**Pranešimas žiniasklaidai**

2024 m. lapkričio 18 d.

**Renkatės tarp buto ir namo? Ekspertai pataria, kaip nesuklysti**

**Naujo būsto įsigijimas – atsakingas sprendimas, kurį priimti reikia atidžiai įvertinus daugybę aspektų. Nekilnojamojo turto rinkai rodant pozityvią dinamiką, šiuo metu populiariausiu būsto tipu išlieka butai, tačiau lietuviai taip pat aktyviai dairosi ir individualių namų. Nekilnojamojo turto ekspertas Evaldas Matlauskas ir „Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovas Darius Burdaitis atskleidė, kokias dažniausiai klaidas daro gyventojai, spręsdami įsigyti būstą, bei patarė, į kokius ypatumus atsižvelgti, sprendžiant imti paskolą butui ar namui.**

**Nekilnojamojo turto rinka išlieka aktyvi**

Registrų centro duomenys ir „Citadele“ banko skaičiavimai rodo, kad Lietuvos NT rinka bunda iš sąstingio ir netrukus joje prasidės naujasis augimo ciklas. Spalį namų pirkimo–pardavimo sandorių 12 mėn. slankusis vidurkis buvo didžiausias per 11 mėn., o butų – per 8 mėn. Labai tikėtina, kad po kelių mėnesių ši statistika sugrįš į metinio augimo teritoriją.

„Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovo Dariaus Burdaičio teigimu, nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas tiesiogiai veikia ir šalies paskolų rinką – čia dar vasarą fiksuotas naujų paskolų rekordas.

„Naujų būsto paskolų 12 mėn. slankusis vidurkis rugsėjį pakilo iki 163 mln. eurų ir buvo didžiausias per 14 mėnesių, o paskolų apimtys, palyginti su 2023 m. rugsėju, išaugo 5,8 proc. – tai pirmą kartą fiksuotas augimas per 16 mėn. Panašu, kad būsto rinka po truputį bunda, kam įtakos turi besitęsiantis bazinių palūkanų mažinimas euro zonoje bei aukštas Lietuvos gyventojų optimizmo lygis. Be to, dalis pirkėjų, kurie delsė pirkti NT rekordiškai aukštų palūkanų metu, aktyviau grįžta į rinką“, – sako banko atstovas.

Pasak pašnekovo, tokį išduodamų būsto paskolų kreivės augimą lėmė žaibiška rinkos reakcija į bazinių palūkanų sumažėjimą. Tačiau prie to prisidėjo ir spartus gyventojų perkamosios galios atsigavimas.

Nekilnojamojo turto ekspertas Evaldas Matlauskas priduria, kad nors šiuo metu būsto rinkoje paklausa atitinka pasiūlą, pardavėjai tarpusavyje aktyviai konkuruoja dėl pirkėjų.

„Lietuviai jau yra sukaupę pakankamai reikalingų žinių apie nekilnojamąjį turtą ir neperka pirmo pasitaikiusio būsto. Dabar, kai pirkėjai turi nemažą būstų pasiūlą, jie pasinaudoja galimybe ramiai apsvarstyti būsto privalumus ir trūkumus bei pasiderėti dėl galutinės kainos“, – sako E. Matlauskas.

**Tarp dažniausių klaidų – klaidingi prioritetai ir savo galimybių neįvertinimas**

E. Matlauskas pastebi, kad renkantis būstą dažniausiai prioritetu yra laikoma objekto vieta ir kaina. Vis dėl to, ekspertas rekomenduoja į šiuos apspektus pažiūrėti kiek plačiau ir didesnį dėmesį skirti bendram kainos ir vietos įsivertinimui.

„Jei būstas yra pigesnis ir ne itin geroje strateginėje vietoje, net ir investavus į jį ženklią pinigų sumą, mažai tikėtina, kad ateityje šios investicijos atsipirks. Todėl visuomet reikėtų didesnį dėmesį atkreipti į objekto vietą ir bendrą jo būklę – papildomai investavus į būsto atnaujinimą, ženkliai išauga tokio nekilnojamojo turto likvidumas“, – pataria E. Matlauskas.

Jam pritaria ir banko eskpertas D. Burdaitis, pridurdamas, kad renkantis būstą taip pat svarbu įvertinti ir savo poreikius bei gyvenimo būdą.

„Abu pasirinkimai turi savo pliusų ir minusų, kuriuos kiekvienas turi įvertinti pagal savo prioritetus. Vienas ryškiausių skirtumų – įperkamumas: už tą pačią kainą mieste greičiausiai pavyks įpirkti butą, o užmiestyje – didesnio ploto namą su žaliąja erdve, daugiau vietos sandėliavimui, garažu. Kita vertus, tokį sprendimą pasirinkę žmonės turės praleisti daugiau laiko kelyje, ypač – jeigu šalia namų nebus reikalingų paslaugų“, – sako D. Burdaitis.

**Prieš apsisprendžiant pirkti, verta laikinai išsinuomoti**

Tiek banko atstovas, tiek nekilnojamojo turto eskpertas sutinka, kad būsto tipo pasirinkimas – itin idividualus sprendimas. Tačiau renkantis, ką įsigyti – butą ar namą – reikia įvertinti nemažai aspektų.

„Namo išlaikymas įprastai reikalauja daugiau priežiūros ir laiko, tam gali prireikti skirti ir daugiau pajamų. Svarstant, kokį būstą būtų palankiausia įsigyti, labai svarbu įvertinti ne tik galimas papildomas išlaidas, bet ir aplink esančią infrastruktūrą: privažiavimą prie namo, susisiekimą, šalia esančias mokyklas, darželius, gydymo įstaigas, parduotuves ir kitų būtinų paslaugų prieinamumą“, – sako D. Burdaitis.

Nekilnojamojo turto ekspertas E. Matlauskas priduria, kad lyginant abiejų tipų būstus, svarbu įvertinti ir kitus papildomus aspektus, kurie vis dėl to svariai prisideda prie bendros gyvenimo kokybės.

„Pasirinkto būsto vieta turi sukurti pridėtinę vertę žmogui – tai gali būti ir patogi viešojo transporto infrastruktūra, netoliese esančios parduotuvės bei švietimo ir medicinos įstaigos. Pirkėjams, išskirtinį dėmesį skiriantiems emocinei ir fizinei sveikatai, verta atkreipti dėmesį ir į šalia būsto esančias žaliąsias zonas, bendrą triukšmo ir saugumo lygį“, – sako E. Matlauskas.

Esant galimybei, ekspertas rekomenduoja pasirinktą būstą laikinai išsinuomoti – tai padės priimti racionaliausią sprendimą dėl objekto įsigyjimo.

**Būsto paskola butui ir namui**

D. Burdaičio teigimu, kreipiantis į banką dėl paskolos būstui, jo tipas praktiškai nedaro įtakos paskolos sąlygoms.

„Kuo būstas yra naujesnis ir geresnėje vietoje – tuo didesnė tikimybė gauti palankesnes paskolos sąlygas. Paprastai bankai suteikia paskolas su 15-20 proc. pradiniu įnašu, tačiau galutinis banko paskolos pasiūlymas priklauso nuo daugybės kitų aspektų: būsto likvidumo, žmogaus pajamų stabilumo, jau turimų finansinių įsipareigojimų ir kt.“, – sako banko atstovas.

Pasak pašnekovo, A+ ar aukštesnės energetinės klasės būstai siejami su mažesne įtaka aplinkai, todėl bankai, siekldami skatinti tokių būstų įsigijimą, gali pasiūlyti palankesnes paskolų sąlygas.