

Ar tikrai verta seną butą keisti nauju?

Ne paslaptis, kad žmogaus gyvenimo kokybei ypatingai didelę įtaką turi gyvenamoji aplinka. Gyvenamosios aplinkos kokybę sudaro tokie elementai, kaip jaukus būstas, saugumo jausmas, draugiška ir sociali kaimynystė, estetiškas ir moralinis pasitenkinimas. Tačiau kitoje svarstyklių pusėje – finansinės galimybės. Dažnas žmogus net nebando „pasverti“ naujos gyvenimo kokybės, o gal visai be reikalo? Mes pabandysime. Žinoma, nebandysime įvertinti, kiek kainuotų kambarį bendrabutyje pakeisti individualiu namu ant ežero kranto, tačiau ant svarstyklių drąsiai galime dėti senos statybos butą miegamajame rajone, bei čia pat esantį ir anksčiau minėtai privalumais pasižymintį naujos statybos butą.

Manykime, kad norime savo turimą 50 kvadratinę metrų butą sename blokiniame name pakeisti tokio pačio dydžio naujos statybos butu. Senasis butas galėtų būti vertas 150.000 Lt, o naujasis, jau įrengtas, butas – 230.000 Lt. Skaiciuodami buto pakeitimo kainą mes darome prielaidą, jog trūkstamas lėšas skolinsimės banke. Gauname, kad 10 metų kas mėnesį mums reikia mokėti maždaug po 770 Lt. Tačiau reiktų įvertinti dar keletą argumentų.

Šildymo kaštai ir renovacijos išlaidos

Šildymo kaštai senuose daugiabučiuose maždaug dvigubai didesni nei naujos statybos namuose. Įvertinus tai, gauname, kad mūsų tiriamu atveju būtų sutaupoma apie 150 Lt kiekvieną šildymo sezono mėnesį arba vidutiniškai 75 Lt per mėnesį. O tai reiškia, kad iš paskolos mėnesinės įmokos minusavus sutaupomą sumą, gauname, jog persikėlimas į naują būstą kainuoja ne 770Lt/mėn., o 695 Lt. Nereiktų pamiršti, kad dauguma senų daugiabučių miegamuosiuose rajonuose jau sulaukė 20-40 metų amžiaus ir renovacija per ateinančius 10-20 metų jiems neišvengiama. Dabartinėmis sąlygomis daugiabučio renovacija 50m² butui kainuotų apie 20.000Lt. Persikėlus į naujos statybos daugiabutį šių išlaidų būtų išvengta. Tokiu būdu persikėlimo į naują butą kaina sumažėja iki maždaug 530 Lt per mėnesį.

Senų butų nuvertėjimas

Miegamuosiuose rajonuose senos statybos butams konkuruoti su naujos statybos butais praktiškai neįmanoma. Vienintelis

kriterijus, kuriuo seni butai pranašesni – kaina, kartais geresnė strateginė vieta. Kiekvienas pirkėjas, ieškantis buto, pirmiausiai žiūri į naujesnės statybos butus, taip buvo visada ir taip bus ateityje. To pasekoje kainų santykis tarp naujos ir senos statybos butų vis didėja. Per pastaruosius 4 metus senos statybos butai naujos statybos butų atžvilgiu atpigo 20%. Būtų labai realu, kad ateityje šis atotrūkis padidėtų dar bent 10 procentų, tokiu atveju persikėlimas iš senojo buto į naują padėtų išlaikyti savo turimo turto vertę. O konkrečiai mūsų analizuojamoje situacijoje, kai persikeliama iš 50 m² seno buto į tokį pat, tik naują, būtų išsaugota apie 20.000 Lt turto vertės. Atsižvelgus į šią sumą, teisinga būtų teigti, kad senojo buto keitimo nauju kaina sumažėjo nuo 530 Lt per mėnesį iki 360 Lt/mėn.

Bendra NT kainų situacija

Duomenys sufleruoja, kad nekilnojamasis turtas ilguoju laikotarpiu turi kainų didėjimo tendenciją. Pavyzdžiui, per pastaruosius 10 metų butų kainos Vilniuje, nepaisant net 40% nuosmukio krizės metu, padidėjo 100%, t.y. padvigubėjo. Darykime prielaidą, kuri tikrai nėra pernelyg optimistinė, kad bendra NT kaina per ateinančius 10 metų ūgtels vos 20%. Kadangi naujos statybos butai yra brangesni nei senos statybos butai, o 20% nuo didesnės sumos yra daugiau, negu tie patys 20% nuo mažesnės sumos, todėl persikėlimas iš seno buto į naują leis padidinti turimo turto vertę. Mūsų tiriamu atveju turimo turto vertė padidėtų apie 20.000 Lt, tokiu būdu galima sakyti, jog būsto pakeitimas kainuotų ne 360 Lt per mėnesį, o tik 190 Lt.

Taigi, tik 190 litų per mėnesį už komfortiškesnę, jaukesnę bei saugesnę gyvenamąją aplinką. Ar tai daug? Žinoma, visada bus abejojantių skeptikų, kurie sakys, jog neretai pasitaiko nekokybiškų naujos statybos butų, arba, kad rizikinga skolintis nemažą pinigų sumą banke, tačiau mūsų darbo patirtis sako, kad žmonės prieš priimdami sprendimus dažniausiai tiesiog neįvertina ir nepasiskaičiuoja, atrodo, pakankamai elementarių dalykų, taip leisdami abejonėms sužlugdyti svajones.

Vaidotas Keršys
RE/MAX Centras analitikas

RE/MAX Lietuva pristato

NEKILNOJAMOJO TURTO RINKOS VERTĖS NUSTATYMAS!

www.untu.lt - išsami nekilnojamojo turto vertinimo sistema, leidžianti Jums sužinoti tikrą būsto vertę esamu momentu. Paslaugos pagrindas – Registrų centro duomenys ir didžiausio nekilnojamojo turto specialistų tinklo RE/MAX kompetencijos. Siekiame, kad ši svetainė suteiktų žinių ir pasitikėjimo kiekvienam, kas ruošiasi pirkti, parduoti ar keisti savo būstą, o profesionalai čia rastų unikalią, niekur kitur neprieinamą informaciją.

IŠBANDYKITE - www.uNTu.lt