

Sudomino **investavimas į nekilnojamąjį turtą**? Svajojate tapti nekilnojamo turto magnatu? Norite sukurti savo nekilnojamojo turto imperiją? Tapsite D. Trampo pasekėju?

Kodėl? Ar dėl to, kad nekilnojamo turto kainos tik kyla?

Deja, tiesa ta, kad nekilnojamojo turto kainos iki dangaus neauga. Ekonomika turi ne tik kilimo, bet ir nuosmukio laikotarpius. Jeigu įsigijote nekilnojamo turto ekonomikai kylant, galite patirti didelius nuostolius ekonomikai smunkant.

Investicijos į nekilnojamąjį turtą atrodo paprastos tik iš pirmo žvilgsnio. Įvairios nekilnojamojo turto rūšys turi skirtingą riziką. Perkant nekilnojamąjį turtą reikia atkreipti dėmesį į tokius niuansus kaip turto vertinimas, įsigijimo finansavimas, finansinis svertas, turto likvidumas ir jo kainą lemiantys faktoriai. Investicijos į nekilnojamą turtą gali turėti skirtingas formas - jos neapsiriboja tik paties nekilnojamo turto įsigijimu. Turite daug išmanyti apie investavimą į nekilnojamą turtą, kad jis galiausiai neatitektų paskolą suteikusiam bankui.

Perskaite šį straipsnį sužinosite kaip investuoti į nekilnojamą turtą, kokią riziką teks prisiimti arba kaip jos išvengti, kaip nustatyti nekilnojamo turto rinkos vertę ir iš šių investicijų pasipelnyti.

Gero skaitymo.

## Investavimas į nekilnojamąjį turtą: kas tai?



Nekilnojamasis turtas apibrėžiamas kaip žemė ar žemės dalis ir visi su ja susieti objektai (pvz. statiniai). Nekilnojamasis turtas dažnai tapatinamas su privačia nuosavybe. Teisės į ją galima įgyti dviem būdais - perkant arba

nuomojant. Jeigu nuomojatės nekilnojamąjį turtą, vadinasi nuosavybės teisės juo disponuoti laikinai yra perleistos jums.

Investicijos į nekilnojamąjį turtą – tai nekilnojamo turto įsigijimas, nuosavybės valdymas, nuoma arba pardavimas su tikslu uždirbti pelną. Kaip matote, nuosavo būsto įsigijimas nelaikomas investavimu į nekilnojamąjį turtą, kadangi jis naudojamas asmeninems reikmėms, o ne pelnui uždirbti.

Kaip investuotoją jus turėtų labiau dominti nekilnojamo turto įsigijimas nei nuoma. Turėdami nekilnojamą turtą, jį galėsite išnuomoti nuomininkams, kurie ne tik padengs palūkanas bankui, bet dar ir jums sumokės. Investuotojus domina ir nekilnojamo turto vystymas – įsigyti sklypą, pastatyti statinių, tuomet juos išnuomoti ar parduoti. Tai D. Trampo investavimo būdas.

Investicijos į nekilnojamąjį turtą dėl savo specifikos priskiriamas alternatyvių investicijų klasei. Patyrę investuotojai nekilnojamąjį turtą vertina kaip patikimą, pelningą ir riziką mažinančią investiciją, todėl nekilnojamas turtas yra svarbi investicinio portfelio dalis.

## **Nekilnojamojo turto rūšys pagal paskirtį**

Investicijos į nekilnojamą turtą pagal paskirtį skirstomos į biurus, prekybines, pramonines ir gyvenamas patalpas.

### Biurai

Investicijos į biurus yra prestižinė nekilnojamo turto investicijų rūšis, kadangi paprastai šie objektai būna pačiame miesto centre arba kitose populiariose vietose. Biurų paklausą lemia įmonės, jų keliami reikalavimai darbuotojų erdvei. Biurų paklausą sąlygoja ir vyriausybė, nustatanti minimalius darbo vietos reikalavimus. Kuo sparčiau vystosi ekonomika, tuo daugiau kuriasi įmonių, jos samdo daugiau darbuotojų ir taip skatina didesnę biuro patalpų paklausą. Ekonomikai smunkant, didėjant nedarbui, biurų paklausa mažėja.

Nuo ekonomikos ciklų priklauso grąža iš investicijų į biurus. Ekonomikai kylant, iš biurų nuomos galima uždirbti milžiniškus pinigus. Kylant biurų nuomos paklausai, kyla ne tik nuomos kaina, bet ir biuro vertė. Ekonomikai pradėjus lėtėti, praradus nuomininkus dėl didelių eksploatacijos kaštų ir paskolos bankui išlaikyti šį turtą yra be galo brangu.

### Prekybinės patalpos

Prekybinės patalpos – tai patalpos nuo didelių prekybos centrų iki smulkių parduotuvėlių. Prekybos centrai visuomet turi vieną pagrindinį nuomininką, kuris garantuoja nuolatinį žmonių srautą. Lietuvoje dažniausia tai yra „Maxima“, „Rimi“, „Prisma“ parduotuvės. Šios

didžiosios įmonės dažnai plotą nuomojasi su nuolaida, kadangi jos atlieka reklamos funkciją ir užtikrina pirkėjų srautą. Tokiu būdu prekybos centrai tampa daug patrauklesni smulkesniems nuomininkams ir jie drąsiau nuomojasi patalpas.

Nuomos kainos pačiame prekybos centre taip pat skiriasi. Jų kainą lemia žmonių srautai, erdvė, matomumas ir kaip gerai sekasi prekiauti toje vietoje. Kuo vieta yra pelningesnė, tuo daugiau įmonių nori ją išsinuomoti tokią vietą. Dėl didelės paklausos, tokių vietų nuomos kaina būna aukštesnė. Kita vertus, nuomininkas nemokės nuomos, jeigu jam tas verslas nebus pelningas, todėl ekonomikai smunkant, mažėjant nuomininkų pelnui kartu mažėja ir prekybinių patalpų nuomos kaina.

Iš prekybinių patalpų nuomos gaunamos pastovesnės pajamos nei iš biurų nuomos. Prekybines patalpas pakeisti yra sudėtingiau nei biurą, todėl sutartis sudaroma ilgesniam laikui. Taip nuomotojas užsitikrina ilgalaikes pastovias pajamas.

#### Pramoninės patalpos

Pramoninės patalpos kainos atžvilgiu būtų bene geriausia investicija į nekilnojamą turtą vidutiniam investuotojui. Jos ne tik yra pigesnės už prekybines patalpas ar biurus, bet jų išlaikymas taip pat kainuoja pigiau.

Pramoninės patalpos apima sandėlius, gamybines ir platinimo patalpas. Kai kurios industrinės patalpos gali netgi turėti smulkius biurus juose. Ypatingas dėmesys renkantis pramonines patalpas turi būti jų funkcionalumas. Šie pastatai turi būti nesunkiai pasiekiami įvairiu transportu: vilkikais, traukiniais, laivais ar netgi lėktuvais. Jie turi būti tinkamai išplanuoti, o dar geriau jeigu patalpa yra jau pritaikyta gamybai ar sandėliavimui (pvz. yra šaldymo kameros, kranai ar pan.). Kuo patalpos yra universalesnės, lengviau pasiekiamos ir pritaikomos, tuo lengviau jas galėsite išnuomoti.

#### Gyvenamosios patalpos

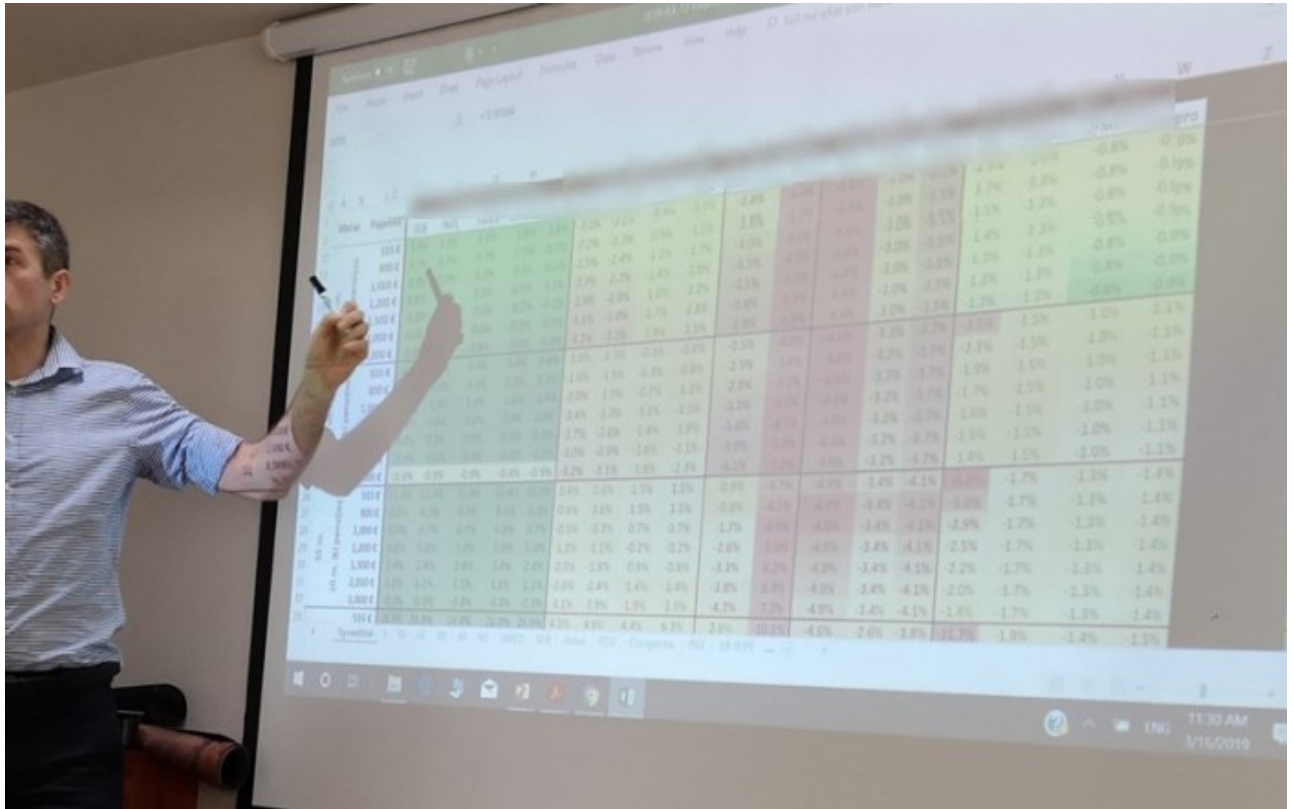
Nesvarbu ar ekonomika kyla, ar smunka, žmonės vis tiek turi kažkur gyventi. Dėl šios priežasties gyvenamųjų patalpų nuoma yra bene populiariausia ir turinti stabiliausias pajamas investicija į nekilnojamąjį turtą. Šis išskirtinis nekilnojamojo turto segmentas yra gana brangus dėl nuolatinės paklausos. Kita vertus, didelė paklausa reiškia, kad visuomet rasite nuomininkus. Nuomininko netekimas nebus toks skausmingas kaip prekybinių ar biurų patalpų savininkams.

Kadangi visuomet galite rasti nuomininkų, jums faktiškai niekada neteks mokėti paskolos palūkanų iš savo kišenės, jas padengs nuomininkai.

----- Taip pat skaitykite -----



[COVID-19: gairės investuojantiems į NT](#)



**Seminaras Kaune: Kaip geriausia įdarbinti pinigus?**



### [Sutelktinio finansavimo platformos darbo kokybės svarba \(3 dalis\)](#)

#### **Nekilnojamo turto rūšys pagal pajamas**

Nekilnojamą turtą dar galima skirstyti pagal tai, ar jis generuoja pastovias pajamas ar ne. Pajamas generuoja toks nekilnojamas turtas, kurį galima išnuomoti, pvz. biurai, prekybinės, gamybinės ir gyvenamosios patalpos. Nuolatinės pajamas gali generuoti netgi tokie nekilnojamo turto objektai kaip sandėliai, viešbučiai, automobilių stovėjimo aikštelės ar netgi senelių prieglaudos namai. Pajamas generuojantis nekilnojamas turtas dengia jūsų išsipareigojamus kreditoriui.

Kita dalis nekilnojamo turto negeneruoja pastovių pajamų, pavyzdžiui, žemės sklypas, kuris galėtų nešti pajamas jeigu jį paverstumėte automobilių stovėjimo aikšte. Netgi tas pats butas, kurio niekam nesugebate išnuomoti priskiriamas šiai kategorijai. Antras būstas Palangoje, kurį laikote tik savo reikmėms, tačiau nenorite išleisti nuomininkų. Visas šis turtas labai pasistengus galėtų būti išnuomotas ir galėtų dengti palūkanas bankui, tačiau kol nėra nuomininkų, visi paskolos kaštai teks jums.

## Investavimas į nekilnojamą turtą kaip nuosavybę

Nekilnojamo turto įsigijimas yra tradicinis investavimas į nekilnojamąjį turtą. Jeigu turite namą ar būtą, jūs jau dalyvaujate nekilnojamo turto rinkoje.

Įsigiję nekilnojamo turto objektą tapsite šio turto savininkais. Būti nekilnojamo turto savininkais, reiškia tą patį kaip investuoti į akcijas ir obligacijas. Į obligacijas nekilnojamas turtas panašus tuo, kad gaunate pastovias pajamas – nuompinigių. Į akcijas nekilnojamas turtas panašus tuo, kad galite uždirbti iš vertės pokyčio. Ilguoju laikotarpiu nekilnojamojo turto vertė nuolatosis kyla vidutiniškai po 5 proc. per metus. Kita vertus, nekilnojamas turto vertė trumpuoju laikotarpiu kinta, tačiau ne taip drastiškai kaip akcijų. Suradus nuomininkus gausite nuolatinės pajamas – nuompinigių, o laikui bėgant nekilnojamo turto kaina taip pat pakils. Kol laukiate nekilnojamo turto vertės padidėjimo, sėkmingai gaunate įplaukas iš nuomininkų, o išaugus nekilnojamo turto vertei jį parduodate, uždirbdami iš kainos padidėjimo.

Investuodami į nekilnojamą turtą turite įsitikinti, jog investicinė grąža atitiks jūsų lūkesčius. Nekilnojamo turto paskola daro didelę įtaką galutiniam investicijų pelningumui, todėl nekilnojamo turto įsigijimo finansavimo sąlygoms turėtumėte skirti ypatingą dėmesį. Jeigu vienas bankas ar paskolų brokeris negali rasti jums tinkamo finansavimo varianto, ieškokite kito.

Nekilnojamas turtas yra materialus turtas, o informacija yra šio verslo ašis. Priklausomai nuo to, kokį nekilnojamą turtą perkate, atsižvelkite į skirtingus kriterijus. Pavyzdžiui, investuojant į biuro patalpas, ieškosite vietos netoli miesto centro, kur geras susisiekimas. Tuo tarpu investuodami į gyvenamąjį plotą, stenkitės vengti judrių gatvių. Prieš investuodamas registru centre patikrinkite ar pardavėjo pateikta informacija yra teisinga. Lankydami objektą įvertinkite jo būklę, galbūt jis reikalauja kosmetinio ar kapitalinio remonto. Įvertinkite aplinką, susisiekimo galimybes, saugumą, patogumą ir kitus kriterijus, susijusius su nekilnojamo turto vieta. Prieš duodami rankpinigių, pasirinkite, kad nešališkas turto vertintojas nurodytų tikrąją objekto kainą.

## Nekilnojamo turto fondai

Jeigu neturite pakankamai lėšų įsigyti butą ar patalpas, galite investuoti į nekilnojamo turto fondus. Nekilnojamo turto fondai yra valdomi fondo valdytojo (privačios kompanijos įsteigusios fondą). Nekilnojamo turto fondą sudaro nekilnojamo turto objektai. Valdytojas priima sprendimus į kurį nekilnojamą turtą verta investuoti, o kuris yra pervertintas ir kurį



reikia parduoti. Nekilnojamo turto fondas yra padalintas į nekilnojamo turto fondo vienetus. Šie vienetai gali būti platinami biržoje, kaip biržoje prekiaujami fondai (ETF) arba tiesiog yra platinami finansų tarpininkų kaip investiciniai fondai. Tokiu būdu smulkūs investuotojai, neturintys pakankamai lėšų patys įsigyti nekilnojamo turto, gali investuoti į prekybos, pramonines ir gyvenamąsias patalpas. Turėdami nekilnojamo turto fondo vienetų, esate viso fondo valdomo nekilnojamo turto bendrasavininkas ir turite teisę į dalį šio turto. Nekilnojamo turto fondai už fonde esančio nekilnojamo turto nuomą gauna pinigus, kuriuos gali arba išmokėti kaip dividendus arba reinvestuoti. Fondo vertė priklauso nuo jį sudarančių nekilnojamo turto objektų rinkos vertės. Turint nekilnojamo turto fondo vienetų, uždirbama ne tik iš dividendų, bet ir nekilnojamo turto vertės pokyčio.

Biržoje prekiaujamų nekilnojamo turto fondo vienetų vertė visuomet nežymiai skiriasi nuo fondo valdomo nekilnojamo turto vertės, todėl investuotojas šio biržoje prekiaujamo fondo vienetus perka su nuolaida arba su priemoka. Kai įsigyjate fondo vienetus pigiau nei tikroji jo aktyvų vertė, įsigyjate su nuolaida, kai brangiau – su priemoka. Taip atsitinka todėl, kad fondo vienetų kainą nustato paklausa ir pasiūla biržoje, tuo tarpu tikrąją nekilnojamo turto vertę nustato pasiūla ir paklausa nekilnojamo turto rinkoje. Įsigyti fondo vienetus biržoje yra daug paprasčiau nei realų nekilnojamą turtą, todėl birža daug greičiau reaguoja į ekonomines naujienas. Dėl šių priežasčių fondo vieneto vertė trumpuoju laikotarpiu biržoje gali gan žymiai nukrypti nuo fondo valdomo nekilnojamo turto vertės.

Kad nekilnojamo turto fondo vertė nenukryptų nuo fondo valdomo turto vertės pasistengia spekuliantai. Matydami, kada tikrojo turto vertė yra nepakankamai įvertinta, jie perka fondo vienetus ir laukia, kol fondo vertė pakils ir atspindės tikrąją fondą sudarančio nekilnojamo turto vertę.

Daugeliui investuotojų investavimas į nekilnojamo turto fondus yra daug patrauklesnis nei tiesioginis nekilnojamo turto pirkimas. Investavę į nekilnojamo turto fondą, galite pasinaudoti tokiais privalumais kaip maži komisiniai, galimybė investuoti mažas pinigų sumas, nekilnojamo turto fondo įsigijimas yra be galo paprastas. Tereikia paskambinti brokeriui ar įsigyti fondo vienetų internetu ir jūs jau esate nekilnojamo turto bendrasavininkis. Šios investicijos yra likvidžios, kadangi nekilnojamo turto fondo vienetus galite parduositi žymiai greičiau nei sandėlį ar namą.

## **Investavimas į hipotekos obligacijas**

Investuoti į nekilnojamą turtą galite pirkdami hipotekos obligacijas. Hipotekos obligacija – tai nekilnojamo turto verte padengta paskola, už kurią gaunamos nustatyto dydžio palūkanos. Pavyzdžiui, perkant butą, jūs jį užstatote bankui kaip garantą, jog paskolą



gražinsite. Finansų korporacijos tokius nekilnojamo turto paskolų paketus paverčia obligacijomis ir parduoda investuotojams. Investuotojai už tokias obligacijas gauna fiksuotas palūkanas, kurias moka skolininkai - nekilnojamo turto savininkai. Jeigu skolininkas nesugeba vykdyti savo įsipareigojimų, nekilnojamas turtas atitenka skolintojams - obligacijų savininkams. Hipotekos obligacijų, kaip ir visų obligacijų patikimumą vertina tokios kompanijos kaip *Standart&Poors* ar *Moody's*, suteikdamos joms patikimumo reitingus, nuo AAA (labai patikimos) iki C (mažai tikėtina, kad atgausite investicijas). Daugiau apie obligacijų patikimumo reitingus sužinosite perskaite straipsnį „Obligacijos: kas tai?“

Hipotekos obligacijų rizika priklauso nuo nustatytos palūkanų normos, nekilnojamo turto vertės pokyčių, išpirkimo termino ir pan. Kuo didesnė rizika, tuo pelningesnės yra hipotekos obligacijos. Siekdami įvertinti kokios hipotekos obligacijos jums priimtinausios, pasitarkite su investicijų konsultantu. Galbūt šis investicinis instrumentas jums apskritai nėra tinkamas.

## **Investavimas į nekilnojamo turto paskolas**

Nekilnojamo turto rinkoje galite dalyvauti kaip pinigų skolintojas tiems, kurie ketina įsigyti nekilnojamąjį turtą. Tokiu būdu investuosite į nekilnojamo turto skolą. Už šią skolą gausite sutartyje nustatytas palūkanas. Palūkanos gali būti fiksuotos arba kintančios.

Vienas iš šio investavimo į nekilnojamąjį turtą pavyzdžių galėtų būti nekilnojamojo turto pardavimas skolon. Pavyzdžiui, jūs parduodate savo nekilnojamo turto pirkėjui, kuris ne iš karto, bet dalimis moka už įsigytą objektą. Laikoma, kad likusi nesumokėta dalis už nekilnojamą turtą yra pardavėjo paskola pirkėjui už kurią mokamos palūkanos. Kuo didesnė dalis skolos už nekilnojamą turtą yra sumokėta, tuo mažiau skolintojas uždirba iš palūkanų. Tokios investicijos į nekilnojamąjį turtą yra labai rizikingos, kadangi investicijos sėkmingumas priklauso nuo vienintelio pirkėjo. Jeigu pirkėjas nesugebės vykdyti įsipareigojimų, atgauti turtą ar jo dalį galėsite tik perėję teisinius procedūras.

## **Finansinio sverto efektas investuojant į nekilnojamą turtą**



Pagrindinis nekilnojamojo turto įsigijimo privalumas yra tas, kad galite investuoti daugiau pinigų nei turite. Investuoti į nekilnojamą turtą galite skolintais pinigais – hipoteka. Jeigu nemėgstate būti skolingas, galite investuoti savais pinigais.

Skolindamiesi investicijoms į nekilnojamą turtą, būsite priversti mokėti palūkanas, o pats nekilnojamas turtas priklausys skolą suteikusiai institucijai, dažniausia bankui. Kol neišmokėsite paskolos, tol turėsite nekilnojamo turto valdytojo, bet ne savininko statusą.

Investuodami asmenines lėšas į nekilnojamą turtą jūs iš karto tapsite nekilnojamo turto savininku. Jums neteks mokėti paskolos palūkanų, o visi nuompinigiai atiteks jums. Dėl labai didelio kapitalo poreikio ir mažos investicinės grąžos investuotojai labai retai finansuoja visą nekilnojamo turto sandorį asmeninėmis lėšomis.

Esminis nekilnojamo turto investicijų privalumas yra finansinis svertas. Pirkdami įnešate tik dalį asmeninių lėšų, o likusi sandorio dalis dengiama iš paskolos. Tokiu būdu jūs valdote kelis kartus didesnę turtą nei esate sumokėjęs –tai ir yra finansinis svertas. Sverto pagalba jūsų uždarbis arba nuostoliai išauga kelis kartus. Pavyzdžiui, Petras iš santaupų nusipirko būstą už 100 000 Eur. Jonas analogišką būstą pirko mokėdamas 20 000 € iš santaupų, o likusią dalį – 80 000 Eur., finansavo bankas. Pakilus turto vertei 10 proc., abu nekilnojamo turto objektai bus verti 110 000 Eur. Petro investicijų grąža yra 10 proc., tuo tarpu Jono – 50 proc. Taip atsitiko todėl, kad Petras uždirbo 10 000 Eur. investavęs 100 000 €, o Jonui tam pačiam pelnui uždirbti prireikė 10 000 €. Kita vertus, nekilnojamo turto vertei nukritus 10 proc., Jonas patirtų 50 proc., o Petras tik 10 proc. nuostolį.

Petras yra ramus, kad butas priklauso jam, tuo tarpu Jonas gali netekti savo pirminio įnašo

dėl sverto efekto. Sumažėjus nekilnojamo turto vertei daugiau nei pirminio įnašo vertė, bankas gali Jono pareikalauti pateikti papildomus įnašus už būstą. Taigi nekilnojamo turto vertei nukritus 20 proc. bankas gali pareikalauti Jono įnešti papildomą įnašą, nes Jono 20 000 € užstatas dabar yra lygus 0 ir nėra jokios garantijos, kad Jonas vykdys savo įsipareigojimus bankui. Tokiu būdu bankas valdo paskolos riziką. Dėl šios priežasties turite visuomet turėti laisvų lėšų papildomiems įnašams, kadangi kitu atveju bankas gali nusavinti turtą.

## Nekilnojamo turto investicinė graža

Kiek realiai Jonas gali uždirbti iš nekilnojamo turto? Siekiant sužinoti nekilnojamo turto investicinę gražą, visų pirma, įvertinkime pirkimo sąnaudas. Jonas perka 100 000 € vertės butą per brokerį. Brokeriui Jonas sumoka iki 1000 € už tarpininkavimą. Žinoma, jeigu pirksite nesinaudodami brokerio paslaugomis, o tiesiogiai iš kliento, šių sąnaudų jums patirti neteks. Tuomet Jonas eina į banką, kur paima bankpaskolą ir sumoka administravimo mokesčius 100 - 200 € už paskolos gavimą, Tuomet apsilanko pas notarą, kur moka visą arba pusę patirtų kaštų priklausomai nuo to kaip buvo tartasi su pardavėju. Notaro išlaidos už pirkimo-pardavimo sandorio sudarymą sieks 0,5 proc. buto vertės, taigi dar 250 arba 500 €.. teks pakloti notarui. Tuomet nupirktą butą reikės perregistruoti Registrų centre, tai kainuos dar 30-50 €. Įsigytą būstą reikės užstatyti bankui tam, kad bankas galėtų išduoti jums paskolą, todėl reikės dar kartą apsilankyti pas notarą ir tai jums kainuos apie 0,2 proc. - 200 €.

Taigi įsigijimo sąnaudos bus tokios:

<b>Įsigijimo kaštai</b>	<b>Kaina (€) nuo</b>	<b>Iki</b>
Brokeris	0	1000
Turto vertintojas	100	200
Bankas	100	200
Notaras	250	500
Registrų centras	30	50
Notaras	200	200

Taigi pirkimo sąnaudos sudaryti gali nuo 680 iki 2150 €. tad vidutiniškai jūs patirsite apie 1400 € įsigijimo kaštus - t.t. 2 proc. nuo turto įsigijimo vertės.

Kaip jau minėjome anksčiau, Jonas sumoka 20 000 € pradinį įnašą ir paima 80 000 € paskolą 40-dešimčiai metų, įsipareigodamas už paskolą bankui kasmet mokėti 1700 € palūkanas ir

grąžinti 2000 € skolos.

Kad verstis nuoma legaliai, Jonas kasmet valstybei turi sumokėti apie 500 € (verslo liudijimo ir socialinio draudimo kaina). Bankas reikalauja, kad turtas būtų apdraustas, tad draudimo kompanijai dar tenka atseikėti apie 50 € per metus.

Jonas išnuomoja butą už 500 € per mėnesį. Taigi per metus jis gauna 6000 € pajamų. Nekilnojamasis turtas vidutiniškai brangsta po 5 proc. per metus, tad po metų jis bus vertas 105 000 €, po dviejų – 110 250 € ir t.t. Jonas taip pat planuoja, kad po 10 m. reikės daryti būto remontą, kuris kainuos 10 000 €. Tam tikslui jis per metus turi sutaupyti po 1000 € kasmet.

Žinodami visus šiuos duomenis, mes galime apskaičiuoti investicinę grąžą po metų.

<b>Turtas</b>	<b>Vertė</b>	<b>Pastabos</b>
Investuotas kapitalas	25000	Pirkimo sąnaudos (3,000) ir pirminis įnašas bankui (20,000) ir 2000 € grąžinta paskolos per metus
Paskola	78000	80,000 pasiskolino ir 2,000 grąžino per metus
Nekilnojamo turto vertės pokytis	5000	Nekilnojamasis turtas ilguoju laikotarpiu brangsta 5 proc. per metus. Jono pirktos turto vertė 100,000, tad po metų nekilnojamasis turtas bus vertas 105,000 €.
<b>Pinigų srautas</b>	<b>Vertė</b>	<b>Pastabos</b>
Pasyvai	3750	Jonas moka 1,000 lt mokesčius, 50 € draudimą, 1,750 €. palūkanų bei 1,000 € skiriami remonto sąnaudoms padengti.
Aktyvai	6000	Nuomos pajamos

## Nekilnojamo turto vertė: kodėl kaina keičiasi?

Investuojant į nekilnojamą turtą svarbu žinoti, kaip keičiasi nekilnojamo turto vertė ir kokios priežastys tai sąlygoja. Iš aukščiau pateikto pavyzdžio matyti, kad Jono pinigų srautas yra teigiamas: aktyvai (6000 €) viršija pasyvus (3750 €) 2250 €. Nekilnojamo turto vertė per metus padidėjo 5 proc. – 5000 €. Jonas, investavęs 25000 € uždirbo 7250 €. pelną, o tai yra 29 proc. metinė investicinė grąža. Daug geriau nei iš akcijų ar obligacijų. Šie skaičiavimai yra orientacinio pobūdžio, tačiau jie gan gerai atspindi nekilnojamo turto pelningumą.

Nekilnojamo turto vertė priklauso nuo paklausos ir pasiūlos. Atsižvelgdamas į vyraujančias nekilnojamojo turto kainas ir tendencijas nekilnojamo turto vertintojas nustato nekilnojamo turto vertę.

Nekilnojamas turtas kaip ir visi kiti finansiniai instrumentai turi ciklus. Nekilnojamas turtas turi du ciklus – nuomos ir rinkos. Nuomos ciklas atspindi nuomos kainų kaitą, tuo tarpu rinkos ciklas – nekilnojamo turto vertės ciklą. Šie ciklai nesutampa, nors daro įtaką vienas kitam. Pvz. nuomininkas visuomet skaičiuoja ar tikslingiau nuomotis ar įsigyti nekilnojamą turtą. Pakilusios nekilnojamos turto kainos nuomininką atbaido nuo jo įsigijimo, todėl nekilnojamo turto savininkas gali pakelti nuomos kainą iki tokio lygio, kad nuomininkui vis tiek tikslingiau būtų mokėti nuomą, nei įsigyti nekilnojamą turtą.

Kaip nekilnojamo turto vertė įtakoja nuomos kainą, taip ir nuomos kaina įtakoja nekilnojamo turto kainą. Nuomos kainai nukritus, tikslingiau būtų nuomotis nei jį įsigyti. Mažėjant nekilnojamo turto paklausai, krenta ir nekilnojamo turto vertė. Nekilnojamo turto vertė kinta daug dažniau nei nekilnojamojo turto nuomos kaina.

Bene labiausiai nekilnojamo kainą įtakoja finansavimas. Paskolos sudaro sąlygas nekilnojamo turto vertės kilimui. Jeigu bankai noriai dalina paskolas, nekilnojamo turto kainos auga. Bankams sugriežtinus paskolų teikimo sąlygas, nekilnojamo turto kainos mažėja, nes mažėja paklausa (mažiau žmonių gali pasiskolinti ir pirkti nekilnojamą turtą).

Nekilnojamo turto vertė priklauso ir nuo palūkanų normų. Kuo palūkanų normos mažesnės, tuo yra lengviau pasiskolinti, gaunamos didesnės paskolos. Tai skatina paklausą, todėl nekilnojamo turto kainos kyla. Pakilus palūkanų normoms, mažiau žmonių skolinasi, o jei skolinasi, tai gauna mažesnes paskolas. Sumažėjus perkamajai galiai, žmonės nebeįstengia įsigyti nekilnojamo turto ir nekilnojamo turto vertė krenta.

Nekilnojamo turto kainą įtakoja gyventojų perkamoji galia. Kuo mažesnis nedarbas, kuo aukštesnė gyventojų perkamoji galia, tuo didesnė yra nekilnojamo turto paklausa. Pažymėtina, kad nekilnojamo turto kainą gali įtakoti ir užsienio investuotojai. Supirkdami nekilnojamą turtą užsienio valstybėje, jie didina paklausą ir nekilnojamo turto kainą.

Nekilnojamas turtas yra prekė, todėl jo vertė priklauso nuo infliacijos. Nekilnojamo turto kainos pokytis yra sudėtinė infliacijos skaičiavimo dalis. Kylant nekilnojamo turto kainoms kyla infliacija, o kylant infliacijai didėja ir nekilnojamo turto vertė. Daug kas vertina nekilnojamą turtą dėl šios investicijos atsparumo infliacijai.

## **Nekilnojamo turto ciklas**

Nekilnojamo turto tai prekė, kuri gaminama metus ir ilgiau. Norint plėtoti nekilnojamą turtą reikia gauti daug valstybės leidimų, reikia statinius suprojektuoti ir pastatyti. Tai ir yra statybos ciklas. Statybos ciklas trunka ne trumpiau kaip metus. Investuotojai turi gerai

suprasti statybos ciklą tam, kad suvoktų, jog nekilnojamas turtas tam tikrais momentais turi ribinę pasiūlą ir perteklių.

Stipriai pagerėjus ekonominėms sąlygoms išauga nekilnojamo turto paklausa. Sparčiai kyla kainos. Nuperkamas visas rinkoje parduodamas nekilnojamas turtas. Paklausa išlieka stipri, o pasiūlos paprasčiausiai nėra, nes nekilnojamo turto vystytojai negali pastatyti naujų biurų, daugiabučių per kelias dienas ar mėnesį. Tokios statybos užtrunka ilgiau nei metus. Kol rinkos paklausa „neatvėso“ nekilnojamo turto vystytojai skuba patenkinti paklausą. Nekilnojamas turtas parduodamas su dideliu antkainiu. Matydami didelius pelnus, statybos projektų vystytojai sparčiai vysto nekilnojamo turto projektus visuose nekilnojamo turto segmentuose.

Galiausiai, nekilnojamo turto vystytojai pervertiną realų rinkos poreikį, pristato gyvenamųjų namų, biurų ir kitų patalpų daugiau, nei esamas rinkos poreikis. Ekonomikai sulėtėjus ir pasikeitus žmonių lūkesčiams, nekilnojamo turto kainos pradeda kristi. Daugelis nebeperka nekilnojamo turto, nes laukia, kol nekilnojamo turto kainos dar labiau kris. Tie kurie pirko nekilnojamą turtą nekilnojamo turto piko metu, lieka nusivylę, nes jų turto vertė stipriai sumažėja. Investuotojų nuotaikos tokiu atveju turėtų būti visiškai priešingos – jiems tai pats palankiausias metas investuoti į nekilnojamą turtą. Esant tokioms sąlygoms vystytojai stabdo statybas.

Ekonomikai atsigaunant, bankai vėl pradeda aktyviau finansuoti nekilnojamą turtą, kadangi nekilnojamo turto kaina grįžta prie realiosios jo vertės. Po truputį išparduodamas piko metu pastatytas nekilnojamas turtas. Atsiranda šiokia tokia paklausa. Nekilnojamo turto kaina stabilizuojasi ir galiausiai vėl pradeda po truputį didėti. Baigiasi nekilnojamo turto ciklas. Prasideda naujas ciklas ir kainos kyla iki naujų aukštumų.

## **Nekilnojamo turto vertinimas**



Kiekvienas nekilnojamo turto objektas yra unikalus, todėl rasti investicijoms tinkamą nekilnojamo turto objektą yra didelis iššūkis daugeliui investuotojų. Investuotojai turi gebėti analizuoti ir vertinti nekilnojamo turto rinką. Galiausiai, radus tinkamą investavimui nekilnojamo turto objektą, dar tenka konkuruoti su kitais investuotojais.

Nekilnojamo turto kaina dažniausiai vertinama naudojant nekilnojamo turto vertės modelį. Naudojant vertės modelį apskaičiuojama kokias pastovias pajamas generuoja nekilnojamas turtas atsižvelgiant į jo rinkos vertę.

Vertinant nekilnojamojo turto grąžą, pirmiausia reikia įvertinti kaip pasikeitė nekilnojamo turto kaina. Pagal panašių nekilnojamojo turto objektų pardavimo kainas, nustatykite kiek jūsų nekilnojamas turtas yra nuvertėjęs ar pabrangęs. Žinodami nekilnojamo turto rinkos vertę, galite nustatyti kiek yra pabrangęs jūsų nekilnojamas turtas. Padalinę metinių nuompinigių sumą iš kapitalizacijos, sužinosite kiek nekilnojamas turtas iš tikrųjų yra vertas. Pvz. Jeigu panašių objektų jūsų kaimynystėje vertė per metus pakilo 10 proc. (0.1 karto), o iš nuomos gaunate 50 000 € per metus, tai jūsų turimo nekilnojamojo turto vertė yra lygi  $50\,000/0.1=500\,000$  €.

Nekilnojamo turto vertei nustatyti taip pat naudojamas diskontuotų pinigų srautų metodas. Šis metodas nekilnojamą turtą vertina pagal nekilnojamo turto generuojamus pinigų srautus. Norėdami įvertinti nekilnojamo turto vertę, nustatykite kiek gausite nuompinigių iš nekilnojamojo turto objekto. Ateityje gaunamų pinigų vertė yra perskaičiuojama į šią dieną jų vertę ir taip nustatoma esama nekilnojamo turto vertė.



Pvz. Per pirmus metus iš nekilnojamo turto uždirbote 100 000 €. Jūs manote, kad ateinančius penkerius metus nekilnojamo turto nuomos kaina turėtų didėti po 5 proc. per metus. Po penkerių metų nekilnojamą turtą parduodate už 1 000 000 €.

Jūsų pinigų srautas atrodys taip:

<b>Laikas</b>	<b>Einamosios pajamos</b>	<b>Pardavimo kaina</b>	<b>Pinigų srautas</b>
1 metai	100	-	100
2 metai	105	-	105
3 metai	110,25	-	110,25
4 metai	115,763	-	115,763
5 metai	121,551	1,000,000	1,121,551

Nekilnojamo turto vertę paprasčiausia įvertinti naudojantis paklausos dėsniumi. Paprasčiausiai įdėkite nekilnojamo turto skelbimą ir pasižiūrėti ar yra susidomėjimas. Jeigu susidomėjimas nekilnojamu turtu yra pernelyg didelis, greičiausiai kainą nurodėte mažą. Jeigu susidomėjimo nėra, savo turtą pervertinate. Nekilnojamo turto vertę galite nustatyti lyginamuoju metodu. Šį metodą vartoja daugelis Lietuvos nekilnojamo turto vertintojų. Pvz. Jeigu panašus į Jūsų nekilnojamo turto objektas buvo parduotas mokant 5000 €/m<sup>2</sup>, vadinasi rinka yra pasiruošusi mokėti panašią kainą ir už Jūsų nekilnojamą turtą. Turto vertintojai paprastai paima kelis paskutinius panašius sandorius, nustato kvadratinio metro kainą, ją sumažina ir padidina atsižvelgiant į remonto būklę, vietą, kitus kriterijus ir gauna jūsų nekilnojamo turto vertę. Jeigu tikėtės 9 proc. nekilnojamo turto vertės padidėjimo kasmet, tokiu atveju turėsite diskontuoti pinigų srautus 9 proc. ir gautumėte, kad esama jūsų turto vertė bus 1 075 000 €. Jeigu tikėtės 8 proc. nekilnojamo turto vertės kilimo, diskontavę 8 proc., gausite esamą turto vertę beveik 1 120 000 €. Profesionalius turto vertintojus nekilnojamo turto vertę nustatys atsižvelgdamas į rinkos tendencijas, todėl galės tiksliau nustatyti tikrąją jo vertę. Atkreipkite dėmesį, kuo didesnio nekilnojamo turto vertės kilimo tikėtės, tuo mažesnę dabartinę jo vertę gausite atlikdami skaičiavimus.

Siekdami nustatyti tikrąją turto vertę, privalėsite samdyti nekilnojamo turto vertintoją. Samdant šį specialistą, nepatartina taupyti. Geras nekilnojamojo turto vertintojas teisingai įvertins turtą ir jį galėsite drąsiai pirkti, nes žinosite kiek permokate arba neprimokate. Galbūt profesionalus vertintojas pateiks jums skaičius, kuriuos išvydus praeis noras įsigyti parduodamą objektą. Svarbu pasirinkti kompetentingą nekilnojamo turto vertintoją, besispecializuojantį tame nekilnojamo turto sektoriuje ir regione, kuriame investuosite savo pinigus. Juk nenorite, kad žemės ūkio paskirties sklypus Kupiškėje vertinantis specialistas, bandytų nustatyti (atspėti) prabangių apartamentų Vilniaus centre vertę.

## Nekilnojamo turto vertę įtakojančios veiksniai

Šioje dalyje apžvelgsime tik dalį veiksnių, į kuriuos turite atkreipti dėmesį prieš pirkdami nekilnojamą turtą. Kaip pavyzdį pateiksime faktorius, į kuriuos turite atkreipti dėmesį prieš įsigydami būstą daugiabutyje. Visą šią informaciją jūs galite išsiaiškinti patys, klausdami pačių pardavėjų ir kitų namo gyventojų nuomonės bei teiraudamiesi specialistų pagalbos.

Pirkdami butą įvertinkite:

### Juridinis statusas

Įsitikinkite, kad perkamas butas priklauso jo savininkui, nėra užstatytas, įkeistas ar teismo ginčo objektas. Šią informaciją jums gali pateikti nekilnojamo turto brokeris arba jos galite paprašyti Registrų centre. Galiausiai sandorio sudarymo metu apie tai turi informuoti notaras.

### Vieta



Gera vieta nors ir nėra viskas, bet yra daug. Atkreipkite dėmesį ar toli yra darbovietė, miesto centras, stotis, parduotuvės, ligoninės, mokykla, darželis, parkas, ar pats rajonas yra saugus ir t.t. Atstumas svarbus ne tik dėl transportavimo išlaidų, tačiau įsivertinkite ir kiek laiko jūs prarasite įveikdami šiuos atstumus kiekvieną dieną.

### Susisiekimas

Įvertinkite koks susisiekimas su kitais miesto rajonais automobiliu, viešuoju transportu, dviračiu ir pėsčiomis. Atkreipkite dėmesį ne tik ar netoliese yra viešojo transporto stotelė ir kelias, bet ir į tai kaip paprasta nusigauti iki galutinio taško. Galbūt eismas yra sudėtingas, daug transporto kamščių, o autobusai yra perpildyti. Jei dažnai keliaujate į kitus miestus ar valstybes, atkreipkite dėmesį ar toli jūsų yra autobusų, traukinių stotis oro uostas arba jūrų uostas.

### Būto stovis

Įvertinkite ar butas yra suremontuotas arba kiek pinigų reikės investuoti į buto remontą.

Brangiausiai kainuoja virtuvės ir vonios kambario įrengimas, jų būklei skirkite ypatingą dėmesį. Pažiūrėkite ar sudėti plastikiniai langai, kokios yra vidaus ir išorės durys, ar įstiklintas balkonas.

### Papildomos patalpos

Atkreipkite dėmesį į papildomas patalpas. Parduodant senos statybos butus sandėliukai ir balkonas nėra neskaičiuojami kaip buto plotas. Jei pirksite, naujos statybos butą už šia patalpas dažniausiai reikės mokėti tiek pat kiek ir už gyvenamąjį plotą. Įvertinkite tai, ką jūs galite gauti kaip nemokamą priedą.

### Namo būklė

Svarbu, kad namas būtų pastatytas iš kokybiškų medžiagų. Įvertinkite statinio vidaus būklę ar jis neturi, kokių nors didžiųjų trūkumų apie kuriuos pardavėjas neužsimena. Svarbu ir iš ko padarytos pertvaros su kaimynais. Jeigu tai tik gipskartonio siena, nuolat girdėsite ką daro kaimynai. Įsitinkite ar namas nėra avarinės būklės. Išsiaiškinkite ar buvo vykdoma namo renovacija, galbūt ruošiamasi atlikti šiuos darbus.

### Išlaikymo kaštai

Išsiaiškinkite komunalinių mokesčių dydį. Nepasikliaukite vien tik pardavėjo žodiniu atsakymu, paprašykite, kad jums pateiktų komunalinių mokesčių mokėjimo knygelę arba kitus dokumentus parodančius tikrąsias komunalines sąnaudas. Prieš pirkdami nekilnojamą turtą išsiaiškinkite ar sumokėti visi komunaliniai mokesčiai ir ar savininkai neturi skolų, nes ateityje komunalininkai skolas gali bandyti atsiimti iš jūsų.

### Šiluma

Įvertinkite ar butas yra šiltas. Paprastai paskutiniame aukšte esantys butai nėra toki šilti. Taip pats svarbu, kad perkamas butas nesiribotų su lauko siena. Ar yra sudėti plastikiniai langai. Atkreipkite dėmesį ar plastikiniai langai yra kokybiški, galbūt juos reikės taip pat keisti. Pasižiūrėkite kokio tipo yra radiatoriai, ar jie gerai išlaiko šilumą. Pažiūrėkite ar butas turi autonominį, ar centralizuotą šildymą, galbūt jis šildomas kietu kuru. Šilumos tiekėjų tinklalapiuose pasižiūrėkite koks namo šildymo efektyvumas. Galbūt namo šilumos varža yra bloga ir namas yra prastai apšiltintas.

### Automobilio parkavimas

Atkreipkite dėmesį ar turėsite kur pastatyti automobilį. Dažnai su šia problema susiduria senos statybos būtų savininkai. Kiemai tiesiog tam nebuvo pritaikyti. Jei perkate naujos statybos butą, už nuosavą parkavimo vietą jums teks mokėti papildomai.

### Šviesa

Atkreipkite dėmesį ar į butą patenka dienos šviesa. Paprastai labiausiai vertinama, jeigu buto langai nukreipti į vakarus, kadangi didžiąją laiko dalį bute praleidžiate vakare. Taip pat reikėtų vertinti ir pietinę pusę. Rytinės saulės spinduliai irgi jus sušildys, tačiau jeigu buto langai nukreipti į šiaurinę pusę, tuomet saulę jūs išvysti galėsite tik išėję iš namų. Atkreipkite dėmesį ar prieš planuojamo įsigyti buto langus nėra pastatytas kitas daugiaaukštis. Jeigu pastarasis užstoja saulę, tai svarstymai į kurią pusę nukreipti jūsų langai, praranda bet kokią prasmę.

### Triukšmas

Jeigu esate šalia judrių gatvių, kavinių, barų, kitų triukšmingų vietų. Galiausiai įsitikinkite, kokius turėsite kaimynus. Atkreipkite dėmesį, ar šalia esančia gatve eina viešo transporto maršrutas, ar leidžiama važiuoti sunkvežimiams. Beje toks transportas gali sukelti ne tik triukšmą, bet ir vibraciją. Ramus miegas yra svarbus kiekvienam.

### Kvapai

Apie kvapus nebūtinai reikia galvoti tuomet, kai perkate būstą šalia sąvartyno ar nuotekų valymo įrenginių. Atkreipkite dėmesį ar šalia nėra kavinės, restorano ar baro. Jeigu pirksite žiemą, galbūt nepajusite, kad šios įmonės skleidžia kvapą, tačiau kitais metų laikais nemalonūs kvapas gali tapti dideliu jūsų galvos skausmu.

### Pirmas aukštas

Pirmame aukšte paprastai kainos yra mažesnės, nes butas nėra toks saugus – vagys gali patekti pro langus. Pirmas aukštas – paprastai yra tamsus ir į jį retai kada arba niekada nepatenka saulės šviesa. Dėl šių priežasčių pirmas aukštas nėra toks likvidus, todėl norint jį parduoti jums gali tekti gerokai nuleisti kainą.

### Paskutinis aukštas

Paskutinis aukštas paprastai nėra patrauklus, nes dažnai kiauras stogas bus tik jūsų problema. Tokiu atveju turite įvertinti stogo remonto kaštus. Kiauras stogas ir drėgmė gali sudaryti sąlygas bute plisti grybeliui, kuris yra sunkiai išnaikinamas ir gali sukelti rimtų sveikatos sutrikimų. Daugiau niekam tai nerūpės. Paskutinis aukštas yra ne toks patrauklus, nes per stogą išeina daug šilumos, todėl bute gali būti šalta. Paskutinis aukštas dėl minėtų priežasčių yra nelikvidus, tačiau kiti jį vertina dėl ramybės, nes niekas „nešokinėja virš tavo galvos“.

### Registracija

Ar buto adresu nėra registruoti juridiniai asmenys. Jeigu bute registruoti juridiniai asmenys, pirkimo-pardavimo sutartyje nurodykite iki kada pirkėjas turi išregistruoti juridinius asmenis

ir kokios sankcijos bus taikomos, jeigu tai nebus atlikta laiku.

## Rizika investuojant į nekilnojamą turtą

Investuodami į nekilnojamą turtą jūs susidursite su rizika būdinga tiek materialiam turtui, tiek kapitalui.

Nekilnojamasis turtas yra sritis, kurioje veikia sukčiai parduodami jau užstatytą nekilnojamą turtą, arba tas turtas apskritai priklauso ne jiems. Prieš palikdami užstatą įsitikinkite, kad turtas priklauso jo savininkui, nėra užstatytas, įkeistas ar teismo ginčo objektas. Ši informacija paprastai yra saugoma Registrų centre ir ją galite išsiaiškinti jūs pats arba jūsų nekilnojamo turto brokeris.

Svarbus vaidmuo, įsigyjant nekilnojamą turtą, tenka notarui, kuris yra atsakingas už sklandų sandorio vykdymą. Perkant nekilnojamąjį turtą nerekomenduotina naudotis pardavėjo pasiūlyto notaro paslaugomis, kadangi pardavėjas gali būti suinteresuotas nuslėpti kai kurias smulkmenas, tokias kaip skolos už komunalines paslaugas, būsto adresu registruoti juridiniai asmenys ir pan.

Įsitikinkite, kad aplinka supanti nekilnojamo turto objektą atitinka pardavėjo pateiktą informaciją. Patikrinkite kokiems tikslams buvo naudojama žemė prieš pastatant statinius, gaukite tyrimus, patvirtinančius, kad aplinka yra neužteršta ir atitinka nekilnojamo turto paskirtį.

Nepirkite nekilnojamo turto nenustatę tikrosios jo vertės. Paprašykite nekilnojamo turto vertintojo įvertinti objekto kainą keliais metodais ir pagrįsti savo nuomonę. Nepasikliaukite tik vienu nekilnojamo turto vertės nustatymo modelio skaičiavimais.

Svarbiausia, neskubėkite duoti užstato, kad ir kaip gerai jums atrodytų tas sandoris. Jūs nesate profesionalas ir tiksliai nesugebėsite įvertinti nekilnojamo turto kainos. Nesvarbu kaip gerai vyko derybos dėl nekilnojamo turto ir nesvarbu kiek daug jūs nusiderėjote, kaina vis tiek gali būti didesnė nei reali nekilnojamo turto vertė. Užstato netikslinga duoti anksti ir tol, kol nežinote ar bankas finansuos jūsų sandorį. Kol nežinote tikrosios nekilnojamo turto vertės ir bankas negarantavo finansavimo, tol jūsų rizika yra pernelyg didelė ir tiesiog galite nusvilti nagus.

Prieš investuodami į nekilnojamą turtą įvertinkite jo patrauklumą nuomininkams. Neradę nuomininkų ar neišnuomoję turto pakankamai brangiai, pats turėsite mokėti už paskolą. Kita vertus, nuomodami nekilnojamą turtą patirsite nuomininko riziką. Nuomininkas gali padaryti

didelę žalą nekilnojamam turtui, kuri vėliau turėsite kompensuoti iš asmeninio biudžeto. Dėl šios priežasties atrinkdami nuomininkus kreipkite dėmesį ne tik nuompinigių dydį, bet ir nuomininkų patikimumą.

Nekilnojamo turto vertė kyla kartu su ekonomika. Ekonomikai lėtėjant, mažėja nekilnojamo turto vertė. Siekdami apsisaugoti nuo nekilnojamo turto vertės pokyčių stenkitės įsigyti unikalius, patraukliose vietose esančius nekilnojamo turto objektus, pasirašykite ilgalaikes nuomos sutartis.

Nukritus nekilnojamo turto vertei labiau nei Jūsų įnašo vertė, bankas gali pareikalauti papildomų įnašų už paskolą. Todėl visuomet turėkite pinigų rezervą.

## **Investavimo į nekilnojamą turtą privalumai**

Kaip ir kiekviena investicija nekilnojama turtas turi savo privalumus ir trūkumus. Nekilnojamas turtas yra alternatyvi investicija, kuria tikslinga pasinaudoti diversifikuojant savo investicinį portfelį: nekilnojamas turtas ne taip jautriai reaguoja į rinkos naujienas kaip akcijos. Investuotojai nekilnojamą turtą vertina dėl diversifikavimo, rizikos valdymo galimybių bei atsparumo infliacijai.

Nekilnojama turtas nėra vertybiniai popieriai – tai kita turto klasė, todėl nekilnojamas turtas padės diversifikuoti investicinį portfelį. Nekilnojamo turto vertė mažai priklauso nuo akcijų ar obligacijų vertės pokyčių, todėl turėdami savo investiciniame portfelyje nekilnojamo turto išlaikysite pastovesnį portfelio vertės augimą.

Nekilnojamas turtas sustiprins investicinį portfelį, kadangi nekilnojamo turto rizika paprastai yra mažesnė nei tradicinių investavimo priemonių, o investicinė grąža joms nenusileidžia.

Infliacija nemažina nekilnojamo turto vertės. Viena vertus paties nekilnojamo turto vertės augimas yra išskaičiuojamas į infliaciją. Kylant infliacijai automatiškai kyla ir nekilnojamo turto vertė, todėl pasibaigus nuomos periodui, naują sutartį su nuomininku galite sudaryti atsižvelgę į pakitusią infliacijos lygį.

Labiausiai nekilnojamą turtą iš kitų investicinių instrumentų išskiria tai, kad tai materialus turtas. Taigi jeigu nekilnojamo turto kaina ir nuvertėtų, jūs vis tiek turėsite tai, ką įsigijote.

Jūs esate nekilnojamo turto vystytojas, todėl galite pasirūpinti, kad nekilnojamas turtas būtų pelningesnis. Jūs galite jį remontuoti, įrengti taip, kad jis taptų patrauklesnis nuomininkas.

Kitaip tariant, savo veiksmais galite įtakoti turto vertę. Šio galimybės neturite, investuodami į vertybinius popierius.

Bene svarbiausia nekilnojamo turto savybė, kuri masina investuotojus yra finansinis svertas. Kitais žodžiais tariant, perkant nekilnojamą turtą jūs įnešate tik dalį nuosavo kapitalo, o kitą dalį kompensuoja bankas. Šaunu dar ir tai, kad nekilnojamas turtas laikomas mažai rizikingu turtu, todėl palūkanos už nekilnojamą turtą yra ypatingai mažos, Tokiu būdu jūs gaunate ypatingai gerą paskolą, kuri investicinę grąža padidina keliskart.

## **Investavimo į nekilnojamą turtą trūkumai**

Viena iš priežasčių kodėl nekilnojamas turtas gali pasirodyti nepriimtina investicija daugumai vidutinių investuotojų yra jo kaina. Daug kainuoja ne tik nekilnojamas turtas, bet ir jo įsigijimas bei išlaikymas. Stambiaiems investuotojams šie kaštai neatrodo tokie baisūs, kadangi mokesčiai brokeriui, teisininkui ir notarai sudaro ne tokią didelę procentinę dalį nuo didelės vertės kontrakto.

Nekilnojamą turtą reikia valdyti. Turtą valdysite pats arba samdysite tuo užsiimančią nekilnojamo turto agentūrą, kuriai už teikiamas paslaugas teks grąžinti dalį nuompinigių. Jeigu nekilnojamą turtą valdysite patys turėsite klausytis nuomininkų skundų, remontuoti objektą, prižiūrėti jį supančią aplinką, žiūrėti, kad laiku būtų mokami mokesčiai ir pan.

Jums reikia pastoviai rūpintis nuomininkų skundais, teritorijos priežiūra. Nekilnojamas turtas nuolat dėvisi, todėl kas keletą metų reikia atlikti remontą, norint jį pelningai išnuomoti. Tame pačiame objekte turintys nekilnojamą turtą investuotojai gali pasamdyti šio turto valdytoją. Tokiu atveju jūs išvengsite asmeninio vargo, bet už tai turėsite mokėti pinigus, taigi mažes iš nekilnojamo turto gaunamas pelnas.

Nustatyti nekilnojamo turto investicijos grąžą yra sudėtinga, kadangi kiekvienas nekilnojamo turto objektas yra unikalus. Ir nors kiekvieną mėnesį žinote kiek uždirbote iš nuomos, tačiau paties nekilnojamo turto vertę galite tik spėti. Kaip orientyrą galite naudoti nekilnojamo turto kainų indeksą, tačiau tai nepadės nustatyti tikslios kainos. Nekilnojamo turto vertintojas gali pasakyti tik savo nuomonę kiek jūsų turtas vertas, tačiau tikrąją nekilnojamo turto vertę galite sužinoti tik jį pardavę.

Skirtingai nei prekyba vertybiniais popieriais, nekilnojamo turto rinka nėra tokia efektyvi. Akcijų ar obligacijų vertė žaibiškai reaguoja į bet kokią informaciją, o pati informacija yra vieša. Tuo tarpu, investuojant į nekilnojamą turtą, informacija nėra vieša. Į laikraščių ar internetinių puslapių skelbimų sąrašus patenka ne visi skelbimai. Investuotojai turintys



informaciją apie parduodamus nekilnojamo turto objektus, apie kuriuos nėra skelbiama viešai, šį turtą gali įsigyti pigiau nei rinkos kaina.

Investuojant į nekilnojamą turtą jums teks susitaikyti su žymiai didesniais įsigijimo kaštais nei perkant akcijas ar obligacijas. Įsigydami nekilnojamą turtą turėsite mokėti komisinius nekilnojamo turto brokeriui, kurie sudaro 1-3 proc. nuo sutartos kainos, 400 -600 € nekilnojamo turto vertintojui, 0,5 proc. nuo sandorio vertės notarui, banko paskolų mokesčius ir t.t. Visa tai sudėjus, nekilnojamo turto įsigijimas jums kainuos daug daugiau nei tik su pardavėju suderėta suma. Žinoma, komisinių pasidalinimas yra pardavėjo ir pirkėjo derybų objektas. Paprastai nekilnojamo turto buvo laikotarpiu visus komisinius sumoka pirkėjas. Kitais atvejais, išlaidas notarui pirkėjas ir pardavėjas dažniausiai dalinasi pusiau. Komisinius brokeriui, ekonomikos pakilimo metu sumoka pirkėjas, nuosmukio laikotarpiu – pardavėjas. Turto vertinimo, banko išlaidas paprastai patiria pirkėjas.

Dėl didelių įsigijimo kaštų, nekilnojamu turtu rečiau spekuliuojama nei akcijomis ar obligacijomis. Svarbu pabrėžti, kad valstybė įstatymas riboja spekuliacijas nekilnojamo turto kainomis pvz. neišlaikius nekilnojamo turto nuosavybės ilgiau nei įstatyme nustatytą laikotarpį (5 m.), pajamos iš nekilnojamo turto yra apmokestinamos gyventojų pajamų mokesčiu (15 proc.). Tačiau net ir toki apribojimai nėra pakankama kliūtis atbaidyti spekuliantus rinkos buvo laikotarpiu.

Nekilnojamasis turtas yra laikomas nelikvidžia investicija, kadangi jį parduoti yra daug sudėtingiau nei akcijas ar obligacijas. Pardavimo procesas gali užtrukti ilgą laiką, kadangi reikia atlikti visas valstybės nustatytas nekilnojamo turto pirkimo/pardavimo procedūras.

Siekdami uždirbti iš nekilnojamo turto turite prisiimti nuomininko riziką. Jeigu nuomininkas nėra patikimas, tai, viena vertus, jis gali padaryti žalą jūsų turtui, kita vertus, jis gali nevykdyti savo įsipareigojimų ir laiku nesumokėti nuompinigių. Investuodami į vertybinius popierius šios rizikos nepatirsite.

## **Pabaigai**

Nekilnojamasis turtas yra alternatyvi investicija, reikalaujanti specifinių žinių, tačiau nekilnojamo turto grąža masina daugelį investuotojų. Galų gale, nekilnojamo turto valdymas suteikia socialinį statusą. Juk ne kiekvienas gali pasigirti, kad turi keletą butų miesto centre, tačiau kiekvienas gali suprasti kiek jie yra verti. Kaip sako ponis Tramp „Nekilnojamasis turtas visada yra gerai“. Jeigu nusprendėte investuoti į nekilnojamą turtą atminti:

- Norėdami investuoti į nekilnojamą turtą galite rinktis iš nekilnojamo turto fondų,

privačios nuosavybės, hipotekos paskolų ir tiesioginių paskolų nekilnojama turtui įsigyti.

- Investavę į nekilnojamą turtą, galite uždirbti iš nuompinigių ir turto vertės padidėjimo.
- Nekilnojamą turtas skirstomas į biurus, prekybines, pramonines ir gyvenamąsias patalpas.
- Nekilnojamas turtas yra materialus turtas, todėl jį reikia prižiūrėti (valdyti).
- Investuodami į nekilnojamą turtą galite pasinaudoti investicinio svarto teikiamais privalumais.
- Nekilnojamo turto įsigijimo kaštai yra daug didesni nei akcijų ar obligacijų.
- Tiksliausiai nekilnojamo turto vertę gali įvertinti kompetentingas nekilnojamo turto vertintojas.
- Investavus į nekilnojamą turtą, jūsų investicinis portfelis bus geriau subalansuotas, atsparesnis infliacijai, sumažinsite investicinio portfelio riziką ir gausite pastovių pajamų.
- Nekilnojamas turtas turi tiek kapitalui, tiek materialiam turtu būdingą riziką.

9. pamoka: [Investavimas į auksą, naftą ir kitas į žaliavas](#)

**Nelik abejingas: įvertink straipsnį - pasidalink su draugais...**