PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI  
2025 m. birželio 30 d.

**NT kaip investicija: kokie ženklai išduoda, kad būsto vertė kils**

**Naujas būstas – ne tik asmeninis sprendimas, bet ir ilgalaikė finansinė investicija. Dėl to vis dažniausiai žmonės ieško ne tik patogaus, bet ir rinkos pokyčiams atsparaus nekilnojamojo turto, kurio vertė augtų, ar bent išliktų stabili. Į ką svarbu atkreipti dėmesį, norint priimti finansiškai tvarų sprendimą, pasakoja „Luminor“ banko būsto finansavimo srities vadovė Laura Žukovė.**

**Vieta – vienas svarbiausių veiksnių**

Pasak ekspertės, būsto vieta – vienas svarbiausių jo vertės kriterijų. Net ir puikiai įrengtas būstas gali būti mažiau vertingas, jei jis įsikūręs nepatogioje vietoje. Lokacija nulemia gyvenimo kokybę: trumpesnį kelionės laiką į darbą, mažesnes transporto išlaidas, didesnį saugumą bei geresnę prieigą prie paslaugų. Dėl to pirkėjai vis dažniau pasiryžta sumokėti daugiau už būstą, kuris atitinka jų gyvenimo būdą ir kasdienius poreikius.

„Vilniuje ir kituose Lietuvos didmiesčiuose būsto kainos auga vidutiniškai 5–7  proc. per metus. Vertę padeda išlaikyti ne tik centrinės lokacijos, bet ir tie rajonai, kuriuose vyksta nuosekli plėtra: gerėja infrastruktūra, atsiranda naujų paslaugų, daugėja žaliųjų erdvių. Įvertinkite ir tai, ar šalia yra mokyklų, darželių, prekybos vietų, ar patogu susisiekti su kitomis miesto dalimis“, – pasakoja L. Žukovė.

Remiantis Luminor 2025 m. I ketv. duomenimis, net 46 proc. suteiktų būsto paskolų buvo būstams Vilniuje įsigyti, Klaipėdoje – 16 proc., Kaune – 23 proc. Šie skaičiai atspindi stiprią paklausą didmiesčiuose, kur vyrauja didesnė darbo rinka, yra daugiau paslaugų, švietimo bei kultūros įstaigų. labiau išvystyta vietovės infrastruktūra.

**Svarbu ir plotas bei išplanavimas**

Rinkoje įprastai paklausiausi 2–3 kambarių butai, kurių plotas – apie 45–65 kv. m. Tai patogus dydis jaunoms šeimoms, poroms arba nuomai. Tokie būstai paprastai pasižymi optimalia kaina, funkcionaliu išplanavimu ir pritaikymu įvairiems poreikiams.

„Idealiu atveju, erdvės turėtų būti kuo praktiškesnės, be nereikalingų pereinamų kambarių ar tamsių koridorių. Svarbu atkreipti dėmesį į tai, ar kambariai yra natūraliai apšviesti, ar virtuvė ir svetainė suformuoja bendrą, bet aiškiai išskirtą erdvę, ar vonios kambarys nėra pernelyg mažas. Visa tai prisideda prie ilgalaikio investicinio patrauklumo ir būsto paklausos ateityje“, – sako ekspertė.

Per 2025 m. I ketv. 68 proc. būsto paskolų buvo suteikta butams, namams – 29 proc.

**Daug lemia statybos kokybė ir energinis efektyvumas**

Naujos statybos būstai su aukšta energine klase (pavyzdžiui, A+ ar A++) ilgainiui padeda reikšmingai sumažinti šildymo ir kitų komunalinių paslaugų išlaidas, taip pat geriau išlaiko vertę rinkoje. Dėl kokybiškos izoliacijos, sandarumo, efektyvių šildymo bei vėdinimo sistemų, tokie būstai suvartoja kelis kartus mažiau energijos nei D ar E klasės senesni būstai.

„Senesnės statybos būstams, ypač neremontuotiems, ilgainiui gali prireikti didelių papildomų investicijų, pavyzdžiui, siekiant sumažinti šildymo sąnaudas arba prasidėjus privalomai visapusei renovacijai. Todėl, rinkdamiesi senesnės statybos būstą, pasidomėkite, ar pastatas renovuotas – ne tik dėl sąskaitų, bet ir dėl rinkos vertės. Renovuoti namai patrauklesni tiek nuomos, tiek pardavimo atvejais“, – pažymi L. Žukovė.

Anot jos, 51 proc. sutarčių yra A ir aukštesnės energinės klasės būstai. Tai rodo, kad pirkėjai dažniausiai renkasi ekonomiškus, šiuolaikiškus ir vertę išlaikančius namus – jų priežiūra kainuoja mažiau, gyvenimo kokybė aukštesnė, o suvartodami mažiau energijos jie mažiau kenkia ir aplinkai.

**Papildomą vertę sukuria kiti elementai**

Vertę padidina ne tik kvadratiniai metrai, bet ir smulkesnės, tačiau gyvenimo kokybei reikšmingos detalės, pavyzdžiui, požeminė parkavimo vieta, sandėliukas, balkonas, terasa, uždaras ar saugomas kiemas, vaikų žaidimų aikštelė. Anot L. Žukovės, tokie elementai suteikia papildomo komforto, funkcionalumo ir saugumo, todėl gali reikšmingai didinti turto likvidumą rinkoje ir pirkėjui dažnai tampa lemiamu veiksniu renkantis tarp kelių panašių būstų.

„Net ir nedidelio ploto būstas gali būti patrauklus, jei pasižymi funkcionaliais privalumais – pavyzdžiui, balkonu ar terasa. Tokią lauko erdvę gyventojai vertina kaip svarbų komforto elementą, leidžiantį atsikvėpti gryname ore ar įsirengti jaukią asmeninę zoną. Be to, šiandien ypač vertinamos ir kitos papildomos detalės: dviračių saugyklos, liftas, uždaras kiemas“, – teigia ekspertė.

**Kaip numatyti būsto vertės augimą?**

L. Žukovės teigimu, vertės augimo potencialą kartais galime numatyti stebėdami tai, kas vyksta aplink mus.

„Pavyzdžiui, jei netoliese numatoma statyti naują darželį, mokyklą, prekybos ar verslo centrą, tiesti naujus susisiekimo kelius ar įrengti parką, tai gali reikšmingai padidinti būsto paklausą ir kainą ateityje. Taip pat vertėtų įvertinti, ar rajone vyksta aktyvi nauja statyba, įsikuria naujos įstaigos, gerėja viešojo transporto prieinamumas. Numatydami tokias tendencijas galime padidinti savo galimybes įsigyti būstą, kai jo vertė dar neatspindi būsimų pokyčių ir ateityje greičiausiai augs“, – apibendrina ekspertė.

**Apie „Luminor“:**

„Luminor“ yra pirmaujantis nepriklausomas bankas Baltijos šalyse ir trečias pagal dydį finansinių paslaugų tiekėjas regione. Mes aptarnaujame asmenų, šeimų ir verslo finansinius poreikius. „Luminor“ siekia gerinti savo klientų ir namų rinkų finansinę sveikatą bei skatinti jų augimą. Daugiau informacijos rasite [čia](https://luminor.ee/investors#financial-calendar).

**Daugiau informacijos:**

Šarūnas Kubilius  
„Luminor“ komunikacijos projektų vadovas  
Tel.: +370 623 48086  
El. p.: [sarunas.kubilius@luminorgroup.com](mailto:sarunas.kubilius@luminorgroup.com)