*Pranešimas žiniasklaidai*

*2023-10-23*

**Kuriuose Vilniaus mikrorajonuose būsto nuomos kainos augo labiausiai?**

**Nors atrodo, kad nuoma Vilniuje tapo nebeįperkama, duomenys rodo, jog šiais metais ji beveik nekito, o kai kuriuose rajonuose netgi mažėjo. Tiesa, tam tikrose vietose dėl buvusios infliacijos, būstų savininkai toliau kėlė kainas, todėl nuomininkai turi ieškoti pigesnio varianto ar svarstyti nuosavo būsto įsigijimo galimybę. Kur sostinėje jį pirkti apsimoka labiau nei nuomotis?**

Remiantis nekilnojamojo turto (NT) plėtojimo bendrovės „Omberg group“ duomenimis, daugiausiai nuo šių metų pradžios būsto nuomos kainos pakito Senamiestyje – padidėjo beveik 7,81 proc. Tam įtakos galėjo turėti ankstesnis parduodamų būstų kainų augimas, kadangi kainų dinamika nuomos rinkoje pradeda veikti vėliau nei pardavimuose.

Taip pat kainos augo Rasose – 7,05 proc., pasak Ievos Genevičienės, „Omberg group“ Plėtros ir inovacijų vadovės, tam įtakos galėjo turėti naujo butų projekto pasiūla bei mikrorajono konversija į vis patrauklesnę vietą gyventi. Šnipiškėse nuomos kaina kilo 6,7 proc. – ši vieta pastaraisiais metais sparčiai atsinaujina, kuriami parkai, statomi nauji būstai, netoli yra centrinis Vilniaus verslo rajonas bei Senamiestis.

Kitose Vilniaus lokacijose nuomos kainos augo mažiau: Pilaitėje – 4,92 proc. Vilkpėdėje – 4,27 proc. Pašilaičiuose – 3,76 proc., Žirmūnuose – 2,03 proc., Fabijoniškėse – 1,46 proc. Naujamiestyje bei Viršuliškėse – mažiau nei 1 proc. Mažiausias nuomos kainos pokytis matomas Justiniškėse – čia būsto nuoma padidėjo – vos 0,27 proc.

„Rajonuose, kuriuose yra daugiau senesnės statybos namų nei naujos statybos namų (iki 2000 metų), nuomos kainos išlieka gana stabilios. Tokio būsto savininkai kainų nekelia arba kelia neženkliai žmonėms, kurie pasirašė standartinę 1 metų sutartį su galimybe prasitęsti. Manome, kad ateityje, kai pilnai išsiplėtos Viršuliškių ir Justiniškių infrastruktūra ir pasibaigs naujų projektų statyba, tai tie rajonai taps dar patrauklesni bei nuomotojai bus pasiryžę mokėti didesnę sumą“, – teigia I. Genevičienė.

Šį laikotarpį nuomos kaina mažėjo Lazdynuose – 0,64 proc., Antakalnyje – 0,76 proc.., Verkiuose – 1,24 proc., Karoliniškėse – 2,11 proc., Žvėryne – 3,87 proc. bei Bajoruose – 4,76 proc. Pastarajame mikrorajone nuomojamų būstų pasiūla yra nedidelė, jų tarpe daugiau senų butų, kas gali būti reikšminga priežastis kainų kitimui.

„Svarbu atkreipti dėmesį, kad šis kainų pokytis apima ir senos, ir naujos statybos namus. Tai gali reikšti, kad metų pradžioje kai kuriuose rajonuose, pavyzdžiui, Žvėryne, nuomai buvo siūloma daugiau naujos statybos namų, o rugpjūčio pabaigoje jų buvo mažiau, todėl tai galėjo lemti butų nuomos kainų kritimą“, – pastebi „Omberg group“ Plėtros ir inovacijų vadovė.

**Kokiuose Vilniaus rajonuose dabar labiausiai apsimoka pirkti būstą?**

Pakilus kainoms ir EURIBOR palūkanų normai daug žmonių laužo galvas, ar vis dar apsimoka pirkti nuosavą būstą. Ieva Genevičienė pastebi, kad vienas iš rodiklių, padedantis investuotojams orientuotis rinkoje bei apsispręsti pirkti ar nuomoti būstą, yra nuomojamo buto kv. m kainos ir parduodamo buto kv. m kainos santykis. Taip įsivertinti, ar apsimoka pirkti, gali ir gyventojai.

Jei nuomos grąža (gaunama kv. m nuomos kainą padalinus iš kv. m pardavimo kainos) didesnė už dabartinės rinkos vidurkį, kuris 2023-aisiais yra apie 0,41 proc., reiškia, kad šiuo momentu labiau verta būstą pirkti, o ne nuomotis. Tuo metu, kai santykis yra mažesnis nei 0,41 proc. – labiau apsimoka butą nuomotis.

„Pagal šį santykį, jei nuoma Senamiestyje kainuoja apie 18 Eur/kv. m, o parduodamo buto kaina yra apie 5000 Eur/ kv. m, tai nuomos grąža yra tik 0,36 proc., o tai mažiau nei dabartinis vidurkis – 0,41 proc. Žinoma, tai gana reliatyvus rodiklis, nes apima tik 2023 metus, pavyzdžiui, skaičiuojant nuo 2018 metų spalio mėn. iki šio momento, nuomos grąžos vidurkis būtų maždaug 0,46 proc. ir reikštų, kad butą verta pirkti tik Bajoruose (0,48 proc.) ir Pilaitėje (0,53 proc.), tačiau svarbu nepamiršti įvertinti ir kitų veiksnių“, – atkreipia dėmesį „Omberg group“ Plėtros ir inovacijų vadovė.

Šiuo metu nuomos grąža didžiausia yra Pilaitėje, o už vidurkį aukštesnė šiuose mikrorajonuose: Bajoruose, Rasose, Šnipiškėse, Vilkpėdėje, Antakalnyje, Verkiuose ir Naujamiestyje. Žemesnė už vidurkį nuomos grąža šiuo metu yra Senamiestyje, Fabijoniškėse, Lazdynuose, Karoliniškėse bei Žvėryne.

„Omberg group“ Plėtros ir inovacijų vadovė I. Genevičienė priduria, kad svarstantiems įsigyti būstą, reikia nepamiršti kitų prielaidų, tokių kaip paskolos įmokos ar palūkanos. Taip pat vertėtų išsirinkti kelis variantus, apžiūrėti vietoves, patikrinti jų nuomos kainas bei pardavimų kainas, pasidomėti, kaip mikrorajonas bus vystomas ateityje, kokios perspektyvos jo laukia, ar yra visa reikalinga infrastruktūra, pavyzdžiui, darželiai, mokyklos ir panašiai.

Taip pat svarbu įvertinti dabartinę makroekonomikos situaciją, EURIBOR lygį, būsto kylimo procentus, bei įsivertinti savo namų ūkio grynąsias pajamas.

**Daugiau informacijos:**

Goda Maniušė  
co:agency  
+370 650 80375

goda@coagency.lt