**Būstas nuomai – skaičių žaidimas ir svarbiausi ROI dėsniai**

*2025 m. gegužės 30 d.*

*„Citus“ analizės skyriaus vadovė Eglė Savostė*

**Investicinis būstas šiandien nebėra skirtas tik „profesionaliems“ investuotojams. Vis daugiau jaunų žmonių, šeimų ar paveldėtojų svarsto, ar verta įsigyti papildomą butą ir gauti pasyvias pajamas. Tačiau „pasyvumas“ čia dažnai apgaulingas. Tiksliai neįvertinus vietos, kainos ar nuomininko profilio, net geriausias butas gali stovėti tuščias. O nuoma – nešti galvos skausmą vietoj pelno.**

Rinka sparčiai reaguoja į net menkiausius svyravimus: konkurencija tarp nuomotojų auga, nuomininkai tampa išrankesni, o pasitikėjimas ateina tik per aiškią strategiją. O šiandieninės finansinės realijos rodo, kad asmeninis finansų valdymas tampa vis svarbesnis. Lietuvoje vykstančios pensijų reformos aiškiai parodo, kad pasikliauti vien pensijų sistema nebeužtenka – norint užtikrinti orią senatvę, reikia papildomų šaltinių. Tai reiškia, kad turime ne tik galvoti, kaip šiandien pragyventi, bet ir rūpintis savo finansine ateitimi.

Renkantis būstą nuomai svarbu įsivaizduoti ne tik skaičius, bet ir žmogų, kuris tame būste gyvens. Ar jis ieško ramaus kvartalo? Ar reikalingas greitas susisiekimas su centru? Atsakymai padeda ne tik planuoti grąžą, bet ir pasirinkti nuomininkų tipą bei komunikaciją su jais.

Būstas, skirtas nuomai, turėtų būti vertinamas kaip finansinis įrankis. Jo patrauklumas pirmiausia priklauso nuo universalumo, vietos likvidumo ir potencialios grąžos.

„Citus“ analitikai skaičiuoja, kad šiuo metu Vilniaus nuomos rinka generuoja vidutinę 5 proc. metinę grąžą, tačiau kai kuriuose mikrorajonuose ar projektuose ši grąža gali siekti 5,5–6 proc. Grąžos rodiklis apskaičiuojamas dalinant metines nuomos pajamas iš visos investicijos sumos.

Didžiausią įtaką grąžai daro lokacija. Nuomininkai dažniausiai ieško ne vaizdo pro langą, o patogumo: kiek minučių iki darbo, ar arti viešasis transportas, ar yra parduotuvė, vaikų darželis, sporto klubas.

Šiuo metu brangiausi mikrorajonai Vilniuje, kaip rodo „Citus“ turimi duomenys, yra Senamiestis (apie 23 Eur/kv. m), Paupys (apie 22 Eur/kv. m) ir Naujamiestis (apie 19 Eur/kv. m). Tai vietos, kur viskas pasiekiama pėsčiomis, o gyvenimo ritmas nenutrūksta. Tačiau verta atkreipti dėmesį ir į mikrorajonus, kurių vertė sparčiai kyla. Pvz., Markučiuose ir Žirmūnuose per pastaruosius penkerius metus nuomos kainos išaugo daugiau kaip 50 proc., o Naujamiestyje – net 58 proc. Tai reiškia, kad pokyčių etape esantys rajonai dažnai turi didelį investicinį potencialą.

Pagal pasiūlą, šiuo metu Vilniaus nuomos rinkoje dominuoja 2 kambarių butai – jų yra beveik pusė visos pasiūlos; 1 kamb. butai sudaro apie 33, o 3 – apie 15 proc. Toks pasiskirstymas rodo, kad verta apsvarstyti ir 1 bei 3 kambarių butus. Jų pasiūla mažesnė, o nuomos kaina gali būti iki 15 proc. aukštesnė. Be to, jie patrauklesni šeimoms ar ilgalaikiams nuomininkams – o tai reiškia mažesnę rotaciją ir stabilesnį pajamų srautą.

Perkant būstą su tikslu jį nuomoti svarbiausia suprasti, kad tai – ne asmeninis, o rinkai skirtas sprendimas. Šis būstas neturi atitikti savininko skonio: jis turi būti patrauklus kuo platesniam nuomininkų ratui.

Nustatant kainą paprasčiausia išanalizuoti panašius objektus toje pačioje vietovėje. Antra, įvertinti būsto būklę ir ypatybes: gerai prižiūrėtas, šiuolaikiškai įrengtas objektas gali būti nuomojamas už aukštesnę kainą. Svarbus faktorius yra sezoniškumas, nes nuomos kaina prieš rugsėjį, mokslo metų pradžią dažnai būna aukštesnė dėl paklausos.

Galiausiai, nuomos trukmė taip pat turi įtakos kainai: ilgalaikės sutartys, nepaisant dažnai žemesnės kainos, užtikrina pastovias pajamas. Trumpalaikė nuoma gali suteikti didesnes kainas, tačiau su didesne rizika ir galimomis prastovomis.

Dažnai nesusimąstoma, kad vienas mėnuo, kai būstas lieka neišnuomotas, gali būti nuostolingesnis nei mažesnė nuomos kaina.

Pavyzdžiui, jei norima nuomoti būstą už 700 Eur/mėn., tačiau reali nuomos kaina rinkoje yra 650 Eur/mėn., mėnesio „prastova“, ne tik nubrauks nuomos pajamas, bet dar teks padengti komunalinius mokesčius, kurie vidutiniškai sudaro apie 150 Eur/mėn. Iš karto nustačius mažesnę kainą, metinės pajamos būtų buvusios 7 800 Eur; su aukštesne kaina pralaukus mėnesį – 7 550 Eur.

Svarbu įvertinti visas dedamąsias: paskolos palūkanas, turto priežiūros kaštus, ilgalaikį vertės augimą. Net esant kuklesnei nuomos grąžai, investicija gali būti pelninga, jei būsto vertė auga.

Geras nuomotojas – ne tas, kuris nori kuo daugiau uždirbti, o tas, kuris moka prognozuoti, prisitaikyti ir mąstyti į priekį. Šiandienos nuomos rinka reikalauja lankstumo ir greito reagavimo. Bet tam tikra prasme – tai visai gera žinia.

**Daugiau informacijos:**

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