**Butas „iš brėžinių“ – pasirinkimas žmonėms, norintiems daugiau laisvės**

**Pastaruoju metu Lietuvos nekilnojamojo turto (NT) rinkoje pastebimas būstų „iš brėžinių“ pirkimo augimas. Kol kas jis dar nedidelis ir nė iš tolo neprilygsta laikotarpiui, stebėtam prieš maždaug dešimtmetį, kai didžioji dalis butų – ypač Lietuvos didmiesčiuose – būdavo išgraibstomi vos paskelbus apie naują NT projektą. Vis dėlto šis variantas gali būti patrauklus ir dabartinėje rinkoje – tiesiog reikia gerai pasverti visus „už“ ir „prieš“.**

Vėl pamažu augantį būstų „iš brėžinių“ patrauklumą patvirtina ir pastarųjų metų statistika. Pavyzdžiui, vien Vilniuje per visus 2023 m. dar tik planuojamų statyti būstų buvo parduota vos 51. Pernai šis skaičius padvigubėjo – per visus 2024-uosius buvo parduota 110 butų. Tuo tarpu nuo šių metų pradžios iki rugpjūčio vidurio sostinėje „iš brėžinių“ jau nupirkta beveik 300 butų.

„Pirmiausia reikia pabrėžti, kad joks privalumas perkant butą „iš brėžinių“ nėra absoliutus – kiekvienam žmogui privalumai yra asmeniniai, priklausantys nuo jo situacijos ir poreikių. Iš teorinės pusės, ko gero, didžiausi išankstinio buto pirkimo privalumai yra didesnis galimų variantų pasirinkimas ir būsto kaina – didžiąja dalimi atvejų vos suprojektuotas butas paprastai yra pigesnis nei jau pastatytas“, – sako „Realco“ pardavimų direktorius Marijonas Chmieliauskas.

Pasak jo, tai aktualu tiek sutaupyti norinčiam žmogui, ieškančiam buto gyventi sau, tiek investuotojams, kurie, įsigiję būstą ankstyvoje stadijoje, vėliau jį gali parduoti už didesnę kainą. Būtent pastarieji paprastai sudaro didesnę dalį pirkėjų, įsigyjančių būstus „iš brėžinių“. Beje, investuotojai taip pat gali būti dviejų tipų.

„Didesnioji jų dalis yra investuotojai, tikintys NT vertės augimu ir pelningu būsto pardavimu, kai projektas bus užbaigtas arba įsigyjantys būstą su tikslu jį nuomoti. Kita grupė, suaktyvėjanti „neramios“ ekonomikos laikotarpiais, tiesiog ieško, kaip apsaugoti savo lėšas nuo infliacijos. Tokiu atveju, butą įsigijus ankstyvoje stadijoje, ne tik „užrakinama“ jo kaina, bet ir nuo infliacijos apsaugomos lėšos, priešingai nei tiesiog laikant jas sąskaitoje“, – aiškina M. Chmieliauskas.

**Daugiau galimybių įsirenginėjant būstą**

Dar vienas privalumas, perkant būstą ankstyvoje stadijoje – daugiau galimybių prisidėti prie jo įrengimo. Žinoma, tai labai priklauso nuo konkretaus NT vystytojo ir projekto, bet įsigijus dar nepastatytą būstą, atsiranda galimybė įsitraukti į procesą, aktyviai prisidėti prie būsto suplanavimo, tam tikrų architektūrinių sprendimų ir jo apdailos.

„Įsigijęs būstą projektavimo stadijoje, žmogus turi galimybę keisti ar visiškai atsisakyti pertvarų, perplanuoti kambarius, jungti ar atskirti buto erdves. Tai ypač aktualu tiems, kurie nori netradicinių sprendimų – pavyzdžiui, specialių svetainės ar virtuvės sprendimų, didesnio vonios kambario ar papildomos sandėliuko zonos. Kitaip tariant, žmogus gali butą labiau pritaikyti prie savo poreikių ir gyvenimo būdo“, – sako M. Chmieliauskas.

Sutarus su vystytoju ir laiku suplanavus pakeitimus, taip pat galima koreguoti ar tiksliai nurodyti, kur turėtų būti rozetės, jungikliai, šviestuvai ar netgi buitinės technikos prijungimo taškai. Tai leidžia ne tik maksimaliai pagal save prisitaikyti būsto funkcionalumą, bet ir išvengti papildomų išlaidų kažką perdarant vėliau, jau pradėjus bute gyventi.

**Pagrindiniai trūkumai**

„Ko gero, pagrindinė grėsmė, perkant būstą ankstyvoje stadijoje, yra jo statytojo reputacija. Jei namą stato nežinoma, neseniai įkurta bendrovė, verta surinkti apie ją kaip įmanoma daugiau informacijos ir gerai apsvarstyti visus variantus. Nesėkmės atveju, užbaigus statybas, galite likti nepatenkinti būsto kokybe ar susidurti su sunkumais šalinant defektus. Tai gali reikšti ne tik papildomus rūpesčius, bet ir nemenkas išlaidas“, – perspėja M. Chmieliauskas.

Pasak jo, reikėtų kruopščiai įsivertinti ir tai, ar nusipirkus dar nepastatytą būstą, bus kur gyventi, kol jį pastatys – kitaip tariant, nepamiršti į biudžetą įsitraukti ir būsto nuomos išlaidas tam laikotarpiui.

Kad būtumėte tikri, jog viską apgalvojote, galite kreiptis pagalbos ir į patyrusį NT brokerį ar teisininką. Specialistai padės peržiūrėti sutartis, įvertinti rizikas ir apsisaugoti nuo nemalonių siurprizų. Nes tik realiai įsivertinę savo poreikius, galimybes bei situaciją rinkoje, galėsite priimti racionalų ir sau naudingą sprendimą.

*„Realco“ – viena didžiausių nekilnojamojo turto (NT) plėtros bendrovių Lietuvoje. Daugiau nei 19 metų rinkoje veikianti bendrovė plėtoja gyvenamosios, visuomeninės ir komercinės paskirties projektus, kurie išsiskiria aukšta kokybe, inovatyviais sprendimais ir dėmesiu klientų poreikiams tiek Lietuvoje, tiek už jos ribų.*

**Daugiau informacijos:**

Kristina Grubliauskaitė-Svitojė

„Realco“ atstovė komunikacijai

+370 640 24057

kristina.svitoje@realco.lt