**Būstas sau: kai svarbiausia – gyvenimo kokybė, o ne tik kaina**

*2025 m. gegužės 24 d.*

*„Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė*

**2025 m. pradžia signalizuoja aktyvesnę būsto rinkos fazę: remiantis „Citus“ analitikų duomenimis, pirmąjį metų ketvirtį fiksuotas ryškus sandorių augimas visuose trijuose pagrindiniuose Lietuvos miestuose. Ši dinamika rodo, kad pirkėjų aktyvumas grįžta, tačiau sprendimas įsigyti būstą išlieka kompleksiškas – tiek iš finansinės, tiek iš strateginės perspektyvos.**

Kai būstas perkamas sau, sprendimas tampa labai asmeniškas. Čia negalioja vien grąžos skaičiavimai ar rinkos ciklų prognozės – svarbiausia, kaip jausiesi toje vietoje kasdien. Tai sprendimas apie savo gyvenimo kokybę: ramybę, patogumą ir emocinį saugumą.

Apie 60 proc. būsto pirkėjų Lietuvoje įsigyja turtą su paskola. Todėl pirmasis svarbus aspektas – finansavimas. Palūkanų normos daro reikšmingą įtaką įperkamumui. Pavyzdžiui, esant 3,8 proc. metinei palūkanų normai, 900 Eur mėnesinė įmoka leidžia įsigyti būstą už maždaug 230 tūkst. Eur. Tačiau, jei palūkanos siekia 5,8 proc., įperkamumas sumažėja iki maždaug 180 tūkst. Eur – toks skirtumas gali riboti ne tik buto dydį, bet ir nubrėžia rajono pasirinkimo horizontą.

Skaičiuodami vertiname, kad banko palūkanos sudaro apie 1,5 proc., likusi dalis – 6 mėn. trukmės Euribor palūkanos, kurios, po dar vieno Europos centrinio banko bazinių palūkanų sumažinimo, šiuo metu siekia apie 2,15 proc.

Lietuvos banko atsakingo skolinimo nuostatai nurodo, kad finansiniai įsipareigojimai per mėnesį negali viršyti 40 proc. pajamų. Norint sužinoti, kiek maksimaliai galima skirti paskolos įmokoms, reikia savo mėnesio pajamas padauginti iš 0,4. Jei, pavyzdžiui, šeimos pajamos yra 2 000 Eur, maksimali mėnesio įmoka būtų 800 Eur. Tada galima apskaičiuoti, kokią paskolos sumą galima gauti.

Štai, apytikslės paskolos sumos pagal mėnesinę įmoką:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Įmoka, Eur/mėn.** | 500 | 600 | 700 | 800 | 900 | 1 000 | 1 200 | 1 500 |
| **Apytikslė didžiausia paskolos suma, Eur** | 109 980 | 131 970 | 153 965 | 175 960 | 197 960 | 219 950 | 263 940 | 329 930 |

Bent apytikslis paskolos „lubų“ įsivertinimas leidžia sumažinti pasirinkimų, galimų saugiai įsigyti neperžengiant atsakingo skolinimosi ribų, skaičių.

Be to, jeigu tai – antras šeimos būstas (kai pirmasis jau įsigytas anksčiau), bankai dažnai reikalauja 30 proc. pradinio įnašo vietoje įprastų 15 proc. Tai reikšmingai keičia planuojamą įsigijimo strategiją.

Tuo atveju, jei planuojama pirkti naują būstą dabartinį pardavus, svarbu atlikti išsamią analizę: įvertinti turto vertę, likusią paskolą, gyventojų pajamų mokesčio aspektus (GPM) bei naujos paskolos sąlygas.

Jei pardavus būstą bus uždirbamas pelnas, nuo jo gali tekti mokėti 15 proc. gyventojų pajamų mokestį (GPM), jei turtas parduodamas per mažiau nei 10 metų nuo įsigijimo. Tačiau mokestis netaikomas, jei per metus nuo pardavimo įsigyjamas naujas būstas ir jis yra pagrindinė šeimos gyvenamoji vieta.

Dažnai norisi visko iš karto – didesnio buto, papildomo kambario, galbūt vietos „kai turėsim vaikų“ ar „kai dirbsiu iš namų“. Tačiau verta savęs paklausti: ar man to reikia dabar? Žmonės būstą vidutiniškai keičia kas 7 metus. Tad dažnai kur kas tvirčiau atrodo sprendimas rinktis mažesnį, bet kokybišką būstą, kuris atitinka dabartinį gyvenimo etapą, o vėliau – natūraliai pereiti prie didesnio.

Analizuojant ilgesnį laikotarpį, būsto kaip turto vertė linkusi augti: pavyzdžiui, 2 kambarių butas, kurio kaina šiandien siekia apie 160 tūkst. Eur, per 7 metus gali pabrangti iki 210 tūkst. Eur. Tokiu atveju būsto keitimas tampa logiška progresija, leidžiančia palaipsniui kaupti kapitalą. Būtent dviejų kambarių butai yra patys paklausiausi rinkoje šiuo metu, todėl jų kaina, santykinai, turi tendenciją augti sparčiausiai.

Naujos statybos būstai dažnai yra patrauklus pasirinkimas dėl kelių priežasčių. Pirmiausia, jie užtikrina mažesnes priežiūros išlaidas ir aukštesnį komfortą dėl modernių statybos sprendimų. Tokie būstai dažniausiai išlaiko savo vertę ir rodo spartų vertės augimą, ypač esant gerai išvystytai infrastruktūrai ir paklausos potencialui. Tuo tarpu senos statybos būstai, nors ir pigesni, dažnai reikalauja daugiau investicijų į renovaciją ir atnaujinimą. Tačiau, jei investicija atliekama strategiškai, įsigijus būstą gerai išvystytame rajone su augančiu potencialu, senas būstas gali tapti pelninga investicija. Visgi, naujas būstas yra patikimesnis pasirinkimas tiems, kurie siekia stabilumo, mažesnių priežiūros išlaidų ir didesnio likvidumo.

Renkantis būstą sau svarbūs ne tik skaičiai, bet ir kasdienis jausmas. Ar norisi gaminti vakarienę žiūrint į vakarinę saulę? Ar vaikų darželis pasiekiamas pėsčiomis? Ar yra žalia erdvė pasivaikščiojimui? Tokios detalės lemia, ar naujieji namai taps vieta, kur iš tikrųjų gera būti.

**Daugiau informacijos:**

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