**„Citus“ ekspertai: būstas, kaip investicija – kaip atpažinti vietas, kur vertė augs greičiausiai**

*2025 m. birželio 6 d.*

*„Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė*

**Lietuvoje vis dažniau svarstoma apie nekilnojamąjį turtą ne tik kaip apie vietą gyventi, bet kaip apie ilgalaikį kapitalo augimo įrankį. Vilniaus transformacija – geriausias pavyzdys: buvę pramoniniai rajonai tampa paklausiausiomis gyvenimo erdvėmis. Tie, kas prieš penkerius metus pirko Vilkpėdėje, šiandien skaičiuoja dvigubą vertės augimą.**

Tačiau prognozuoti sėkmę nepadeda nuojauta – tam reikia duomenų, miesto raidos supratimo ir šiek tiek drąsos.

**Kaip atpažinti vertės augimo užuomazgas?**

Investavimas į NT yra laikomas viena iš saugiausių ilgalaikių investicijų formų, kurią apsprendžia net ir teisinė sistema – Civilinis Kodeksas garantuoja nuosavybės teises ir suteikia teisinę apsaugą, užtikrinant, kad savininkai gali pasitikėti savo turtu ir juo disponuoti pagal savo valią. Tai suteikia stabilumą ir pasitikėjimą, kad investicijos į NT yra apsaugotos ir nebus lengvai pažeistos. Tuo tarpu kitos investavimo priemonės, tokios kaip akcijos, obligacijos ar kriptovaliutos, gali būti kur kas nepastovesnės, reikalaujančios nuolatinio rinkos stebėjimo ir specialių žinių.

Investuojant į vertės augimą, svarbu ne tik skaičiuoti, bet ir įsijausti: kaip šis rajonas atrodys po 5–10 metų? Kokių žmonių jis pritrauks? Ar čia kursis bendruomenė, ar vyraus žmonių kaita? Tokie klausimai padeda įžvelgti potencialą dar prieš jam atsiskleidžiant. Investicija į būstą, siekiant jį parduoti pelningai po kelerių metų, reikalauja duomenimis grįsto mikrorajonų vertinimo. Vertės augimą, mano įsitikinimu, lemia trys pagrindiniai veiksniai:

* vystymosi potencialas – infrastruktūra, verslo investicijos ir darbo vietos, švietimo įstaigos;
* konkurencinė aplinka – pasiūlos dydis ir dinamika;
* rinkos ciklas – būsto kainų pokytis per tam tikrą laikotarpį.

Tokie klausimai padeda į investicijas žiūrėti strategiškai, o ne iš trumpalaikės perspektyvos.

Norint priimti pagrįstą sprendimą dėl investicijos, vien tik kainų pokyčių ar ROI skaičių neužtenka. Reikia pažvelgti į gilumines priežastis, kurios lemia kainų augimą: savivaldybės planuojamą infrastruktūrą, švietimo įstaigų plėtrą, konkurencinę pasiūlą (ar aplink nėra dar 10 analogiškų projektų?), miesto strategiją ir net gyventojų skaičiaus pokyčius.

Dažnai būtent šie pokyčiai signalizuoja apie vertės kilimą dar iki tol, kol jis atsispindi kainose.

Rinkos patrauklumas ir vertės augimo greitis glaudžiai siejasi su pasiūlos ir paklausos balansu. „Citus“ duomenys rodo, kad per artimiausius 5 metus būsto vertė besivystančiuose rajonuose – Žirmūnuose, Naujamiestyje, Vilkpėdėje, Naujininkuose – gali išaugti 30–40 proc., tuo tarpu brandžiuose rajonuose, tokiuose, kaip Senamiestis, Antakalnis, nemaža dalis miegamųjų rajonų – apie 20–25 proc.

**Vilnius: aiškūs lyderiai ir besikeičiantys rajonai**

Pavyzdžiui, pagal „Citus“ analitikų turimus duomenis, 3 labiausiai iki šiol vertę auginę mikrorajonai yra Vilkpėdė, Užupis (įskaitant Paupį) ir Šnipiškės. Vilkpėdėje 2018 m. naujos statybos butai kainavo apie 1 565 Eur/kv. m, o 2025 metais – 3 920 Eur/kv. m, taigi, naujų butų kainos augo apie 150 proc. Buvo išplėtoti 8 nauji projektai su maždaug 1 160 butų, šiuo metu plėtra vyksta 4 projektuose su 835 butais. Užupyje ir Paupyje nuo 2018 m. naujos statybos butai brango apie 136 proc., Šnipiškėse – 129 proc.

Tuo tarpu mikrorajonai, kurie, tikėtina, ateityje vertę augins ribotai, yra Antakalnis, Žvėrynas, Naujoji Vilnia. Pirmuosiuose jau susiformavo aukštas kainų lygis, o plėtros galimybės – ribotos. Naujojoje Vilnioje trūksta nuoseklios miesto vizijos, dominuoja senos statybos butų fondas.

Vilniaus mieste vis labiau ryškėja teritorijos, kurios ateityje, tikėtina, turės didžiausią NT vertės augimo potencialą. Tarp jų – Naujamiestis, Žirmūnai ir Naujininkų šiaurinė dalis. Didžiausią pokytį Naujamiestyje ir Naujininkuose sukels stoties konversija – vienas ambicingiausių miesto projektų. Žirmūnuose svarbi autobusų parko konversija ir miesto siekis įgyvendinti „15 minučių miesto“ koncepciją. Naujininkuose, kurių šiaurinė dalis ribojasi su centru ir Senamiesčiu, vis dar vyrauja žemesnis kainų lygis, tačiau jau numatyti keli aukštesnės klasės projektai.

**Kaunas taip pat rodo aiškias vertės augimo tendencijas**

Per pastaruosius 4,5 metų Žaliakalnio būsto kainos pakilo apie 63 proc. – nuo maždaug 2 050 Eur/kv. m 2021 m. pradžioje iki 3 350 Eur/kv. m 2025 m. gegužę. Tai ne tik didžiausias augimas mieste, bet ir vienas stabiliausių – be staigių šuolių ar epizodinių kritimų, kuriuos fiksavome kituose rajonuose. Toks nuoseklus kilimas rodo nuolatinį, ne trumpalaikiu efektu paremtą patrauklumą. Žaliakalnis vertinamas dėl žalumos, istorinio charakterio, gero susisiekimo ir stiprios infrastruktūros. Vertę čia kuria ne konkretūs projektai, o pats rajono identitetas. Būtent dėl to šis rajonas išlieka vienu stabiliausių tiek gyvenimui, tiek investicijoms.

Kauno centras per tą patį laikotarpį patyrė apie 60 proc. kainų augimą – nuo maždaug 2 250 iki 3 650 Eur/kv. m. Tai vienas didžiausių šuolių tarp visų Kauno rajonų, tačiau svarbu įvertinti kontekstą. Centras – riboto dydžio teritorija su labai ribota pasiūla. Dauguma pastatų – senos statybos, kultūrinės ar istorinės reikšmės, o naujų projektų atsiranda nereguliariai. Todėl kiekvienas aukštesnės klasės projektas ar net keli aukštesnės kainos sandoriai reikšmingai veikia vidurkius. Šis kainų augimas labiau atspindi didėjantį norą gyventi miesto širdyje – arčiau Senamiesčio, Laisvės alėjos, kultūros objektų. Kitaip tariant, kaina kyla ne todėl, kad pasiūlos daugėja, o todėl, kad jos vis dar trūksta. Tai išlaiko stiprią konkurenciją tarp pirkėjų ir suformuoja aukštą vertės kartelę.

Tuo tarpu Šančiai per tą patį laikotarpį – nuo 2021 m. pradžios iki 2025 m. gegužės – pabrango apie 53 proc., nuo 2 000 Eur/kv. m iki 3 050 Eur/kv. m. Tai vienas ryškiausių vertės šuolių Kaune, liudijantis spartų rajono transformacijos procesą. Šančiai per pastaruosius metus išgyveno infrastruktūros atnaujinimą, naujų projektų plėtrą ir vis aktyvesnį Nemuno pakrantės potencialo išnaudojimą. Visa tai pritraukė ne tik jaunus pirkėjus, bet ir investuotojus. Rajone stiprėjo naujų projektų paklausa, o kartu augo ir gyventojų lūkesčiai. Vienas ryškiausių šios transformacijos pavyzdžių – projektas „Kaunorama“, iškilęs pačiame Nemuno krante. Tokie ambicingi projektai ne tik keičia konkretaus kvartalo veidą, bet ir kelia viso rajono vertės suvokimą.

Beje, šiuo metu būtent Šančiuose yra didžiausia naujos statybos butų pasiūla – ji sudaro apie 18 proc. visos Kauno pirmines rinkos pasiūlos.

Tarp rajonų, kurių vertė augo lėčiausiai, išsiskiria Dainava, Šilainiai ir Aleksotas. Dainavos kainos per 4,5 metų pakilo nuo ~2 000 iki ~2 500 Eur/kv. m (~25 proc.). Tai vienas tankiausiai urbanizuotų rajonų su vyraujančia senos statybos pasiūla ir ribotomis galimybėmis naujai plėtrai. Čia vertė auga labiau dėl bendros rinkos dinamikos, nei dėl pokyčių rajono viduje.

Šilainiai startavo nuo žemiausios kainos bazės (~1 700 Eur/kv. m) ir šiuo metu pasiekė ~2 100 Eur/kv. m (~23 proc. augimas). Nors pradinis šuolis buvo spartesnis, augimas greitai stabilizavosi. Rajone dominuoja įperkamumo siekiantys pirkėjai, tad kainų lubos pasiekiamos greičiau nei konvertuojamose teritorijose.

Aleksoto kainos šoktelėjo nuo ~2 550 iki ~3 500 Eur/kv. m (~36 proc.), tačiau tai vis dar vienas iš lėčiau brangstančių rajonų. Plėtra čia vis dar vyksta fragmentiškai, bet labiausiai vertę kelia zonos prie Nemuno – čia telkiasi aukštesnės klasės projektai, tokie kaip „Nemunaičiai“, reikšmingai išaugę viso rajono vidutinę kainą ir lūkesčius.

**Klaipėda: rinkos transformacija, kuri vyksta tyliai**

Klaipėda ilgą laiką buvo vertinama atsargiai dėl seklesnės, mažiau dinamiškos NT rinkos. Tačiau pastaruoju metu matyti aiški struktūrinė transformacija: plėtra koncentruojasi centrinėje ir pietinėje miesto dalyse, kur vystomi modernūs daugiabučių projektai, o paklausa kyla dėl artimo atstumo iki centro ir patogios infrastruktūros.

Mieste aktyviai vyksta konversijos projektai, kurie, dėl miesto istorijos, vokiškos architektūros paveldo yra išskirtiniai ir užduoda prestižo bei kokybės toną. Nors uostamiestyje, kaip ir Kaune, plėtotojų rinkos struktūra yra smulkesnė nei sostinėje, čia kylantys nauji projektai gerokai labiau veikia aplinkines teritorijas, augina prestižą. Pavyzdžiui, vasario mėnesį Klaipėdoje startavo net du „premium“ segmento projektai, kurie viso miesto vidutines pasiūlos kainas pašokdino beveik iki Vilniaus lygio. Praktika rodo, kad tokie projektai augina ir aplinkinių būstų vertę, o stebint pozityvią miesto plėtros tendenciją, aktyvią jūrų uosto modernizaciją bei viešojo transporto atnaujinimo planus, kurie artimiausiais metais turėtų sustiprinti miesto rytų–vakarų jungtis, bei ribotą pasiūlą ir vidutinio kainų augimo potencialą, galima tikėtis nemažo įsigyto turto vertės prieaugio.

Šiuo metu rinkos aktyvumą palaiko tiek palūkanų mažėjimo lūkesčiai, tiek pirkėjų įsitikinimas, kad būsto vertė ir toliau augs. Tai leidžia daryti prielaidą, kad 2025 m. antroji pusė išliks aktyvi.

Pati geriausia investicija dažnai atrodo rizikinga – kol neįvyksta. Rinka visada turės savo ciklus, skaičiai – savo logiką, bet sėkmę lemia ne tik duomenys. Svarbiausia – ne pagauti „tobulą momentą“, o suprasti, kada tas momentas yra jūsų gyvenime. Rinkos sąlygos keičiasi, palūkanos svyruoja, bet gyvenimas nestovi vietoje. Todėl svarbu ne atidėlioti, o priimti sprendimą tada, kai atsiranda aiškus poreikis – tada būstas tampa sprendimu, o ne problema.

**Daugiau informacijos:**

Rytas Stalnionis  
Komunikacijos vadovas  
Tel.: +370 614 01829  
El. paštas [**rytas.stalnionis@citus.lt**](mailto:rytas.stalnionis@citus.lt)  
[**www.citus.lt**](http://www.citus.lt/)