**Pranešimas žiniasklaidai**

2024 m. liepos 9 d.

**NT tendencijos pajūryje: kur verčiau pirkti būstą – Lietuvoje ar Pietų Europos kurortuose?**

**Lietuvos gyventojai dažniausiai žvalgosi būsto pajūryje, kai siekia įsigyti antrą ar trečią nekilnojamojo turto objektą. Neretai norintys įsigyti atostogų namus, renkasi tarp Lietuvos pajūrio ir šiltų užsienio šalių – Ispanijos, Italijos, Maltos, ar kitų Pietų Europos šalių. Ekspertai sutaria, jog geros kokybės atostogų būstas pajūryje yra gera investicija, tačiau pastebi, kad prieš jį įsigyjant vertėtų įvertinti rinkoje vyraujančias tendencijas.**

**Lietuvoje rinka auga, kainos stabiliai kyla**

Jei anksčiau pajūrio rinkos tendencijas ekspertai vertindavo atsižvelgiant į bendrą Baltijos jūros pakrantę, šiuo metu galima išskirti tris pajūrio vietoves, kuriose nekilnojamojo turto rinka yra aktyviausia – Klaipėdos miestą, Palangą ir Neringą.

Bendrai Lietuvos pajūrio nekilnojamojo turto rinkos situaciją „Ober-Haus“ Klaipėdos biuro vadovas Aurimas Petrikas vertina teigiamai.

„Pirminėje rinkoje pasiūla nemaža – didžiausią proveržį stebime būtent šiais metais, o antrinės rinkos pardavimų kainos stabiliai, nuosekliai kyla. Nors nekilnojamojo turto pardavimai Palangoje išgyvena savotišką stagnaciją, pardavimų skaičių kompensuoja Neringa, kuri gali pasiūlyti brangų, bet labai paklausų turtą“, – sako jis.

Nors investicija į nekilnojamąjį turtą prie jūros iš pirmo žvilgsnio gali atrodyti itin patraukli, „Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovas Darius Burdaitis pabrėžia, jog NT įsigijimą visuomet lydi ir tam tikri rizikos faktoriai.

„Šiuo metu, kai bazinės palūkanos euro zonoje lieka aukštos, būtina atsakingai įsivertinti ar žmogus bus finansiškai pajėgus aptarnauti skolą. Iš vienos pusės, Europos Centrinis Bankas (ECB) birželį jau sumažino bazines palūkanas, ir rinka šiemet mato dar 2 mažinimus: rugsėjį (57 proc. tikimybė) ir gruodį (78 proc. tikimybė), tačiau artimiausiu metu palūkanos liks ganėtinai aukštos. Negana to, negalima atmesti rizikos, kad vasarą sulauksime neigiamų naujienų iš euro zonos infliacijos rodiklių, ypač paslaugų segmente, o tai sumažintų ECB norą mažinti palūkanas“, – dalijasi jis.

Tai svarbu Lietuvos gyventojams, kadangi Lietuvoje po ECB palūkanų didinimo ciklo pradžios 97 proc. naujų NT paskolų buvo išduotos už kintamas palūkanas. Todėl prieš planuojant būsto pajūryje įsigijimą, pirmiausia būtina atsakingai įsivertinti savo galimybes mokėti ilgalaikę paskolą.

**Neringoje – paklausiausi, tačiau ir brangiausi būstai**

Pasak A. Petriko, Klaipėdos, Palangos ir Neringos nekilnojamojo turto rinkos pastaruoju metu juda gan skirtingomis kryptimis.

„Klaipėdoje stebime proveržį pirminėje nekilnojamojo turto rinkoje ir lyginant su praėjusiais metais, išskirtinę naujo būsto pasiūlą. Verta pastebėti, jog Klaipėdos miesto NT kainos vidurkis ūgtelėjo būtent dėl pirminės rinkos segmento augimo. Palangoje dauguma gyventojų siekia parduoti savo nekilnojamąjį turtą ir pradeda naujas paieškas Ispanijos regionuose, tad paklausa – labai žemame lygyje. O Neringoje – didesnių pokyčių nėra – paklausa nemažėja, perkamas ir parduodamas išskirtinis nekilnojamasis turtas, kurio 1 kv. m. kaina jau siekia ir 7 tūkst. eurų“, – dalijasi A. Petrikas.

NT ekspertas priduria, jog Lietuvos pajūrio kurortuose nekilnojamąjį turtą perka įvairaus profilio pirkėjai, kilę iš skirtingų Lietuvos regionų bei, žinoma, motyvuojami skirtingų veiksnių.

„Klaipėdoje nekilnojamąjį turtą perka klaipėdiečiai ir tie, kurie sugrįžta iš Klaipėdos rajono, kur „paragavo“ nepatogaus susisiekimo, infrastruktūros išvystymo stygiaus. Klientų segmentą taip pat sudaro jaunimas, baigęs mokslus, ir kuriantis šeimas“, – pajūrio didmiesčio NT pirkėjus apibūdina A. Petrikas.

Anot eksperto, Palangoje klientų profilį dažniausiai sudaro kitų didžiųjų Lietuvos miestų, kaip Vilniaus, Kauno ir Šiaulių miestų gyventojai, norintys turėti asmeninę poilsio vietą arba nuomoti turtą trumpalaikei nuomai. Neringoje pirkėjų pagrindą sudaro vilniečiai ir kauniečiai. Pasitaiko besidominčių ir užsieniečių, tačiau tai nėra dažna tendencija.

**Atranda ir kitus investavimo būdus**

Kaip vis dažnėjančią tendenciją A. Petrikas išskiria NT paieškas užsienio kurortuose. NT savininkų susidomėjimo užsienio rinkomis priežastys labai paprastos – neišvengiamai įtaką daro geopolitinė situacija, patrauklesnis klimatas, o staigiai augančios NT kainos Ispanijoje vilioja lietuvius pasinaudoti perspektyvia investicija į pajūrio turtą būtent šioje Pietų Europos valstybėje.

Svarstant įsigyti būstą investicijai kurorte, D. Burdaitis skatina pirmiausia įvertinti, kur – Lietuvos pajūryje ar užsienyje – grąža gali būti didesnė.

„Perkant būstą investicijai, o ne savo laisvalaikio poreikiams, svarbu įvertinti kur toks būstas gali daugiau uždirbti. Pavyzdžiui, Lietuvoje šiltasis metų sezonas trumpesnis nei, sakykime, Ispanijoje – ten jį nuomoti bus galima ilgesnį laiką, tačiau galbūt Lietuvos pajūryje nuoma galėtų kainuoti daugiau, mažesnė konkurencija. Kitas svarbus aspektas – turto likvidumas: ar prireikus, būtų galima turtą greitai parduoti už rinką atitinkančią kainą“, – sako jis.

D. Burdaitis priduria, kad nors nekilnojamasis turtas vis dar išlieka populiaria investavimo priemone, Baltijos šalių gyventojai vis labiau atranda ir kitus investavimo būdus: terminuotuosius indėlius, obligacijas ar kitus vertybinius popierius, kurie per metus gali uždirbti panašią grąžą be papildomų pastangų rūpinantis nekilnojamuoju turtu.