PRANEŠIMAS ŽINIASKLAIDAI  
2025 m. spalio 13 d.

**Būstas nuomai: kaip įvertinti investicijos naudą?**

**Nekilnojamasis turtas (NT) Lietuvoje laikomas viena patikimiausių investicijų formų. Nors įsigyti jį tik kaip gyvenamąjį būstą sau tebėra dažnas pasirinkimas, kiti savo NT nutaria išnuomoti. Apie tai, kokie veiksniai lemia, ar nuoma bus finansiškai naudinga, pasakoja „Luminor” banko finansavimo srities vadovė Laura Žukovė.**

Vertinant, ar būstas taps gera investicija, pirmiausia reikėtų paskaičiuoti, kiek iš tiesų galite uždirbti. Tam naudojamas nuomos pajamingumo rodiklis, parodantis, kokią grąžą metinės nuomos pajamos gali atnešti lyginant su būsto verte.

„Norėdami suprasti šio rodiklio esmę, galime pasiremti konkrečiais pavyzdžiais. Tarkime, 150 tūkst. eurų kainuojantis būstas, išnuomotas už 700 eurų per mėnesį, per metus sugeneruotų 8,4 tūkst. eurų pajamų. Atėmus, tarkime, apie 1,5 tūkst. eurų metines išlaidas (mokesčiai, draudimas, remontas), grynasis pelnas siektų 6,9 tūkst. eurų. Tokiu atveju *bruto* pajamingumas (dar neatėmus turto išlaikymo kaštų) sudarytų 5,6 proc., o grynasis – 4,6 proc.“, – pasakoja L. Žukovė.

Kitu atveju, jeigu įsigyjamas 220 tūkst. eurų kainuojantis butas, kurio nuoma siekia 900 eurų per mėnesį, metinės pajamos būtų 10,8 tūkst. eurų. Įvertinus, pavyzdžiui, apie 2,8 tūkst. eurų metines išlaidas, grynasis pelnas siektų 8 tūkst. eurų. Tokios investicijos *bruto* pajamingumas būtų 4,9 proc., o grynasis – apie 3,6 proc.

„Taigi, vien tik nuomos kaina ar turto vertė negarantuoja didesnio uždarbio. Galutinę grąžą įprastai lemia išlaidos ir efektyvus turto valdymas. Be to, investuotojams turėtų būti svarbu ne tik teoriniai skaičiai, bet ir rinkos sąlygos – reikėtų įsivertinti tiek optimistinį, tiek atsargesnį scenarijų, kad lūkesčiai nebūtų pernelyg išpūsti“, – teigia ekspertė.

**Nustatykite nuomos paklausą**

Pasak „Luminor“ banko ekspertės, sėkminga investicija į būstą glaudžiai susijusi su nuomos paklausa konkrečioje vietovėje.

„Miesto centruose ir arčiau universitetų, biurų kvartalų ar didžiųjų transporto mazgų esantis būstas paprastai nuomojamas greičiau ir brangiau. Tai ypač aktualu Vilniuje ir Kaune, kur nuomos rinka aktyvi tarp studentų ir jaunų specialistų”, – sako L. Žukovė.

Pasak jos, nuomos rinkoje populiariausi yra vidutinio dydžio butai, tinkami vienam asmeniui ar porai, taip pat 2–3 kambarių būstai šeimoms. Tokios investicijos užtikrina platesnį potencialių nuomininkų ratą. Be to, svarbu įvertinti ne tik dabartinę, bet ir ateityje prognozuojamą paklausą.

„Jei matote, kad rajone vyksta plėtra – statomi nauji darželiai, parduotuvės, gerinama infrastruktūra, labai tikėtina, kad tokioje vietoje būsto paklausa išliks didelė ir ateityje. Tai reiškia, kad turto vertė gali kilti, o pardavimo galimybės taps palankesnės”, – aiškina L. Žukovė.

**Įvertinkite statybos kokybę ir patogumus**

Investuojant į nuomai skirtą būstą, svarbi ir statybos kokybė. Naujos statybos A ar aukštesnės energinės klasės daugiabučiuose esantiems butams paprastai reikia mažiau išlaidų komunalinėms paslaugoms, todėl jie yra patrauklesni nuomininkams. Be to, tokie būstai ilgainiui išlaiko didesnę vertę rinkoje.

Anot L. Žukovės, būsto energinis efektyvumas gali tapti konkurenciniu pranašumu, nes nuomininkai vis dažniau domisi ne tik nuomos kaina, bet ir eksploatacinėmis sąnaudomis. Dėl to efektyvus, ekonomiškas būstas ilgainiui užtikrina stabilesnį pinigų srautą investuotojui.

„Papildomi elementai, tokie kaip balkonas, vieta automobiliui ar uždaras kiemas, suteikia daugiau komforto ir gali būti lemiamas argumentas renkantis tarp kelių nuomos variantų. Tai gali padėti greičiau rasti nuomininkus ir sumažinti riziką, kad būstas liks tuščias”, – priduria L. Žukovė.

**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)