

VILNIAUS UNIVERSITETAS
EKONOMIKOS IR VERSLO ADMINISTRAVIMO FAKULTETAS
EKONOMINĖS POLITIKOS KATEDRA



IGNOTAS KLIUKAS

IV kursas, ekonomika, tarptautinė ekonomika

Baigiamasis bakalauro darbas

**INVESTAVIMO Į LIETUVOS BŪSTĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO IR
ATSIPERKAMUMO ANALIZĖ**

**NET YIELD AND PAYBACK PERIOD ANALYSIS IN LITHUANIAN HOUSING
MARKET**

Leidžiama ginti _____
(parašas)

Katedros vedėjas _____
(vardas, pavardė)

Studentas _____
(parašas)

Darbo vadovas _____
(mokslinis darbo vadovo laipsnis, pedagoginis mokslo
vardas, vardas, pavardė)

Darbo įteikimo data _____

Registracijos Nr. _____

Darbas įvertintas _____
(data, įvertinimo balas, komisijos pirmininko parašas)

Vilnius, 2020

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. INVESTICIJOS Į BŪSTĄ: TEORINIAI ASPEKTAI.....	6
1.1 INVESTICIJŲ SAMPRATA IR KLASIFIKACIJA.....	6
1.2 INVESTICIJŲ KLASIFIKACIJA IR TURTO KLASĖS	7
1.3 INVESTAVIMAS Į BŪSTĄ	10
1.3.1 INVESTAVIMO Į BŪSTĄ YPATUMAI	10
1.3.2 BŪSTO INVESTAVIMO Į NUOMĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO NUSTATYMO BŪDAI	12
1.3.3 INVESTAVIMO Į BŪSTĄ PALYGINIMAS SU KITOMIS INVESTICIJOMIS	13
1.3.4 LIETUVOS BŪSTO RINKOS PAGRINDINIAI RIZIKOS VEIKSNIAI.....	15
2. BŪSTO RINKOS LIETUVOS DIDŽIUOSIUOSE MIESTUOSE ANALIZĖ	18
3. BŪSTO GRYNOJO PAJAMINGUMO IR ATSIPERKAMUMO NUSTATYMAS IR PALYGINIMAS LIETUVOS IR BALTIJOS ŠALIŲ MIESTUOSE.....	27
3.1 BENDRA TYRIMO METODIKA.....	27
3.2 LYGINAMOJI LIETUVOS MIESTŲ INVESTAVIMO Į VIDUTINĖS KLASĖS BŪSTĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO IR ATSIPERKAMUMO ANALIZĖ	28
3.2.1 VILNIAUS MIESTO ANALIZĖ.....	28
3.2.2 KAUNO MIESTO ANALIZĖ	30
3.2.3 KLAIPĖDOS MIESTO ANALIZĖ	32
3.2.4 LIETUVOS DIDŽIŲJŲ MIESTŲ LYGINAMOJO TYRIMO REZULTATŲ APIBENDRINIMAS.....	34
3.3 LYGINAMOJI BALTIJOS ŠALIŲ INVESTAVIMO Į VIDUTINĖS KLASĖS BŪSTĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO IR ATSIPERKAMUMO ANALIZĖ	36
3.3.1 RYGOS MIESTO ANALIZĖ.....	36
3.3.2 TALINO MIESTO ANALIZĖ.....	38
3.3.3 BALTIJOS ŠALIŲ SOSTINIŲ LYGINAMOJO TYRIMO REZULTATŲ APIBENDRINIMAS 40	
IŠVADOS IR SIŪLYMAI.....	42
SANTRAUKA	44
SUMMARY.....	45
LITERATŪROS ŠALTINIAI.....	46
PRIEDAI	54

IVADAS

Norint investuoti, yra daugybė būdų kaip tai galima padaryti, bet pagrindiniai kylantys klausimai - kaip greitai norima, kad investicijos atsipirktų ir koks rizikos lygis yra priimtinas investuotojui. Daugelis žmonių pradeda investuoti, nes tai skatina juos užsidirbti daugiau. Investicijos pelningumui įvertinti yra daug galimų finansinių priemonių, vienas iš jų yra gražos norma, kuri yra santykis tarp metinės investicinės gražos normos ir jos kainos (Mayo, 2008). Dažnai teigiama, kad didžiausias pelningumas ir atsiperkamumas gaunamas, kai investuojama į nekilnojamojo turto rinką. Investicijų į nekilnojamąjį turtą yra įvairių rūšių, tai nekilnojamojo turto įsigijimas, nuoma, vystymas ar pardavimas siekiant užsidirbti pelno. Patyrę investuotojai, kaip Viktorija Vanagė (2018), teigia, kad nekilnojamasis turtas yra vienas populiariausių ir saugiausių investicijų dėl jo skiriamųjų bruožų, tokių kaip atsparumas infliacijai, gaunantis papildomų pajamų, ir svarbiausia yra apčiuopiamas, kuris suteikia saugumo jausmą investuotojams. Ši investicijos rūšis yra aktuali tiems, kurie nori investuoti patikimai bei turėti galimybę diversifikuoti sukaupą kapitalą. Yra pastebima, kad pastaraisiais metais vis daugiau Lietuvos gyventojų investuoja į butus nuomos tikslais. Ši tendencija ypač stebima didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Investuotojams svarbu nustatyti galimą investicijų į konkretų nekilnojamąjį turtą pajamingumą bei atsipirkimo laikotarpį. Todėl šiame darbe siekiama nustatyti investicijų į Lietuvos didžiųjų miestų būstų grynąjį pajamingumą ir atsiperkamumą.

Problema: kuris iš didžiųjų Lietuvos miestų ir Baltijos šalių sostinių turi didžiausią būsto nuomos grynąjį pajamingumą ir greičiausią atsipirkimo laikotarpį?

Darbo objektas – Lietuvos ir Baltijos šalių būsto rinka.

Darbo tikslas – nustatyti investicijų į būstą pasirinktuose Lietuvos didžiuosiuose miestuose ir Baltijos šalių sostinėse grynąjį pajamingumą ir atsipirkimo laikotarpį.

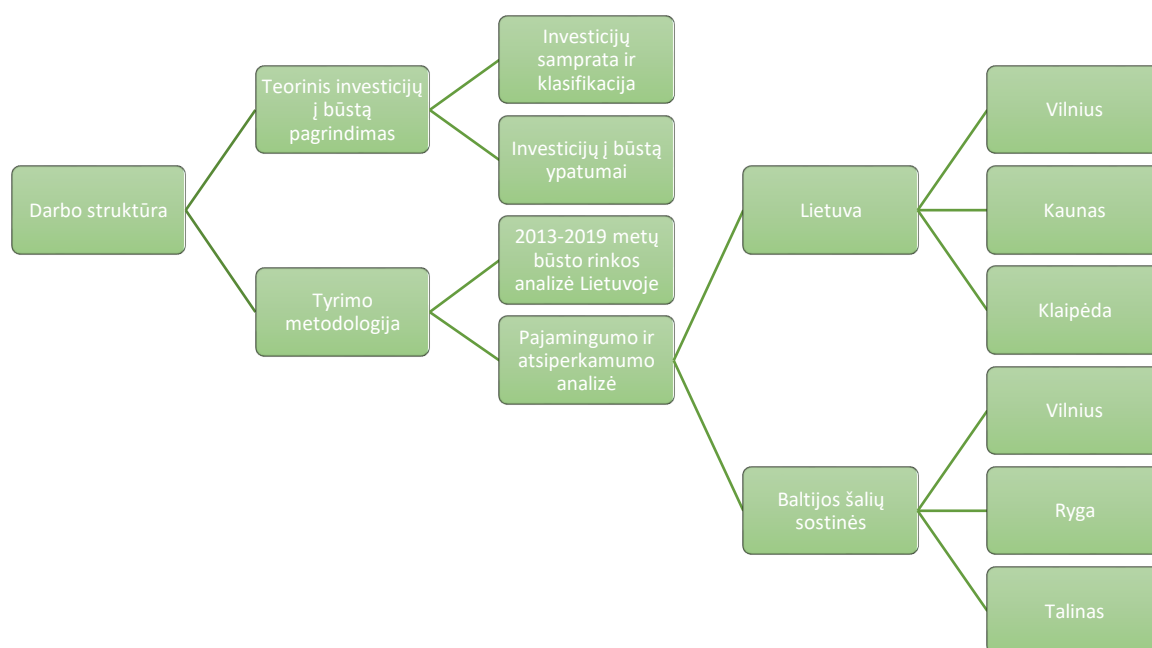
Baigiamojo darbo tikslui pasiekti keliama **uždaviniai:**

1. Išnagrinėti investavimo būdus ir priemones.
2. Išskirti investavimo į nekilnojamąjį turtą ypatumus bei rizikas.
3. Apžvelgti butų rinką Lietuvos didžiuosiuose miestuose.
4. Nustatyti investicijų į būstą pasirinktuose Lietuvos miestuose ir Baltijos šalių sostinėse grynąjį pajamingumą ir atsipirkimo laikotarpį.
5. Pateikti įžvalgas ir siūlymus, kuriuose Lietuvos miestuose ir Baltijos šalių sostinėse investuoti pelningiausia.

Tyrimo metodai. Iškeltam darbo tikslui ir uždaviniams pasiekti iš pradžių buvo atlikta mokslinės literatūros analizė. Siekiant išsiaiškinti kokia buvo Lietuvos būsto rinka nuo 2013 metų iki 2019 metų, buvo nagrinėjama rinkos analizė, remiantis „Ober-haus“, „Inreal“ ir „Lietuvos Bankas“ duomenimis. Siekiant nustatyti investavimo į Lietuvos būstą grynąjį pajamingumą ir atsipirkimo laikotarpį,

nagrinėti tinklapyje „Aruodas“ pateikiami nuomojami ir parduodami nekilnojamojo turto objektai, taip pat buvo nagrinėjami Latvijos ir Estijos sostinių grynasis pajamingumas ir atsipirkimo laikotarpis, naudojantis nuomojamų ir parduodamų nekilnojamojo turto objektų duomenimis tinklapiuose „City24.lv“ ir „City24.ee“, atlikta puslapių turinio analizė.

Darbo struktūra.



1 pav. Darbo struktūra

Baigiamąjį darbą sudaro trys pagrindinės dalys. Pirmoje dalyje nagrinėjama investicijų samprata, investavimo būdai ir priemonės, pateikiama investavimo priemonių klasifikacija. Trumpai apibūdinamos pagrindinės investicijų turto klasės, kurios skirstomos į šešis pogrūpius - akcijos, obligacijos, gryniesi pinigai, auksas, žaliavos ir nekilnojamas turtas. Analizuojamas investavimas į būstą, išskiriami jo ypatumai ir privalumai. Pateikti trys pagrindiniai įstatyminiai aktai, kurie reglamentuoja nekilnojamojo turto investicijas. Nagrinėjami investavimo į būsto nuomą grynojo pajamingumo nustatymo būdai. Taip pat yra lyginamos įvairios investicijų turto klasės su investicijomis į nekilnojamąjį turtą, išskiriami pastarojo privalumai bei išskiriami pagrindiniai Lietuvos būsto rizikos veiksniai.

Antroje dalyje atlikta Lietuvos būsto rinkos analizė 2013–2019 metų laikotarpiu. Yra išanalizuota vidutinė butų kaina gyvenamuosiuose rajonuose, vidutiniai butų pardavimo kainų pokyčiai, vidutinė nuomos kaina gyvenamuosiuose mikrorajonuose, naujai pastatytų butų skaičius, pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje, neparduotų naujai pastatytų butų skaičius Lietuvoje, butų pardavimai Lietuvoje pagal klases, butų kainų ir atlyginimo santykis iki 2018 metų bei aptarti veiksniai, keliantys

didžiausią susirūpinimą namų ūkiams, namų ūkių pasiskirstymą pagal gyvenamąjį būstą ir buvo nurodyta namų ūkių patraukliausia investicija.

Trečioje dalyje pateikta tyrimo metodika, atlikta investavimo į butus didžiuosiuose Lietuvos miestuose grynojo pajamingumo analizė bei apskaičiuotas investicijos atsipirkimo laikas (metais). Šie miestai buvo pasirinkti, nes jie yra didžiausi ir Lietuvos gyventojų patraukliausi, nes juose yra geriausiai išvystyta infrastruktūra. Taip pat pajamingumas buvo palygintas tarp Baltijos šalių sostinių, Rygos, Talino ir Vilniaus, kad būtų išsiaiškinta didžiausią pajamingumą ir greičiausią atsiperkamumą turinti Baltijos šalių sostinė. Tiek po Lietuvos didžiųjų miestų, tiek po Baltijos šalių analizės dalių pabaigoje yra apibendrinama, kuriame mieste investavimas į butus ilgalaikiai nuomai yra pajamingiausias ir greičiausiai atsiperkantis.

Baigiamojo darbo pabaigoje yra pateiktos išvados ir siūlymai, norintiems investuoti į Lietuvos ar Baltijos šalių būsto rinką, literatūros sąrašas.

1. INVESTICIJOS Į BŪSTĄ: TEORINIAI ASPEKTAI

1.1 INVESTICIJŲ SAMPRATA IR KLASIFIKACIJA

Yra daugybė būdų, kaip galima investuoti pinigus, kad būtų gaunamas pelnas. Autoriai įvairiai apibūdina investavimo sąvoką, tačiau kiekvienas iš jų teigia, kad pagrindinis tikslas yra kapitalo įdėjimas, tikintis vėlesnio investicijų augimo. Vienas iš investavimo būdų yra investavimas į nekilnojamąjį turtą, jis ne tik yra saugi investicija, bet taip pat ir atnešantis pastovias pajamas.

Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, kuris buvo priimtas dar 1999 metais, investicijas apibrėžia kaip pinigines lėšas ir materialųjį, nematerialųjį ir finansinį turtą, vertinamą įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, kuris investuojamas siekiant gauti pelną (pajamas), taip pat socialinį rezultatą, t. y. kultūros, mokslo, sveikatos ir socialinė apsaugos bei kitose panašiose srityse) arba siekiant užtikrinti valstybinių funkcijų įgyvendinimą (Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, 2020).

Investicijos terminas pasak D. Cibulskienės ir M. Butkaus (2007), kilęs iš lotyniško žodžio „invest“, reiškiančio „įdėti“. Investavimas reiškia kapitalo įdėjimą, siekiant, kad jis padidėtų ir atneštų grąžą. Kapitalo padidėjimo turi pakakti, kad būtų atlyginta investuotojui už turimas, bet tam tikrą laiką nepanaudotas lėšas, taip pat jam turi būti atlyginta už riziką ir už būsimus infliacijos nuostolius.

A. Virlics (2013) apibūdina, kad investicijos yra kaip išlaidos, kurios yra padarytos dabar, kad ateityje būtų galima gauti naudos. Investicinės išlaidos yra skirtos pelnui gauti, ir jas galima padaryti dviem būdais. Investicijos gali būti fiksuotos investicijos, tokios kaip pastatai, mašinos ar gamyklos; arba piniginės investicijos, tokios kaip akcijos, obligacijos ir kt. (Virlics, 2013).

Investicijos tai yra esminė ekonomikos plėtros esmė, nes jos šiandien gyvos labiau nei bet kada anksčiau. Investuoti reiškia skirti pinigus (arba kartais kitus išteklius, pavyzdžiui, laiką), tikintis ateityje gauti naudos, grąžos. Grąža gali būti kapitalo prieaugis ir (arba) investicinės pajamos, įskaitant dividendus, palūkanas, nuomos pajamas ir kt. (Joseph, 2018).

Taip pat, anot J. Joseph (2018) yra teigiama, kad investuotojas turi įvairių alternatyvių investavimo būdų, į kuriuos jis gali investuoti savo pinigus. Taupomos lėšos investuojamos į turtą atsižvelgiant į jo riziką ir grąžos ypatybes. Investuotojas turėtų mokytis apie pokyčius kapitalo rinkos aplinkoje, pavyzdžiui skaityti aktualius laikraščius, žurnalus, naršyti internete, ar susitikti su brokeriais.

D. Treigienė (2010) investuotojus apibūdina kaip bet kokius ūkio subjektus (šalies ir užsienio juridiniai ir fiziniai asmenys, šalies valstybinės institucijos ir užsienio valstybės bei tarptautinės organizacijos), kurie nori investuoti savo ar pasiskolintą turtą ir viliasi gauti grąžos. Investuotojai įgyja nuosavybės teisę, teisę valdyti, naudoti ar kreditoriaus pareikalavimo teisę, susijusią su investiciniu objektu, per investicinį veiksma.

Investicinę grąžą sudaro investuoto turto vertės pokytis ir visi investavimo laikotarpiu gauti dividendai. Visada tikimasi, kad investicijos duos teigiamą investicijų grąžą. Investicijų grąža gali skirtis, tačiau jei investuotojas nesitikėjo teigiamos grąžos, jis ir neinvestuos. Visų pirma, už tai, kad kurį laiką nenaudojo savo lėšų, investuotojas tikisi uždirbti bent jau tokią pat grąžą, kokią būtų gavęs investuodamas į nerizikingą indėlį (SEB, 2010).

1.2 INVESTICIJŲ KLASIFIKACIJA IR TURTO KLASĖS

Lietuvos Respublikos įstatymas nurodo, kad investicijų rūšys yra skirstomos į:

Tiesioginės investicijos - tai investicijos, skirtos įsteigti ūkio subjektą ir įsigyti visą ar dalį įregistruoto subjekto kapitalo, taip pat reinvesticijos, paskolos įmonėms, kuriose investuotojui priklauso visas ar dalis kapitalo, subordinuotos paskolos, jei investuojama siekiant užmegzti arba palaikyti ilgalaikius ryšius su investuotoju ir ūkio subjektu, į kurį investuojama.

Netiesioginės (portfelinės) investicijos - investicijos, jei investavimo metu įgyta kapitalo dalis nesuteikia investuotojui galimybės daryti reikšmingą įtaką ūkio subjektui. (Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, 2020).

Tradiciškai investicinį portfelį sudaro dvi turto klasės – akcijos ir obligacijos, iki šių dienų jos yra populiariausios turto klasės. Tačiau pastaraisiais dešimtmečiais sparčiai plėtėsi investavimo galimybių spektras. Pavyzdžiui, alternatyvūs investavimo fondai, kurie anksčiau buvo prieinami tik didelių investicinių portfelių turėtojams, dabar gali naudotis bet kuris investuotojas. Žaliavos, valiutos, auksas ir nekilnojamasis turtas yra kitos turto klasės, į kurias dabar gali investuoti smulkūs investuotojai. Anksčiau sunkiai pasiekiamos akcijų rinkos (besivystančių šalių) dabar taip pat atviros visiems (SEB, 2010).

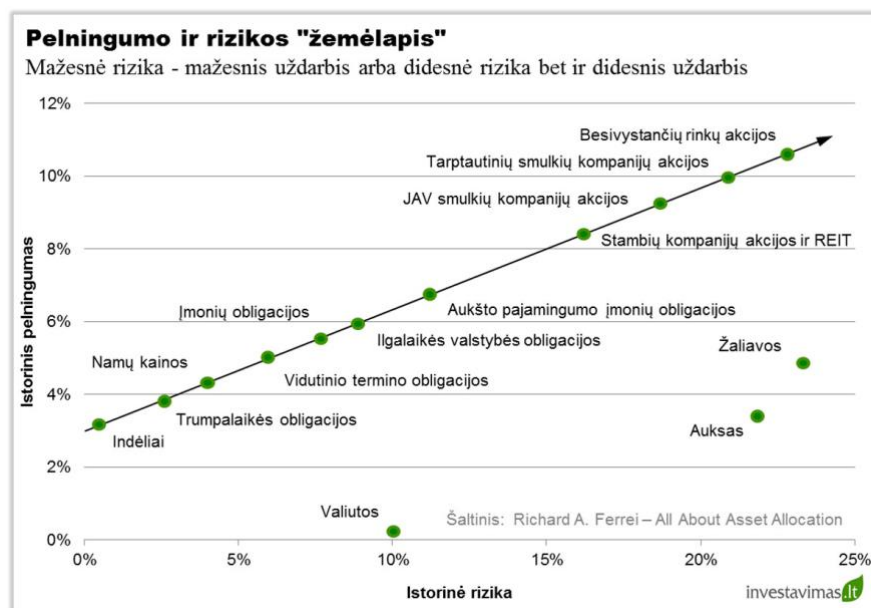
Nepriklausoma lietuviško kapitalo investicijų valdymo įmonė UAB „Synergy Finance“ turto klases skirsto į šešis pogrupius (žr. 2 pav.):



2 pav. Turto klasės

(šaltinis: synergy-finance.com, 2020)

Kiekviena turto klasė yra savaip rizikinga ar pelninga, tik nuo investuotojo priklauso kiek jis yra pasirengęs investuoti savo turimas lėšas. Šiame A. Milveskio (2012) sudarytame grafike yra pavaizduotos pagrindinės turto klasės ir jų rizikos bei pelningumo procentas (žr. 3 pav.)



3 pav. Turto klasių pelningumo ir rizikos žemėlapis

(šaltinis: Milevskis, 2012)

Akcijos. Tai vertybiniai popieriai, patvirtinantys jų savininko (akcininko) teisę dalyvauti valdant bendrovę, jei įstatymai nenustato kitaip, teisę gauti dividendus, teisę į dalį bendrovės turto, likusį po jos likvidavimo, ir kitos įstatymų numatytos teisės. Visos bendrovių akcijos yra įregistruotos ir yra suskirstytos į klases pagal jų savininkams suteiktas teises. Akcija nėra dalijama į dalis. Jeigu viena akcija priklauso keliems savininkams, tada visi jos savininkai laikomi vienu akcininku (Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas, 2020).

Obligacijos. M. Bashkoska (2016) paaiškina, kad obligacijos reiškia sutartį, susitarimą ar garantiją. Visos šios sąlygos taikomos vertybiniais popieriais, vadinamiems obligacijomis. Investuotojas, kuris perka obligaciją, skolina pinigus emitentui, o obligacija reiškia emitento sutartinius pažadus mokėti palūkanas ir grąžinti pagrindinę sumą nustatytomis sąlygomis.

Grynieji pinigai. Grynųjų pinigų investavimo pavyzdžiai yra pinigų rinkos fondai, banko sąskaitos ir indėlių sertifikatai. Investuotojams grynųjų pinigų investavimas yra naudingas, nes jis turi mažos rizikos pajamingumą ir didelį grynųjų pinigų likvidumą. Grynųjų pinigų investicijoms yra žemos palūkanų normos ir tai, kad palanki palūkanų norma gali būti laikinai sustabdyta dėl trumpo laikotarpio, per kurį palūkanų norma yra fiksuojama (InvestorGuide, 2020).

Auksas. Pagal L. Gasparėnienę ir A. Sadecką (2017), auksas yra naudojamas kaip priemonė apsaugoti investicijas nuo kraštutinių pasaulinės pinigų sistemos pokyčių. Net jei auksas nėra puikus

besivystančių rinkų valiutų pakaitalas, aukso įtraukimas į investicinį portfelį lemia didesnę portfelio grąžą, nei dėl subalansuotos rizikos būtų įmanoma apsidrausti iš kitų valiutų pozicijų.

Žaliavos. Investuoti į žaliavas verta visų pirma todėl, kad tai yra pelninga ir atsiperkanti investicija. Taip yra todėl, kad augant ekonomikai, didėja žaliavų paklausa, o kai jų pasiūla atsilieka, kainos automatiškai kyla. Investicijos į žaliavas apsaugo nuo infliacijos, kuri didėja didėjant prekių kainoms. Prekės klasifikuojamos kaip atskira turto klasė, kurios ekonominis ciklas skiriasi nuo obligacijų ar akcijų. Taigi atskira turto klasė užtikrina didesnę turto suskaidymą ir taip sumažina svyravimo riziką (Finfo, 2020).

Nekilnojamasis turtas. Nekilnojamasis turtas yra svarbus kiekvienam iš mūsų, nes jis yra pirminio būtinumo prekė, neturinti tinkamo pakaitalo. Populiariausia nekilnojamojo turto tipologija grindžiama skirtingais nekilnojamojo turto objektų naudojimo būdais. Mokslinėje literatūroje paprastai išskiriami šie nekilnojamojo turto tipai – gyvenamasis būstas, komercinis, pramoninis, žemės ūkio, specialios paskirties nekilnojamasis turtas (Kvedaravičienė, 2000).

Kaip ir ekonomika bei kitos vertybinių popierių rinkos dalys, nekilnojamasis turtas yra cikliškas, o tai reiškia, kad kainos bėgant laikui didėja ir mažėja. (Buttell, Fabbri, Biafore, 2010)

Investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė „INVL Baltic Real Estate“ teigia, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą jau kurį laiką yra siejamos su patikimumu - stabiliu turtu, kurio vertė laikui bėgant didėja. Pagrindinis ir didžiausias investavimo į nekilnojamąjį turtą pranašumas yra galimybė diversifikuoti sukauptą kapitalą, kad būtų galima apsaugoti jį ir pasiekti nuosaikų augimą (INVL Baltic Real Estate, 2020).

Nekilnojamojo turto rinkos profesionalai, Laurinavičius ir Galinienė (2011), teigia, kad nekilnojamojo turto rinka yra viena didžiausių prekių rinkų visame pasaulyje, kuri sudaro didelę šalių BVP dalį (nuo 25 iki 40%). Nekilnojamasis turtas reikalingas tiek fizinių, tiek juridinių asmenų vartojimui, ekonominei veiklai ir investicijoms. Nekilnojamojo turto plėtra skatina įmonių ir gyventojų migraciją, gyvenimo kokybės tobulinimą, bendruomenių ir miestų atnaujinimą ir net naujų gyvenviečių kūrimą. Nekilnojamojo turto objektai yra ilgaamžiai, jie formuoja miesto ir kaimo kraštovaizdį, tampa įvaizdžio ar net vietovių tapatybės dalimi (Laurinavičius, Galinienė, 2011).

Taip pat, D. Jurevičienė ir L. Neverauskienė (2008), būstą apibūdina kaip vieną iš pagrindinių žmogaus poreikių, turintis didelę įtaką ne tik gyvenimo lygiui, bet ir žmogaus teisių garantijų.

Investavimas į nekilnojamąjį turtą plačiau nagrinėjamas 2 poskyryje.

Apibendrinant išnagrinėtą informaciją pirmajame skyriuje, galima teigti, kad įvairūs autoriai savitai ir skirtingai apibūdina investicijų sampratą bei jos priemones. Daugelyje apibrėžimų galima pastebėti, kad pagrindinis teiginys investicijų sampratose apibūdinamas kaip pinigų investavimas, siekiant gauti pelno ar investicijų grąžos ateityje. Nekilnojamojo turto investicijos gali būti tiek tiesioginės, tiek netiesioginės. Nekilnojamasis turtas yra cikliškas, kainos gali didėti ir mažėti,

dažniausiai neilgai kainos išlieka stabilios, bet nepaisant to jis vis dar siejamas su stabiliu ir patikimu turtu, kurio vertė laikant bėgant didėja.

1.3 INVESTAVIMAS Į BŪSTĄ

1.3.1 INVESTAVIMO Į BŪSTĄ YPATUMAI

Nekilnojamojo turto rinka pasižymi ypatybėmis, kurios kardinaliai skiriasi nuo kitų finansinių rinkų. Šios rinkos pasiūla yra nelanksti, o kiekvienas nekilnojamojo turto objektas yra savaip unikalus (SEB, 2010).

Investavimas į nekilnojamąjį turtą gali būti įvairių formų. Jie priklauso nuo investuotojų (fizinių ar juridinių asmenų), investavimo dydžio, trukmės ir tikslų (ilgalaikės investicijos į fiksuotas nuomos pajamas arba trumpalaikės investicijos, norint greitai turtą parduoti) (Kvedaravičienė, 2000).

K. Klimczak (2010) taip pat pateikia pavyzdžius, kaip galima investuoti į nekilnojamąjį turtą:

1. Trumpalaikis turto pardavimas
2. Turto renovacija ir pardavimas
3. Ilgalaikis investicijų vertės padidėjimas ir pardavimas
4. Pastovios pajamos iš nuomos.

K. Klimczak (2010) teigia, kad investicijos į turtą gali būti vykdomos tiesioginėmis ar netiesioginėmis priemonėmis. Netiesioginės investicijos apima investicinio pažymėjimo ir dalyvaujančių investicinių fondų subjektų įsigijimą, viena vertus, kapitalo pritraukimą ir, kita vertus, nekilnojamojo turto sektoriuje veikiančių verslo subjektų akcijų pirkimą. Tuo tarpu tiesioginės investicijos yra susijusios su turto pirkimu siekiant gauti einamąjį pelną nuompinigių forma arba laukiant, kol padidės investicijos vertė. Turtas daro alternatyvią investiciją, palyginti su kitomis investicinėmis priemonėmis kapitalo rinkoje, taip pat kitais nekilnojamojo turto rinkos segmentais dėl santykinai žemos rizikos lygio.

Nekilnojamojo turto srityje yra ir trumpalaikių, ir ilgalaikių investavimo strategijų, suteikiančių lankstumo galimybę pasirinkti investicijas, atitinkančias investuotojo poreikius (Kiyosaki, 2010).

Renkantis trumpalaikę investicijų strategiją, galima nusipirkti nekilnojamąjį turtą už mažesnę kainą nei rinkos vertė, sutvarkyti jį atliekant smulkius remontus, kosmetinius patobulinimus ir parduoti jį. Taip pat yra galimybė nusipirkti arba sutvarkyti sutartį, kuri turi sunkiai keičiamą nekilnojamojo turto paskirtį, už mažesnę kainą nei rinkos vertė ir parduoti turtą arba teisę jį įsigyti kitam investuotojui, kuris atliks visą turtą gerinančius darbus. Ši trumpalaikė investicijų strategija yra žinoma kaip „greitas posūkis“ arba didmeninės prekybos savybės (Kiyosaki, 2010).

Ilgalaikė strategija apibūdinama kaip būsto pirkimas už mažesnę kainą nei tikroji rinkos vertė, taip pat nuoma tam tikrą laiką, suteikiant galimybę ateityje turtą įsigyti nuomininkui. Tokiose

situacijose, kai yra turima nuomininkų, jie kaupia kapitalą, nes atliekant kiekvieną mokėjimą už nuomą, nuomininkai būsto savininkui mažina turimą hipoteką (Kiyosaki, 2010).

Nekilnojamojo turto ypatybes apžvelgia F.J. Fabozzi (2008), teigdamas, kad privataus kapitalo nekilnojamasis turtas, yra gryniausio turto forma ir bazė, iš kurios gaunami kiti pogrupiai, turi dvi labai svarbias pagrindines savybes. Viena jų, kad nekilnojamasis turtas yra skolos ir nuosavybės hibridas, o antra, labai retas atvejis, kai nekilnojamasis turtas praranda visą savo vertę (Fabozzi, 2008).

Taip pat, anot U. Garay (2016), investicinį nekilnojamąjį turtą apibūdina nekilnojamasis turtas, kuris jų savininkui gali duoti laukiamą grąžą, dažniausiai nekilnojamasis turtas, kurio plotas yra apie 60 m², didesniuose projektuose, skirtuose nuomoti, gali būti laikomas investiciniu nekilnojamoju turtu. Galima tikėtis, kad tokio tipo nekilnojamojo turto būsto nuoma bus didesnė, nes jie yra patraukliausi vadinamiesiems pradedantiesiems verslininkams, ar naujai persikėlusiams žmonėms iš kaimo į miestus, kurie pirmiausia pasirenka nuomotis būstą ir tik tada imasi pirkti savo būstą.

Papildydamas, Urbi Garay, įvardija penkis investavimo į nekilnojamojo turto būsto rinkos pranašumus (Garay, 2016):

1. Jo galimybė pasiūlyti absoliučią grąžą
2. Jo potencialas apsisaugoti nuo netikėtos infliacijos
3. Jo potencialas gali būti įvairus akcijų ir obligacijų atžvilgiu
4. Jo galimybės užtikrinti nuolatinę grynųjų pinigų įplauką
5. Jo galimybės teikti pajamų mokesčio lengvatas.

Tuo pačiu, kitus šešis didžiausius nekilnojamojo turto investavimo privalumus apžvelgia ir įvardija, profesionalus nekilnojamojo turto investuotojas Brandon Turner (2015):

Pastovios pajamos. Dauguma žmonių investuoja į nekilnojamąjį turtą, kad gautų nuolatinį grynųjų pinigų srautą iš nuomos pajamų. Šios pasyvios pajamos yra didžiulė paskata pradėti dirbti ir įsigyti pirmąjį nuomojamą turtą. Priklausomai nuo vietos, galima užsidirbti nemažų pajamų išlaidoms padengti ir papildomai užsidirbti pinigų.

Mokesčių lengvatos. Vienas iš investavimo į nekilnojamąjį turtą pranašumų yra mokesčio lengvatos, kurias investuotojai gauna iš nuosavo nuomojamo turto. Tai yra pagrindinė priežastis, kodėl daugelis nusprendžia investuoti į nekilnojamąjį turtą. Pavyzdžiui, pajamos iš nuomos nėra apmokestinamos savarankiško darbo mokesčiu. Be to, vyriausybė siūlo mokesčių lengvatas turto nusidėvėjimui, draudimui, priežiūros remontui, teisinėms rinkliavoms ir turto mokesčiams. Nekilnojamojo turto investuotojai taip pat turi teisę į mažesnius mokesčių tarifus už savo ilgalaikes investicijas (Turner, 2015).

Padengiami hipotekos mokėjimai. Investicijos į nekilnojamąjį turtą pranašumai taip pat yra ir jūsų nuomininkai. Paprasčiau tariant, kiekvieno mėnesio pajamos iš nuomos yra ne tik įplaukos, bet ir yra įskaitomi hipotekos mokėjimai, kitaip tariant nuomininkas yra hipotekos mokėtojas.

Nekilnojamojo turto vertė. Investuojant į nekilnojamąjį turtą, nauda yra ilgalaikio turto vertės padidėjimas per tam tikrą laiką. Kitaip tariant, turto vertė bus verta daugiau nei po 30 metų, vadinasi, investuotojai tuo užsiima ilgainiui.

Infliacija. Vienas iš investavimo į nekilnojamąjį turtą pranašumų yra apsidraudimas nuo infliacijos. Esant didelei infliacijai, nuomos pajamos ir turto vertė žymiai padidėja. Nekilnojamojo turto investuotojai teigiamai vertina infliaciją, nes didėjant pragyvenimo kainai didėja ir jų pinigų srautai.

Nuosavybė. Visiška autonomija ir kontroliavimas nekilnojamojo turto (Turner, 2015).

Apžvelgiant kokie veiksniai skatina investuoti į nekilnojamąjį turtą, SEB analitikas, Romuald Urbanovič, teigia, kad rekordiškai žemos bankų palūkanų normos euro zonoje sukuria du efektus: pirma, tai skatina įsigyti būstą sau, nes galima pigiai skolintis, o antra, nuosavų lėšų turėjimas skatina investuoti, nes sąskaitoje esantys pinigai nesukuria jokios pridėtinės vertės. Dėl to daugėja tokių, kurie perka antrą ar trečią būstą nuomai. Registrų centro duomenimis, antrąjį būstą turinčių žmonių skaičius Lietuvoje siekia 10–15 procentų (SEB, 2017).

Tiek juridiniai, tiek fiziniai asmenys, norintys investuoti į nekilnojamąjį turtą Lietuvoje, turi atsižvelgti į šiuos Lietuvoje įsteigtus įstatymus:

- 1. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas.** Šis įstatymas nustato nekilnojamojo turto apmokestinimo nekilnojamojo turto mokesčiu tvarką. O šį mokestį moka tiek juridiniai, tiek fiziniai asmenys (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto mokesčio įstatymas, 2020).
- 2. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas.** Šis įstatymas nustato investavimo Lietuvos Respublikoje sąlygas, investuotojų teises ir visų rūšių investicijų apsaugos priemonės investicijoms (Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, 2020).
- 3. Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas.** Šis įstatymas nustato uždirbto pelno ir (arba) gautų pajamų apmokestinimo pelno mokesčiu tvarką, ir šis įstatymas taikomas tik Lietuvos Respublikos teritorijoje (Lietuvos Respublikos pelno mokesčio įstatymas, 2020).

1.3.2 BŪSTO INVESTAVIMO Į NUOMĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO NUSTATYMO BŪDAI

Pajamingumas yra apibrėžiamas kaip pajamų, gautų iš investicijų, grąža (į ją neįeina kapitalo prieaugis), apskaičiuojama imant dividendus, kuponus ar grynąsias pajamas ir dalijant jas iš investicijos vertės, išreikštos metiniu procentu. Pajamingumas nurodo investuotojams, kiek pajamų

jie uždirbs kiekvienais metais, palyginti su jų rinkos verte ar pradinėmis sąnaudomis (Corporate Finance Institute, 2020).

M. Jasienė ir D. Kočiūnaitė (2007) teigia, kad investicijų grąža yra apibrėžiama kaip metinis procentinis santykis, apskaičiuojamas dalijant metinę grąžą iš investuotos sumos arba santykinę grąžą. Dėl šios priežasties investicijų grąžos ir pajamingumo terminai dažnai vartojami kaip sinonimai, nors tai teoriškai nėra tikslu.

Nuomos pajamingumas matuoja pelną, kurį kiekvienais metais investuotojas gauna iš savo investicijų, kaip procentą nuo jo vertės. Investuotojai naudojami nuomos pajamingumu norėdami įvertinti pajamas, kurias gauna iš savo investicijų, ir palyginti turtą. Didelis nuomos pajamingumas prilygsta didesniems grynujų pinigų srautams (Allegretti, 2020). Norint išsiaiškinti, reikia nuo metinių nuomos pajamų atimti metines išlaidas ir nuostolius, padalinti gautą skaičių iš turto vertės ir padauginti iš 100 (Towergate Insurance, 2020).

$$\text{Grynasis pajamingumas} = \frac{\text{Pajamos iš nuomos} - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 \quad (1)$$

Norint apskaičiuoti bendrą turto nuomos pajamingumą, reikia padalinti metines nuomos pajamas iš turto vertės ir padauginti iš 100. Turto vertė gali būti suma, kurią nusipirkote, arba jo dabartinė rinkos vertė (Allegretti, 2020).

Investicijų grąža (ROI) yra statinė metrika, kuri paprastai naudojama dėl paprastumo ir palyginamumo. Kaip parodyta antroje lygtyje, iš investicijos pajamų yra atimamos išlaidos ir yra padalijama iš investicijos išlaidų (pirkimo kainos) (Journal of Property Investment and Finance, 2012).

$$\text{Investicijų grąža} = \frac{\text{Pajamos iš investicijos} - \text{Išlaidos}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 \quad (2)$$

Šis metodas gali būti naudojamas greitam ir apytiksliam investicijų įvertinimui.

Kaštai yra apskaičiuojami kai nuomos išlaidos yra atimamos iš metinių nuomos pajamų, pavyzdžiui pelno mokestis, remontas ar draudimo mokesčiai.

1.3.3 INVESTAVIMO Į BŪSTĄ PALYGINIMAS SU KITOMIS INVESTICIJOMIS

Žemiau esančioje 1-oje lentelėje pagal įvairių surinktų šaltinių duomenis yra lyginamos investicijos į akcijas, obligacijas, grynuosius pinigus, auksą, žaliavas ir nekilnojamąjį turtą. Visos tiriamosios investicijos yra lyginamos pagal pelningumo, rizikos, likvidumo, pradinio įnašo, atsiperkamumo ir atsparumo infliacijai kriterijus.

Išanalizavus surinktus duomenis, galima teigti, kad rizikingiausios investicijos yra investicijos į akcijas, grynuosius pinigus, auksą bei žaliavas, tačiau jų pelningumas yra taip pat didelis, todėl

investuotojas turi nuspręsti ar verta rizikuoti, norint uždirbti daugiau. Panašiais rodikliais išsiskiria investicijos į obligacijas ir nekilnojamąjį turtą, bet jų rizika, pagal surinktus duomenis, nurodoma mažesnė. Apžvelgiant likvidumo kriterijų labiausiai likvidžioms investicijoms yra priskiriamos akcijos (priklauso nuo bendrovės), obligacijos, gryniesi pinigai ir žaliavos. Didžiausią pradininį įnašą reikia įnešti norint investuoti į obligacijas ir nekilnojamąjį turtą. Į nekilnojamąjį turtą didžiausias įnašas yra todėl, kad jis reikalauja daug lėšų projekto vystymui, statybinėms medžiagoms ir pan., o didelės investicijos į obligacijas dažniausiai atneša daugiau pelno. Greičiausiai atsiperkančios investicijos pagal 1 lentelę yra investicijos į žaliavas, o po jų vidutiniškai greitai atsiperka nekilnojamas turtas, jei siekiama tik parduoti turtą. Kalbant apie atsparumą infliacijai, visos investicijos, išskyrus obligacijas ir grynuosius pinigus, yra atsparios infliacijai ir investuotojui dėl to neturėtų kilti rūpesčių investuojant į būtent atsparias investicijas.

Išanalizavus lenteles surinktus duomenis ir viską apibendrinus, nekilnojamas turtas lyginant su visomis lyginamomis investicijomis yra patraukliausias investicijai, nors ir reikalauja didelių pradinių įmokų ir yra mažiausiai likvidus, bet jis yra pelningas, atsparus infliacijai, nėra labai rizikingas ir svarbiausia, kad jis yra apčiuopiamas ir dažniausiai niekada nenuvertėja, todėl investuotojas yra užtikrintas, kad investicijos bus saugios.

1 Lentelė. Investicijų palyginimas

	Pelningumas	Rizika	Likvidumas	Pradinis įnašas	Atsiperkamumas	Atsparumas infliacijai
Akcijos	Vidutinis arba didelis	Vidutinė arba didelė	Vidutinis arba didelis (priklauso nuo bendrovės)	Priklauso nuo investuotojo, dažniausiai vidutinis	Ilgas	Gera
Obligacijos	Mažas arba vidutinis	Maža arba vidutinė	Didelis	Priklauso nuo investuotojo, dažniausiai didelis	Ilgas	Nėra
Gryniesi pinigai	Nuo mažo iki didelio	Didelė	Didelis	Priklauso nuo investuotojo	Priklauso nuo investuotojo poreikio ir konkurencijos dydžio	Nėra
Auksas	Vidutinis	Didelė	Vidutinis	Priklauso nuo investuotojo, dažniausiai vidutinis	Ilgas	Gera
Žaliavos	Vidutinis	Didelė	Didelis	Priklauso nuo investuotojo, dažniausiai vidutinis	Trumpas	Gera
Nekilnojamas turtas	Nuo mažo iki didelio	Vidutinė	Mažas	Priklauso nuo investuotojo, dažniausiai didelis	Vidutinis	Gera

Kaip teigia M. Jasienė ir D. Kočiūnaitė (2007), kylant ekonomikai ir pragyvenimo lygiui, didėja gyventojų laikinai laisvų lėšų suma ir poreikis investuoti. Investicijos daugeliu atžvilgių skiriasi (atsižvelgiant į investavimo priemonę, strategiją, investavimo sritį, terminą ir kt.). Tačiau investuotojui dažnai aktualiausia yra investicijų grąža ir jų rizika. Investuotojas, prisiimantis daugiau rizikos, paprastai taip pat tikisi didesnės grąžos arba didesnių pajamų (Jasienė, Kočiūnaitė, 2007).

Pradėti investuoti patariama, kai yra turimas sveikatos draudimas, kai santaupų pakaktų padengti visas asmenines išlaidas, įskaitant hipoteką, paskolos įmokas, draudimo išlaidas, komunalinius mokesčius, maistą ir drabužius bent trims ar šešiems mėnesiams ir kai bet kokiam konkrečiam gyvenimo tikslui, kuriam prireiks didelių grynąjų pinigų per penkerius ar mažiau metų, turėtų būti grindžiamas santaupomis, o ne investicijomis (The Balance, 2020).

Anot J. Mackevičiaus (2011), savo knygoje Stasys Valentinavičius išskiria tris investuotojų grupes - vengiančius rizikos investuotojus, rizikos ieškotojus ir rizikai abejingus investuotojus. Jis nurodo, kad kiekvienas investuotojas turi po truputį visų trijų grupių bruožų ir kad kiekvienas investuotojas nori rasti tokį pajamų (grąžos) ir rizikos derinį, kuris jį visiškai patenkintų.

1.3.4 LIETUVOS BŪSTO RINKOS PAGRINDINIAI RIZIKOS VEIKSNIAI

Yra nemažai rizikų susijusių su investicijomis į nekilnojamąjį turtą. Kai kurios rizikos yra pirminės, kai kurios antrinės. Kalbant apie antrines rizikas, reikia būtinai įvertinti, ar toks turtas bus patrauklus potencialiems nuomininkams. Jei nuomotojas ilgą laiką neranda nuomininkų, jis turės pats sumokėti paskolos įmokas, o tai sumažins pajamas iš nekilnojamojo turto.

Pirminę nekilnojamojo turto riziką galima apibūdinti kaip besikeičiančias ekonomines sąlygas. Tai gali pakeisti nekilnojamojo turto vertę, todėl investuotojai turi pabandyti nusipirkti tik unikalų, geroje vietoje esantį nekilnojamąjį turtą, ir bandyti sudaryti ilgalaikę nuomą. Visa tai padės apsisaugoti nuo skaudžių nekilnojamojo turto nuvertėjimo pasekmių. Žemiau yra išvardinti šio meto pagrindiniai nekilnojamojo turto rizikos veiksniai:

1. Pripildyta būsto nuomos rinka

Vienos iš didžiausių nekilnojamojo turto bendrovių „Eika“ direktorius Martynas Žibūda pripildytą būsto nuomos rinką nurodė kaip vieną iš nekilnojamojo turto grėšiančių rizikų. Jis teigia, kad vis sunkiau atrasti būsto nuomininkus, nes būsto pasiūla viršijo paklausą (Žibūda, 2017).

Šiuo aspektu pasisako ir Lietuvos Banko makroprudencinės analizės vyresnysis ekonomistas Vaidotas Šumskis. Jis teigia, kad jeigu atsirastų būsto perteklius, būsto kainos staigiai kristų žemyn.

Šiuo atveju labiausiai nukentėtų mažiausiai patyrę investuotojai, kurie būtų būtų nuomai įsigiję už pačią didžiausią kainą, dažnai paklause ne profesionalių NT rinkos dalyvių, o giminaičių (Lietuvos bankas, 2017).

2. Lūkesčių indekso mažėjimas dėl geopolitinių priežasčių

Taip pat vieną iš galimų grėsmių nurodė lūkesčių indekso mažėjimą, ne dėl ekonominių, ne dėl finansinių, bet susijusių su geopolitika, veiksnių. Tai gali būti susiję su užsienio reikalais, rinkimais, Europos Sąjungos perspektyva, o tai lemtų lūkesčių indeksą (Žibūda, 2017).

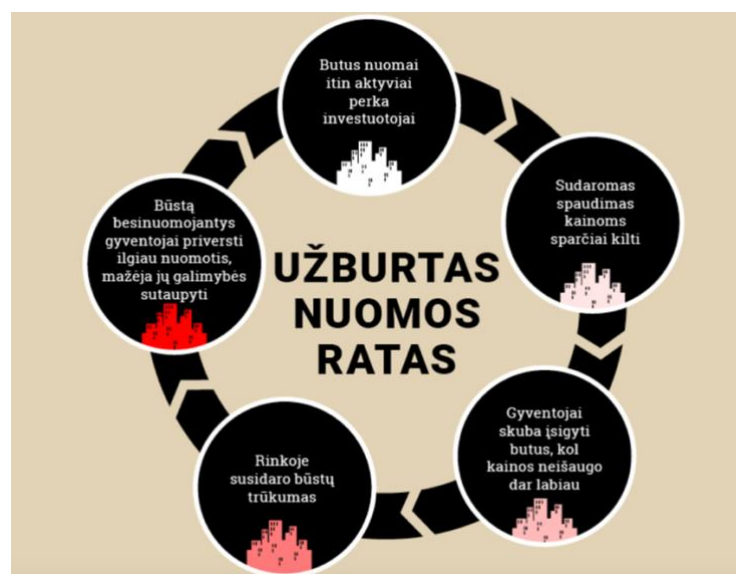
3. Palūkanų augimas

Palūkanų augimas gali daryti įtaką būsto investicijų grąžai, todėl jeigu kils palūkanų norma, mažės norinčių investuoti į nekilnojamojo turto sektorių, tuo pačiu blogės vystymo kompanijų pelnas (Žibūda, 2017).

Lietuvos Bankas nurodo dar vieną grėsiantį veiksnių, ne tik nekilnojamajam turtui, bet ir šalies ekonomikai, kaip užburtas nuomos ratas (žr. 8 pav.).

Žemėjant palūkanų normai, didėjant nekilnojamojo turto rinkos aktyvumui ir kylant būsto kainoms, labai svarbu tampa atidžiai ir reguliariai stebėti procesus, vykstančius butų nuomos rinkoje. Populiarėjant butų nuomai, gali susisukti užburtas nuomos ratas. Būsto kainos gali pradėti sparčiai kilti, nes tiek pelno siekiantys investuotojai, tiek paprasti piliečiai skuba nusipirkti būstą prieš jiems dar pabrangstant ir su mažomis palūkanomis, bet tuo tarpu būstą nuomojantys gyventojai yra priversti toliau nuomotis būstą, nes sumažėja jų galimybės sutaupyti pradinę įmoką nusipirkti nuosavam būstui. Todėl apibendrinant, šis užburtas nuomos ratas yra ne tik didelė grėsmė nekilnojamojo turto vystytojams, nes jie praranda pirkėjus, bet ir šalies ekonomikai (Lietuvos bankas, 2017).

Kai kurios šalys sprendžia šia problemą, griežtindamos antrųjų butų įsigijimo sąlygas ar bendrai griežtinant nekilnojamojo turto sandorius (Lietuvos bankas, 2017).



4 pav. Užburtas nuomos ratas

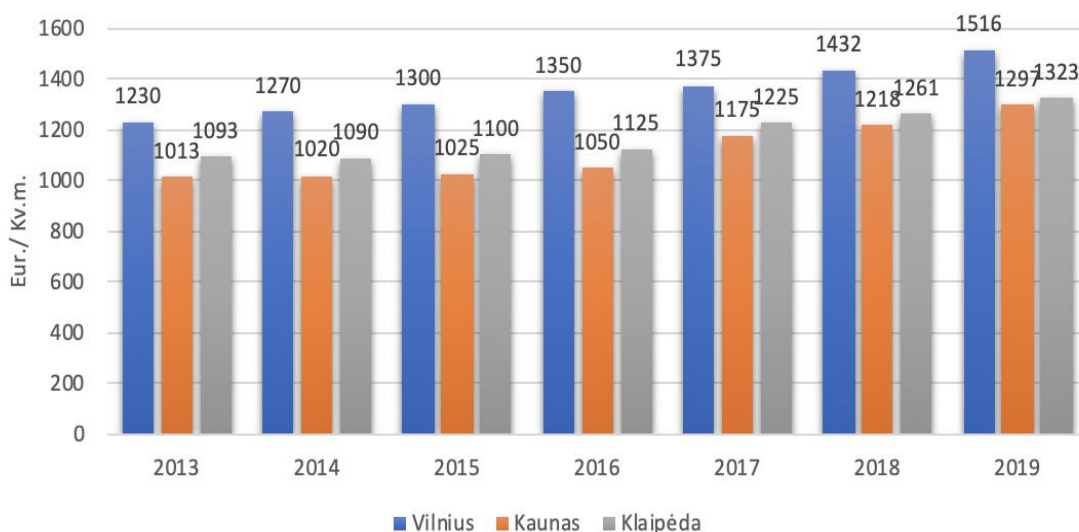
(šaltinis: Lietuvos bankas, 2017)

Apibendrinant išanalizuotą informaciją antrajame skyriuje, galima teigti, kad palyginus įvairius investavimo būdus ir priemones, nustatyta, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą yra viena iš patraukliausių ir pelningiausių priemonių, lyginant su akcijomis, obligacijomis, grynaisiais pinigais, auksu ir žaliavomis. Investicija į būstą yra viena iš saugiausių, nes ji yra atspari infliacijai, turtas yra fiziškai apčiuopiamas bei turi diversifikavimo galimybę. Iš investicijų į nekilnojamąjį turtą naudą gauna ne tik investuotojai, bet ir valstybė, nes veikianti nekilnojamojo turto rinka sukuria mokesčių bazę ir taip skatina kurti geresnę šalies politiką.

2. BŪSTO RINKOS LIETUVOS DIDŽIUOSIUOSE MIESTUOSE ANALIZĖ

Rinkos apžvalga atlikta remiantis 2013 - 2019 metų „Ober-haus“, „Inreal“ ir „Lietuvos Bankas“ duomenimis. Kiekvienas investuotojas, kuris planuoja pirkti būstą investicijai, atlieka detalią rinkos analizę, tam, kad numatytų ar būstas ilguoju ar trumpuoju laikotarpiu atsipirks. Šioje rinkos analizėje yra nagrinėti didžiausieji Lietuvos miestai - Vilnius, Kaunas ir Klaipėda. Pagal surinktus duomenis yra sudarytos lentelės, tokios kaip vidutinė butų kaina gyvenamuosiuose rajonuose, vidutiniai butų pardavimo kainų pokyčiai, vidutinė nuomos kaina gyvenamuosiuose mikrorajonuose, naujai pastatytų butų skaičius, pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje, neparduotų naujai pastatytų butų skaičius Lietuvoje, butų pardavimai Lietuvoje pagal klases, butų kainų ir atlyginimo santykis iki 2018 metų bei aptarti veiksniai, keliantys didžiausią susirūpinimą namų ūkiams, namų ūkių pasiskirstymą pagal gyvenamąjį būstą ir buvo nurodyta namų ūkių patraukliausia investicija.

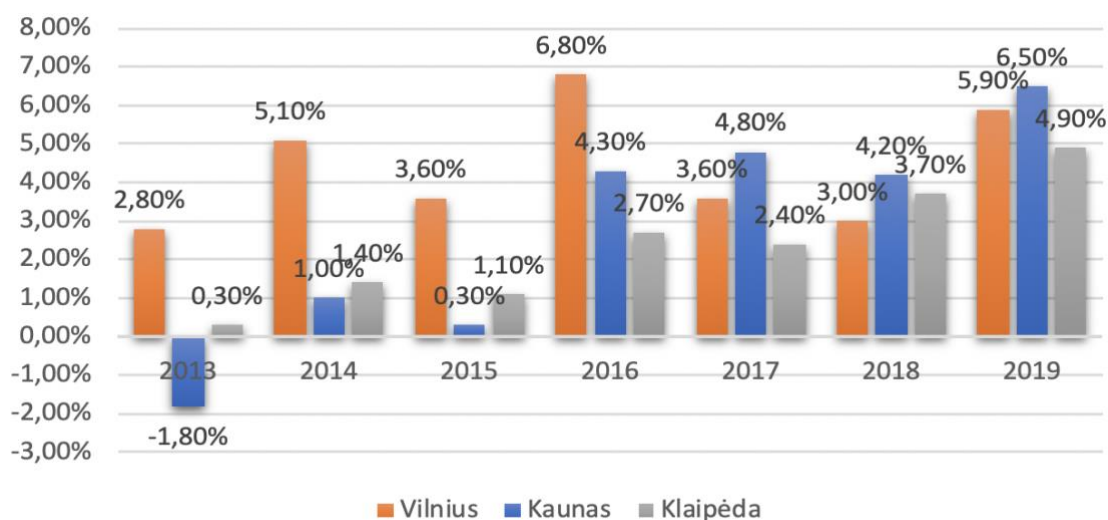
Pagal „Ober-haus“ surinktus duomenis, 9 pav. yra pavaizduotos naujos statybos, gyvenamuosiuose rajonuose, butų vidutinės kainos Lietuvos didmiesčiuose. Vidutinė butų kaina Vilniuje visais metais buvo aukščiausia. Kaina nuo pat 2013 iki 2019 metų stabiliai augo, o 2019 metais ji pasiekė 1516 Eur./m², todėl tikėtina, kas 2020 metų gale vidutinė kaina bus dar didesnė, nes kaina vis dar auga. Kauno mieste kainos taip pat kiekvienais metais augo, nuo 1013 Eur./m² iki 1297 Eur./m². Kaune kainos labiausiai šoktelėjo 2017 metais, o iki tų metų kainos augo po nedaug. Klaipėdoje gyvenamuosiuose rajonuose kainos iki 2016 metų išliko stabilios ir padidėjo 2017-ais metais, o 2019-ais metais Klaipėdoje kainos už kv.m. siekė 1323 Eur. Apibendrinant, galima teigti, kad Vilniuje kainos išlieka pačios didžiausios, lyginant su kitais didžiais miestais, antroje vietoje - Klaipėda, o trečioje po truputį bundantis Kaunas.



5 pav. Vidutinė butų kaina Lietuvos gyvenamuosiuose rajonuose

(sudaryta, remiantis „Ober-Haus“ 2013–2019 m. duomenimis)

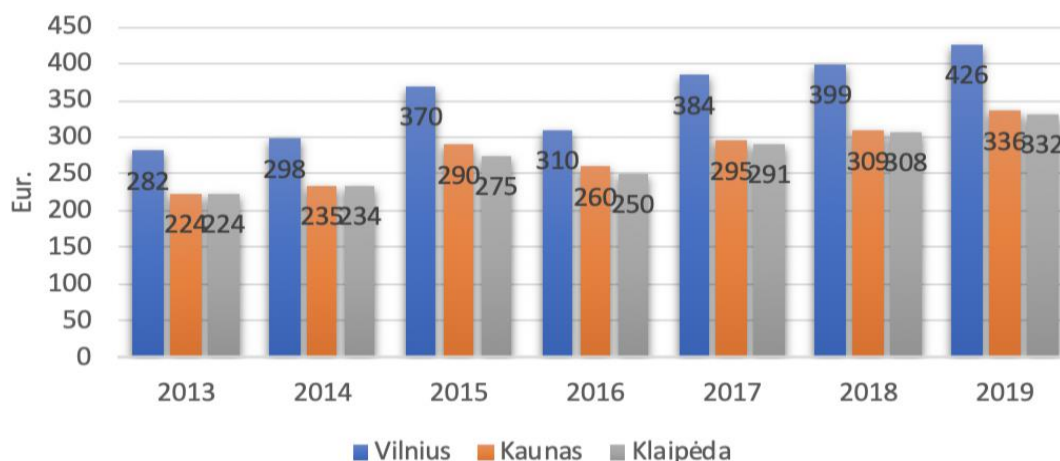
Taip pat, „Ober-Haus“ duomenimis neslopestantis būsto rinkos aktyvumas ir toliau augino būsto pardavimo kainas visuose šalies didmiesčiuose (žr. 10 pav.). Butų kainos daugiausiai augo Vilniuje, antroje vietoje Kaune, o trečioje Klaipėdoje. Vilniuje didžiausias kainų pakilimas buvo 2016 metais, net 6,8%, Kaune - paskutiniaisiais metais kainos pakilo 6,5%, bet galima paminėti, kad Kaunas patyrė ir kainų nuosmūkį 2014 metais (-1,8%). Klaipėdoje kainos kilo ganėtinai stabiliai, be jokių staigių pokylių ar nuosmukių. Apibendrinant, Vilnius patyrė didžiausius kainų pokyčius, nes kainos tai krito, tai kilo, o Klaipėdoje ir Kaune kainos kilo ganėtinai stabiliai.



6 pav. Vidutiniai butų pardavimo kainų pokyčiai Lietuvoje

(sudaryta, remiantis „Ober-Haus“ 2013–2019 m. duomenimis)

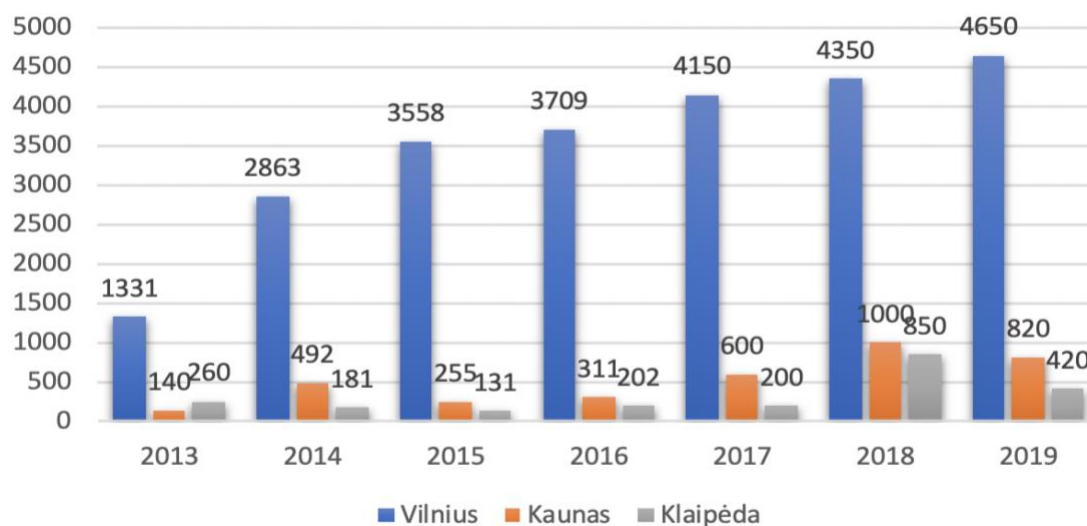
11 paveiksle vaizduojamos 2 kambarių, naujos statybos butų vidutinės nuomos kainos Lietuvos didžiuosiuose miestuose 2013 - 2019 metų laikotarpiu. Sostinės nuomos kainos palyginus su Kaunu ir Klaipėda visais metais išliko pačios didžiausios, vien todėl, nes dauguma žmonių iš mažesnių miestų nori keltis į sostinę, todėl kaina vis kyla. Nuo 2013 iki 2019 metų butų nuomos kainos Kaune augo kiekvienais metais, išskyrus 2016 metus, kai kaina šiek tiek smuko žemyn, taip atsitiko ne tik Kauno mieste, bet ir Vilniuje, Klaipėdoje. Klaipėdoje, kaip ir Kaune, kainos gyvenamuosiuose rajonuose stabiliai augo ir 2019 metų gale kaina pasiekė 332 Eur. Į mėnesį. Vilniuje kaina 2019 metų gale gyvenamuosiuose rajonuose siekė 426 Eur, o Kaune 336 Eur. Į mėnesį.



7 pav. Vidutinė nuomos kaina Lietuvos didmiesčių gyvenamuosiuose rajonuose

(sudaryta, remiantis „Ober-Haus“ 2013–2019 m. duomenimis)

Kalbant apie naujai pastatytus butus, galima pastebėti, kad Vilniuje yra labai didelė jų pasiūla. Nuo 2013 metų iki pat 2019 metų, Vilniuje buvo pastatytas didžiulis skaičius naujų butų, 2019 metais siekė net 4650, o tai lėmė, kaip ir buvo minėta anksčiau, žmonių paklausa, kurie kraustosi iš mažesnių miestelių į sostinę. Taip pat, viena iš priežasčių yra tai, kad žmonės pastaraisiais metais pradėjo labiau domėtis investicijomis, o būtent investicijomis į būstą. Kaune ir Klaipėdoje naujai pastatytų butų skaičius buvo ženkliai mažesnis nei Vilniuje, bet galima pastebėti, kad skaičius tiek Klaipėdoje, tiek Kaune kiekvienais metais didėja ir atsiranda vis didesnė paklausa.



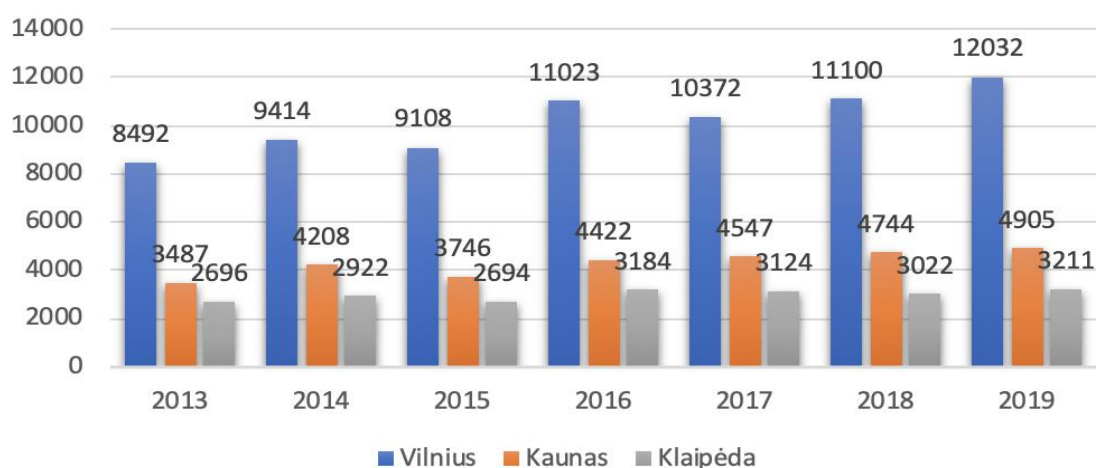
8 pav. Naujai pastatytų butų skaičius Lietuvos didžiuosiuose miestuose

(sudaryta, remiantis „Ober-Haus“ 2013–2019 m. duomenimis)

Pagal „Inreal“ surinktus duomenis (žr. 13 pav.), nuo 2013 iki 2019 metų didėjantis metinis sandorių augimas Vilniuje, kaip ir įprastai, išsiskyrė didžiausiu aktyvumu visoje Lietuvoje. Vilniuje 2013 metais sandorių skaičius padidėjo net 33,6% nuo praeitų metų ir kiekvienais metais vis didėjo. 2015 ir 2017 metais buvo užfiksuotas šioks toks sumažėjimas sandorių skaičiuje, bet nepaisant to,

skaičius vis padidėdavo ateinančiais metais. 2016 metais Vilniuje skaičius gerokai šoktelėjo, nes gyventojai pradėjo vis daugiau ieškoti būsto Vilniaus miesto apylinkėse, dėl vis didėjančių automobilių kamščių.

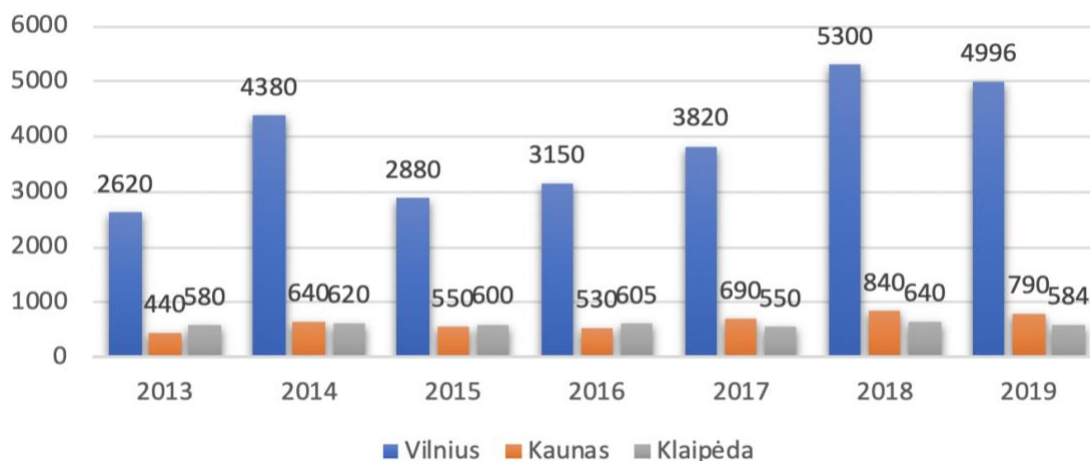
Kaune pirkimo-pardavimo sandorių skaičius tolygiai didėjo, išskyrus 2015 metus, skaičius tais metais nukrito nedaug. 2019 metų didėjantys skaičiais prognozuoja vis didesnius skaičius, nes Kaune projektų plėtotojai darosi vis aktyvesni. Klaipėdoje tuo tarpu, vis didėdavo ir mažėdavo skaičiai, bet visą laiką maždaug tolygiai. Klaipėdos prognozės šiek tiek liūdnės, nes gyventojai vis daugiau ir daugiau kraustosi iš miesto.



9 pav. Pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje

(sudaryta, remiantis „Inreal“ 2013–2019 m. duomenimis)

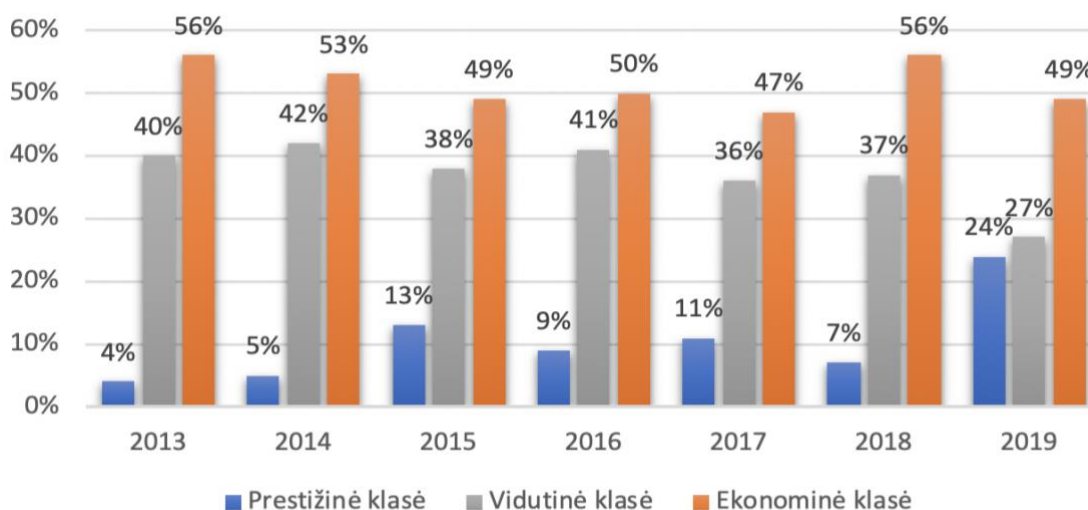
Neparduotų naujų butų skaičius Vilniuje vaizduojamas, kaip pats didžiausias vien dėl to, nes sostinės butų pasiūla buvo pati didžiausia nuo 2013 iki 2019 metų. Didžiausias skaičius sostinėje buvo 2018 metais (5300 vnt.). 2014 metais buvo neparduotų butų 1760 vnt. daugiau nei 2013 metais, bet 2015 skaičius smarkiai sumažėjo, ir vėliau kiekvienais metais vis didėjo. Klaipėdoje ir Kaune neparduotų naujų butų skaičius maždaug buvo panašus, tai šiek tiek didėdavo, tai mažėdavo. Šiuose miestuose 2018 metais naujai atsiradusi pasiūla reikšmingai lenkė naujų butų pardavimus, todėl bendras neparduotų butų lygis nuo metų pradžios išaugo.



10 pav. Neparduotų naujos statybos butų skaičius Lietuvoje

(sudaryta, remiantis „Inreal“ 2013–2019 m. duomenimis)

Pagal „Inreal“ surinktus duomenis (žr. 15 pav.), sostinėje ekonominės klasės būstą nuo 2013 metų iki pat 2019 metų būsto pirkėjai pirkė daugiausiai (beveik virš 50 %). Vidutinės klasės būstas nagrinėjamu laikotarpiu buvo perkamas beveik vienodai (apie 27–42 %), tik paskutiniaisiais metais vidutinės klasės pirkimas sumažėjo. O prestižinės klasės būstą pirkėjai daugiausiai pirkė 2019 metais (24 %) – tais metais butų kaina vidutiniškai siekė iki 2970 EUR/kv. m. ir buvo daugiausiai pasiūlyta prestižinės klasės projektų.

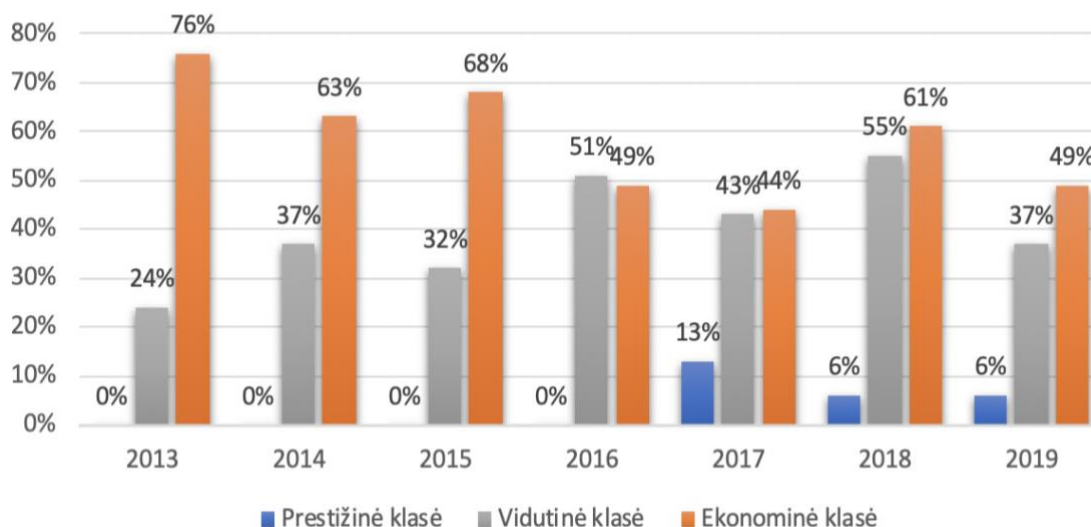


11 pav. Butų pardavimai pagal klases Vilniuje

(sudaryta, remiantis „Inreal“ 2013–2019 m. duomenimis)

Kaune (žr. 16 pav.), kaip ir Vilniuje, ekonominės klasės būstą nuo 2013 metų iki pat 2019 metų pirkė daugiausiai. Vidutinės klasės būstas šiuo nagrinėjamu laiko tarpu buvo perkamas įvairiai, daugiausiai 2018 metais. Kalbant apie prestižinę būsto klasę, pardavimai prasidėjo tik 2017 metais, nes nuo tų

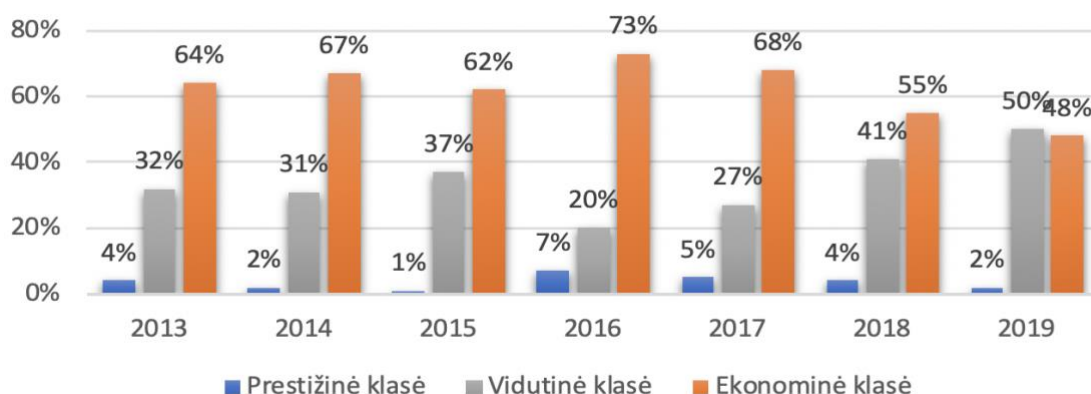
metų pradėjo daugiau siūlyti naujos statybos prestižinius butus, todėl 2017 metais buvo daugiausiai pardavimų, vėliau procentas šiek tiek krito.



12 pav. Butų pardavimai pagal klases Kaune

(sudaryta, remiantis „Inreal“ 2013–2019 m. duomenimis)

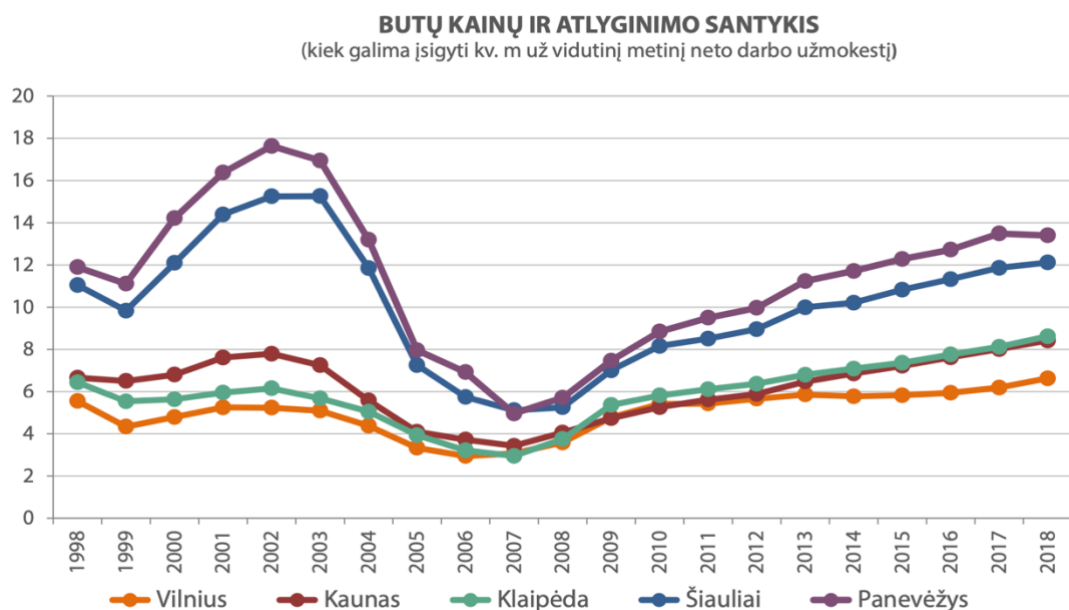
Klaipėdoje (žr. 17 pav.), kaip ir nagrinėtuose praeituose Lietuvos miestuose, ekonominės klasės būstą nagrinėjamu laikotarpiu pirkė daugiausiai, išskyrus 2019 metus, kai pirkėjai labiau susidomėjo vidutinės klasės būstu. Vidutinės klasės būstas nuo 2013 iki 2019 metų buvo perkamas ganėtinai stabiliai, tik paskutiniai metai, kaip ir minėta anksčiau, išsiskyrė. Prestižinės būsto klasės pirkimas Klaipėdoje buvo perkamas nuo pat 2013 metų iki 2019 metų. Pirkimas stabilus, bet daugiausiai pirkė prestižinės klasės būstą 2016 metais, tai lėmė dėl rinką papildžiusių naujų projektų, kurie taikė į aukštesnę segmento kainą.



13 pav. Butų pardavimai pagal klases Klaipėdoje

(sudaryta, remiantis „Inreal“ 2013–2019 m. duomenimis)

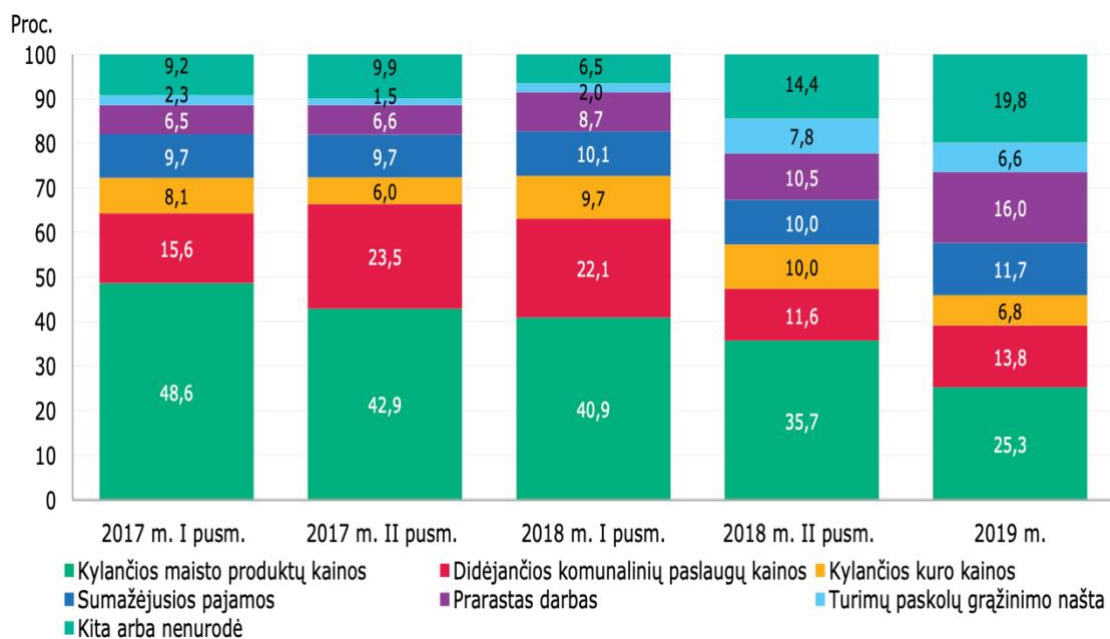
Remiantis surinkta „Ober-Haus“ informacija (žr. 18 pav.), galima pastebėti kaip nuo pat krizės laikotarpio, butų kainų ir atlyginimo santykis augo kiekvienais metais visuose nagrinėjamuose Lietuvos miestuose. Daugiausiai kv. m. pagal vidutinį metinį darbo užmokestį galima įsigyti Panevėžio mieste, o mažiausiai Vilniaus mieste. Tai lemia būsto kainos, nes sostinėje pirkimo-pardavimo kainos yra ženkliai didesnės nei kituose miestuose, tuo tarpu Panevėžyje ar mažesniuose miestuose – kainos mažos. Todėl už metinį darbo užmokestį Vilniuje gyventojai gali įsigyti mažiau kv. m. nei gyventojai kituose Lietuvos miestuose. 2019 metų duomenys dar nėra pilnai sudaryti, todėl butų kainų ir atlyginimo santykis 2019 metais nėra aiškus.



14 pav. Butų kainų ir atlyginimo santykis

(šaltinis: „Ober-Haus“, 2018)

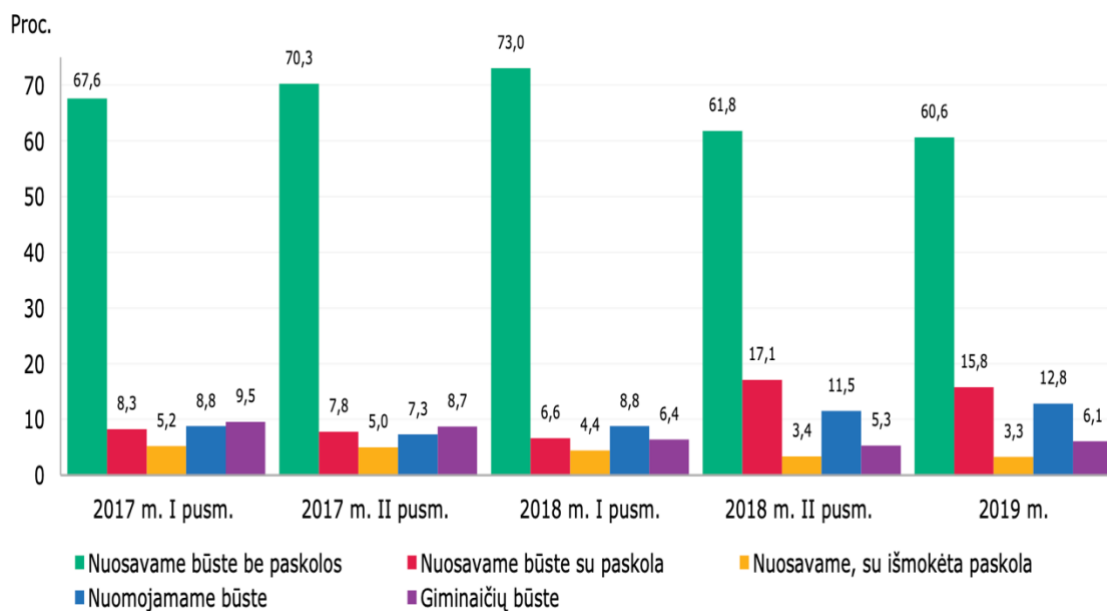
Lietuvos gyventojai įvardija veiksnius, kurie kelsiantys didžiausią susirūpinimą namų ūkiams per artimiausius 6 mėn. 2019 metais trys didžiausią susirūpinimą gyventojams keliantys veiksniai yra kylančios maisto kainos, kiti veiksniai ir, kad gali prarasti darbą.



15 pav. Veiksniai, keliantys didžiausią susirūpinimą namų ūkiams

(šaltinis: Lietuvos bankas, 2019)

Nagrinėjamais metais, nuo 2017 metų iki 2019 metų, didžiausia dalis Lietuvos gyventojų gyvena nuosavame būste be paskolos. Kalbant apie paskutiniuosius metus, padidėjo gyventojų procentas, kuris gyvena nuosavame būste su paskola arba gyvena nuomojamame būste.

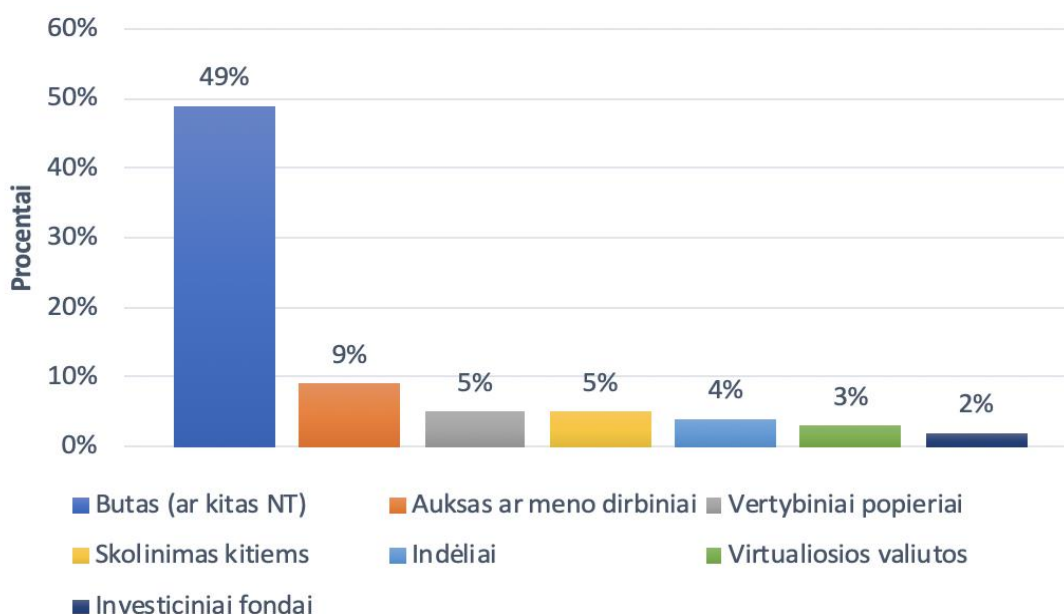


16 pav. Namų ūkių pasiskirstymo pagal gyvenamąjį būstą dinamika

(šaltinis: Lietuvos bankas, 2019)

Lietuvos banko analitikų duomenimis, 2018 metais investicija į būstą buvo pati populiariausia tarp kitų turto klasių, tokių kaip auksas, vertybiniai popieriai, skolinimas kitiems, indėliai,

virtualiosios valiutos ir investiciniai fondai. Ši analizė buvo sudaryta namų ūkiams duodant apklausas.



17 pav. Namų ūkių nurodyta patraukliausia investicija
(sudaryta, remiantis Lietuvos banko 2018 metų duomenimis)

Apibendrinant, galima teigti, kad nuo 2013 iki 2019 metų Lietuvos nekilnojamojo turto rinka išliko stabili, didelių pokyčių nebuvo, bet nuo 2016 metų nekilnojamojo turto rinka staigiai atsigavo, žmonės pradėjo labiau domėtis prestižiniu ir vidutinės klasės būstu. Vystytojai pradėjo statyti daugiau projektų, ypač sostinėje ir Kaune, todėl butų pasiūla vis didėjo, kuri galima sakyti viršijo paklausą. Pirkimo-pardavimo sandoriai pastaraisiais metais pasiekė rekordinius skaičius, panašius, kokie buvo prieš 2007 metų ekonominę krizę. Pastaraisiais metais greitas butų nuomos ir pirkimo-pardavimo kainų augimas skatino gyventojus pirkti būstą, siekiant gauti pajamų ateityje. Galima prognozuoti, kad atėjusi šių metų krizė - pandemija, sulėtins kainų augimą, bei yra galimas kainų kritimas. Jau yra jaučiamas kainų kritimas nuomos sektoriuje, bet kol kas detalių duomenų nėra.

3. BŪSTO GRYNOJO PAJAMINGUMO IR ATSIPERKAMUMO NUSTATYMAS IR PALYGINIMAS LIETUVOS IR BALTIJOS ŠALIŲ MIESTUOSE

3.1 BENDRA TYRIMO METODIKA

Tyrimo tikslas – nustatyti ir palyginti investicijų į butus grynąjį pajamingumą ir atsipirkimo laiką pasirinktuose Lietuvos didmiesčiuose ir Baltijos šalių sostinėse. Po rezultatų gavimo apibendrinti kuriame mieste investuoti į būsto nuomą yra pelningiausia ir kur investicija greičiausiai atsipirks.

Nagrinėjamos investavimo galimybės Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Rygos ir Talino miestuose. Šie miestai pasirinkti siekiant išnagrinėti Lietuvos didžiausiųjų miestų butų vidutinės klasės nuomos grynąjį pajamingumą. Vilniuje vidutinės klasės mikrorajonai buvo pasirinkti - Naujamiestis, Žirmūnai, Antakalnis. Kaune - Dainava, Eiguliai, Šilainiai, Klaipėdoje - Centras bei Senamiestis (kadangi Klaipėdoje beveik nėra prestižinės klasės mikrorajonų, todėl vidutinės klasės mikrorajonas yra miesto centras), Rygoje - Agenskalns, Imanta, Centrs, o Taline - Põhja-Tallinna linnaosa, Mustamäe linnaosa, Lasnamae linnaosa.

Siekiant nustatyti galimą investicijų grynąjį pajamingumą ir atsipirkimo laiką buvo nagrinėjami panašūs parduodami ir nuomojami objektai (butai) pasirinktuose tiek Lietuvos, tiek Baltijos šalių didmiesčiuose. Kiekviename mieste yra atrinkta po penkis lyginamuosius parduodamus ir nuomojamus objektus.

Parduodami bei nuomojami objektai tinklapyje „Aruodas“, „City24.lv“ ir „City24.ee“ buvo atrinkti pagal šiuos kriterijus:

1. Naujos statybos (nuo 2015 metų)
2. 2-3 kambarių butai
3. 40-70 kv.m. ploto
4. Parduodamas ir nuomojamas objektai yra šalia.

Atsipirkimo laikas ir grynasis būsto pajamingumas yra skaičiuojami pagal šias formules:

$$\text{Grynasis pajamingumas} = \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 \quad (3)$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{\text{Pajamos iš nuomos} \times 12 - \text{kaštai}} = \text{metai} \quad (4)$$

Nustatant grynąjį pajamingumą daroma prielaida, kad butas perkamas neimant banko paskolos, ir skaičiuojant investicijų į butus pajamingumą yra nagrinėjamas tik ilgalaikės nuomos atvejis, trumpalaikė nuoma nenagrinėjama. Taip pat būtina atsižvelgti į tai, kad „Aruodo“, „City24.lv“ ir

„City24.ee” butų kainos yra pilnai netikslios, nes per pirkimą ar nuomavimą, yra galimybė, kad klientas nusiderės kainą.

Į grynojo pajamingumo metinius kaštus yra įtraukiamos tokios išlaidos: gyventojų pajamų mokėstis (Lietuvoje 15% nuo metinių pajamų, Estijoje ir Latvijoje 20% nuo metinių pajamų), kosmetinis remontas apie 1000 eur. į ketverius metus (250 eur į metus), bei būsto draudimas, kurio kaina yra apytiksliai 30 eur.

3.2 LYGINAMOJI LIETUVOS MIESTŲ INVESTAVIMO Į VIDUTINĖS KLASĖS BŪSTĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO IR ATSIPERKAMUMO ANALIZĖ

3.2.1 VILNIAUS MIESTO ANALIZĖ

Plotas – 401 km²

Gyventojų – 551 020

Seniūnijos – Antakalnio, Fabijoniškių, Grigiškių, Justiniškių, Karoliniškių, Lazdynų, Naujamiesčio, Naujininkų, Naujosios Vilnios, Panerių, Pašilaičių, Pilaitės, Rasų, Senamiesčio, Šeškinės, Šnipiškių, Verkių, Vilkipėdės, Viršuliškių, Žirmūnų, Žvėryno (Regionai.stat.gov.lt., 2020).

Vilniaus miesto savivaldybei priklauso Vilnius, Lietuvos sostinė bei didžiausias šalies miestas, taip pat apima Vilniaus apskrities, rajono ir miesto savivaldybės centrą. Vilnius yra arkivyskupijos centras, nuo 1579 m. - universiteto miestas. Miestas yra patogioje geopolitinėje padėtyje. Išaugęs Aukštaičių ir Medininkų aukštumose, prie plaukiojamos Neries upės, netrukus atsidūrė prekybos kelių sankryžoje, o viduramžiais buvo atokiau nuo Vokiečių ordino puldinėjimų, todėl turėjo palankesnes sąlygas ekonominei ir kultūrinei plėtrai (Regionai.stat.gov.lt., 2020).

Vilniaus miestas garsėja vaizdinga gamta - pro miestą teka Neris ir Vilnelė, yra Žalieji ežerai, Pavilnių ir Verkių regioniniai parkai, Kairėnų botanikos sodas, Neries upės vingyje esantis Vingio parkas bei Bernardinų ir Sereikiškių parkas. Miškai užima net 35,6% visos Vilniaus savivaldybės teritorijos, užstatyta teritorija - 34,8%, keliai - 4,8%, vandenys - 1,5%, žemės ūkio naudmenos - 20,7%, kita žemė - 2,6% (Regionai.stat.gov.lt., 2020).

Grynojo pajamingumo analizei Vilniaus mieste butai atrinkti pagal šiuos kriterijus:

1. Pastatyti nuo 2017 iki 2020 metų
2. 2–3 kambarių
3. Plotas 40– 63,16 kv. m.
4. Butų šildymas – centrinis kolektorinis
5. Pastatų tipai – mūriniai arba blokiniai.

Visi butai yra labai panašūs, kai kurie tik neženkliai skiriasi plotu. Butai atrinkti taip, kad būtų panašiose gatvėse. Informacija apie nagrinėjamus butus pateikiama pirmajame priede.

Žemiau yra nustatomas „Aruodas” tinklapyje parinktų butų nuomos grynasis pajamingumas ir atsipirkimo laikas (kuris nurodomas metais) Vilniuje. Pajamos yra paimitos iš panašaus nuomojamo būsto, kaip ir parduodamo, į kaštus įeina metinis būsto draudimo mokestis, gyventojų pajamų mokestis ir kosmetinis remontas, kurio kainą yra padalinta į keturis metus (nes dažniausiai remontas daromas kas 4 – 5 metus). Apskaičiavimai yra sudaryti naudojant anksčiau minėtas formules (2.2 skyriuje):

1-asis palyginamasis Vilniuje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{8400 - (1260 + 30 + 250)}{183500} \times 100 \\ &= \frac{8400 - 1540}{183500} \times 100 = 3,7\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{183500}{6860} = \sim 27 \text{ metai}$$

2-asis palyginamasis Vilniuje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{7080 - (1062 + 30 + 250)}{144500} \times 100 \\ &= \frac{7080 - 1342}{144500} \times 100 = 4\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{144500}{5738} = \sim 26 \text{ metai}$$

3-asis palyginamasis Vilniuje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6240 - (936 + 30 + 250)}{129500} \times 100 = \\ &= \frac{6240 - 1216}{129500} \times 100 = 3,9\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{129500}{5024} = \sim 26 \text{ metai}$$

4-asis palyginamasis Vilniuje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{9240 - (1386 + 30 + 250)}{175000} \times 100 \\ &= \frac{9240 - 1666}{175000} \times 100 = 4,3\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{175000}{7574} = \sim 24 \text{ metai}$$

5-asis palyginamasis Vilniuje.

$$\text{Grynasis pajamingumas} = \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{8040 - (1206 + 30 + 250)}{110000} \times 100$$
$$= \frac{8040 - 1486}{110000} \times 100 = 6\%$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{110000}{6554} = \sim 17 \text{ metų}$$

Apibendrinant atliktus grynojo pajamingumo bei atsipirkimo laiko skaičiavimus, vidutinis metinis butų grynasis pajamingumas Vilniaus mieste yra 4,38%, o vidutinis investicijos atsipirkimo laikas – 24 metai.

3.2.2 KAUNO MIESTO ANALIZĖ

Plotas – 157 km²

Gyventojų – 295 269

Seniūnijos – Aleksoto, Centro, Šančių, Dainavos, Gričiupio, Petrašiūnų, Panemunės, Žaliakalnio, Eigulių, Vilijampolės ir Šilainių (Kaunovsb.lt., 2016).

Kaunas yra antras pagal dydį Lietuvos miestas centrinėje šalies dalyje, įsikūręs didžiausių šalies upių, Nemuno ir Neries santakoje (Kaunovsb.lt., 2016).

Kaune nuolatinis automatizuotas oro kokybės stebėjimas atliekamas dviejose stotelėse: Šilainiuose ir Dainavoje. Šilainių stotis yra toliau nuo taršos šaltinių ir yra skirta matuoti aplinkos oro kokybę gyvenamajame rajone. Dainavos stebėjimo punkte išmatuotą oro taršą sukelia gatvių transportas ir pramoninio rajono sukelta oro tarša. CO, NO₂ koncentracija Dainavos ir Šilainių automatinėse stebėjimo stotyse 2016 m. neviršijo nustatytos ribinės vertės (Kaunovsb.lt., 2016).

Grynojo pajamingumo analizei Kauno mieste butai atrinkti pagal šiuos kriterijus:

1. Pastatyti nuo 2018 iki 2020 metų
2. 2–3 kambarių
3. Plotas 43– 58,5 kv. m.
4. Butų šildymas – centrinis kolektorinis, dujinis
5. Pastatų tipai – mūriniai arba monolitiniai.

Visi butai yra labai panašūs, kai kurie tik neženkliai skiriasi plotu. Butai atrinkti taip, kad būtų panašiose gatvėse. Informacija apie nagrinėjamus butus pateikiama antrajame priede.

Žemiau yra nustatomas „Aruodas“ tinklapyje parinktų butų nuomos grynasis pajamingumas ir atsipirkimo laikas (kuris nurodomas metais) Kaune. Pajamos yra paimtos iš panašaus nuomojamo būsto, kaip ir parduodamo, į kaštus įeina metinis būsto draudimo mokestis, gyventojų pajamų mokestis ir kosmetinis remontas, kurio kainą yra padalinta į keturis metus (nes dažniausiai remontas

daromas kas 4 – 5 metus). Apskaičiavimai yra sudaryti naudojant anksčiau minėtas formules (2.2 skyriuje):

1-asis palyginamasis Kaune.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5760 - (864 + 30 + 250)}{85000} \times 100 = \\ &= \frac{5760 - 1144}{85000} \times 100 = 5,4\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{85000}{4616} = \sim 19 \text{ metų}$$

2-asis palyginamasis Kaune.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5160 - (774 + 30 + 250)}{88000} \times 100 = \\ &= \frac{5160 - 1054}{88000} \times 100 = 4,7\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{88000}{6026} = \sim 15 \text{ metų}$$

3-asis palyginamasis Kaune.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{4788 - (718,2 + 30 + 250)}{99332} \times 100 = \\ &= \frac{4788 - 998,2}{99332} \times 100 = 3,8\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{99332}{3789,8} = \sim 27 \text{ metai}$$

4-asis palyginamasis Kaune.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5400 - (810 + 30 + 250)}{101497} \times 100 = \\ &= \frac{5400 - 1090}{101497} \times 100 = 4,2\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{101497}{4310} = \sim 24 \text{ metai}$$

5-asis palyginamasis Kaune.

$$\text{Grynasis pajamingumas} = \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5760 - (864 + 30 + 250)}{81000} \times 100 = \frac{5760 - 1144}{81000} \times 100 = 5,7\%$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{81000}{4616} = \sim 18 \text{ metų}$$

Apibendrinant atliktus grynojo pajamingumo bei atsipirkimo laiko skaičiavimus, vidutinis metinis butų grynasis pajamingumas Kauno mieste yra 4,76%, o vidutinis investicijos atsipirkimo laikas – 21 metai.

3.2.3 KLAIPĖDOS MIESTO ANALIZĖ

Plotas – 98 km²

Gyventojų – 152 818

Seniūnijos – Agluonėnų, Dauparų-Kvietinių, Dvilų, Endriejavo, Gargždų, Judrėnų, Kretingalės, Priekulės, Sendvario, Veiviržėnų, Vėžaičių (Klaipėdos-r.lt., 2020).

Klaipėda yra trečiasis pagal dydį Lietuvos miestas, esantis Kuršių marių ir Baltijos jūros santakoje, Pajūrio žemumoje. Miestas yra Klaipėdos apskrities centras, dirba Klaipėdos miesto savivaldybė (Klaipėdos miesto savivaldybė, 2017).

Per miestą teka trys upės: Akmena (Dangė), Smeltalė ir Kretainis. Klaipėda yra nutolusi 311 km į šiaurės vakarus nuo sostinės Vilniaus (Klaipėdos miesto savivaldybė, 2017).

Didžioji miesto dalis yra ryčiau jūros ir marių. Klaipėdoje yra dvi perkėlos - Senoji (miesto centre) ir Naujoji (į pietus nuo centro). Išilgai Kuršių marių yra uostas, kurio šiaurinis kraštas siekia Baltijos jūrą, o pietinis baigiasi prie Malkų prieplaukos - Kuršių marių įlanka (Klaipėdos miesto savivaldybė, 2017).

Klaipėdoje yra unikalūs jūrų muziejus ir delfinariumas. Į šiaurę nuo Klaipėdos išliko natūralios kopos, o pėsčiųjų ir dviračių takai veda į Palangą (Klaipėdos miesto savivaldybė, 2017).

Grynojo pajamingumo analizei Klaipėdos mieste butai atrinkti pagal šiuos kriterijus:

1. Pastatyti nuo 2016 iki 2019 metų;
2. 2–3 kambarių;
3. Plotas 44– 65 kv. m.;
4. Butų šildymas – centrinis kolektorinis, dujinis;
5. Pastatų tipai – mūriniai arba monolitiniai.

Visi butai yra labai panašūs, kai kurie tik neženkliai skiriasi plotu. Butai atrinkti taip, kad būtų panašiose gatvėse. Informacija apie nagrinėjamus butus pateikiama trečiajame priede.

Žemiau yra nustatomas „Aruodas” tinklapyje parinktų butų nuomos grynasis pajamingumas ir atsipirkimo laikas (kuris nurodomas metais) Klaipėdoje. Pajamos yra paimtos iš panašaus nuomojamo būsto, kaip ir parduodamo, į kaštus įeina metinis būsto draudimo mokestis, gyventojų pajamų mokestis ir kosmetinis remontas, kurio kainą yra padalinta į keturis metus (nes dažniausiai remontas daromas kas 4 – 5 metus). Apskaičiavimai yra sudaryti naudojant anksčiau minėtas formules (2.2 skyriuje):

1-asis palyginamasis Klaipėdoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6600 - (990 + 30 + 250)}{130000} \times 100 = \\ &= \frac{6600 - 1270}{130000} \times 100 = 4,1\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{130000}{5330} = \sim 25 \text{ metai}$$

2-asis palyginamasis Klaipėdoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{8400 - (1260 + 30 + 1540)}{139000} \times 100 = \\ &= \frac{8400 - 2830}{139000} \times 100 = 4\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{139000}{5570} = \sim 25 \text{ metai}$$

3-asis palyginamasis Klaipėdoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6600 - (990 + 30 + 250)}{198000} \times 100 = \\ &= \frac{6600 - 1270}{198000} \times 100 = 2,7\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{198000}{5330} = \sim 36 \text{ metai}$$

4-asis palyginamasis Klaipėdoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6600 - (990 + 30 + 250)}{93000} \times 100 = \\ &= \frac{6600 - 1270}{93000} \times 100 = 5,7\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{93000}{5330} = \sim 18 \text{ metų}$$

5-asis palyginamasis Klaipėdoje.

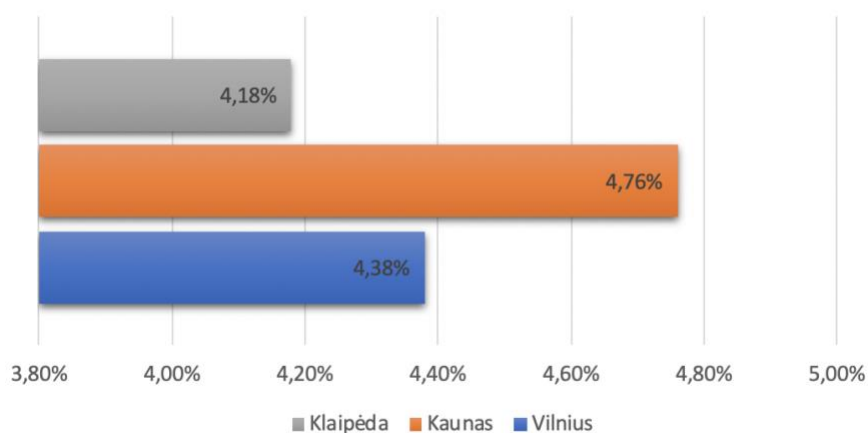
$$\text{Grynasis pajamingumas} = \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5400 - (810 + 30 + 250)}{97090} \times 100 = \frac{5400 - 1090}{97090} \times 100 = 4,4\%$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{97090}{4310} = \sim 23 \text{ metai}$$

Apibendrinant atliktus grynojo pajamingumo bei atsipirkimo laiko skaičiavimus, vidutinis metinis butų grynasis pajamingumas Klaipėdos mieste yra 4,18%, o vidutinis investicijos atsipirkimo laikas – 26 metai.

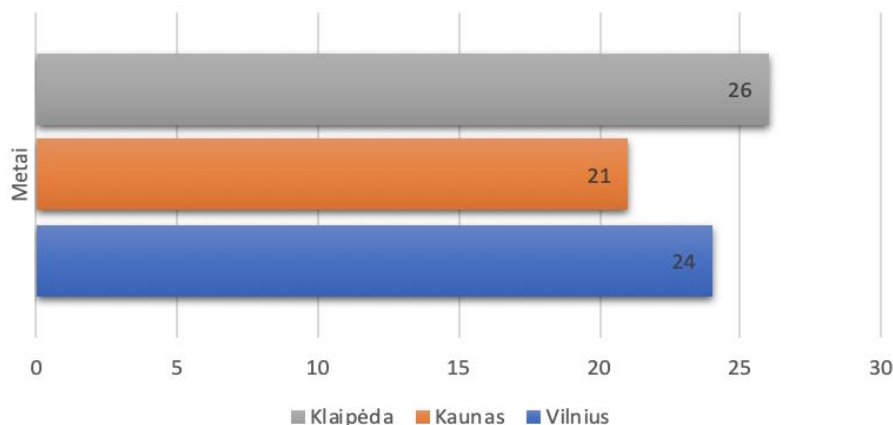
3.2.4 LIETUVOS DIDŽIŲJŲ MIESTŲ LYGINAMOJO TYRIMO REZULTATŲ APIBENDRINIMAS

Žemiau yra pateikti apibendrinti Lietuvos didžiųjų miestų atlikto lyginamojo tyrimo rezultatai. 21-ame paveiksle galima matyti Lietuvos didžiųjų miestų grynąjį pajamingumą, kuris buvo gautas atliekant skaičiavimus, remiantis „Aruodas“ duomenimis, o 22-ame paveiksle matome investicijos atsipirkimo laiko tarpą, kuris yra rodomas metais.



18 pav. Vidutinis metinis investavimo į butus grynasis pajamingumo procentas nagrinėjamuosiuose Lietuvos miestuose

Šiame paveiksle (21 pav.) galima matyti, kad vidutinės klasės būstas Kaune turi didžiausią pajamingumą (4,76%), lyginant su Vilniumi ir Klaipėda, vien dėl to, kad pastaruoju metu buvo vystomų daug naujų projektų ir tai lėmė išaugusią būsto paklausą. Vilniaus vidutinės klasės grynasis pajamingumas yra 4,38%, žemesnis nei Kauno, nes sostinėje būsto pirkimo-pardavimo kaina yra aukštesnė, o Klaipėdoje žemiausias – 4,18%, tai lemia emigracija iš miesto.



19 pav. Vidutinis investavimo į butus atsipirkimo laikas nagrinėjamuosiuose Lietuvos miestuose

Vidutinės klasės būsto atsipirkimo laikas nuomojant, yra trumpiausias Kaune, o didžiausias Klaipėdoje. Sostinėje vidutinės klasės būsto atsipirkimo laikas yra 24-eri metai, Kaune 21-eri metai, o Klaipėdoje 26 metai. Todėl jeigu investuotojas tikisi greičiausio atsipirkimo, rekomenduojama investuoti į Kauno miestą.

Remiantis atliktais gautais tyrimo rezultatais galima teigti, kad palankiausia investuoti į butus, esančiuose Kauno mieste, nes pasiekiamas didžiausias vidutinis metinis pajamingumas (4,76 %) ir trumpiausias atsipirkimo laikas (21 metai). Nuomos kainoms kylant sparčiau nei butų kainoms, „Swedbank“ duomenimis nuomos pajamingumas per pastarąjį ketvirtį pakilo ir pakilo aukščiau ilgalaikio istorinio vidurkio. Nuomos pajamos parodo, kokią buto kainos dalį sudaro metinės pajamos už nuomą. 2020 metų pradžioje jis siekė 6,3 proc. Vilniuje, 6,5 proc. - Klaipėdoje ir net 8 proc. – Kaune (Swedbank, 2020).

Atliktuose skaičiavimuose butų grynas pajamingumas yra žemesnis nei pastarieji „Swedbank“ duomenimis skaičiai, nes buvo nagrinėti vidutinės klasės būstai, o ne bendri. Todėl galima daryti prielaidą, kad jeigu atimtume ekonominės klasės ir prestižinės klasės duomenis iš „Swedbank“ turimų duomenų apie pajamingumą, gautume vidutinės klasės pajamingumą apie 4 procentus, vien dėl to, kad šiuo metu susiklosčiusi situacija lėmė nuomos kainų kritimą, o „Swedbank“ duomenys yra metų pradžios.

Apibendrintai galima teigti, kad investuoti tikslingiau į būstą, kuris reikalauja mažesnės pradinės investicijos, nes atsiperkamumo laikas greitesnis. Kaunas šiuo atveju yra pajamingiausias ir greičiausiai atsiperkantis, bet visada yra rizika, kad paklausa butų nuomai visgi bus didesnė sostinėje, kur yra didžiausias imigracijos lygis. Todėl investuojant miestuose, pavyzdžiui Klaipėdoje, kur yra didesnis emigracijos lygis nei imigracijos yra rizikingiau, nes didelė tikimybė, kad niekas buto nesinuomuos arba nuomuos labai retai, todėl atsipirkimo laikas pailgės, o pajamos bus mažesnės.

3.3 LYGINAMOJI BALTIJOS ŠALIŲ INVESTAVIMO Į VIDUTINĖS KLASĖS BŪSTĄ GRYNOJO PAJAMINGUMO IR ATSIPERKAMUMO ANALIZĖ

3.3.1 RYGOS MIESTO ANALIZĖ

Plotas – 307,17 km²

Gyventojų – 701 064

Ryga, Latvijos sostinė, yra ne tik Latvijos, bet ir visos Baltijos perlas. Ryga yra įtraukta į UNESCO pasaulio kultūros ir gamtos paveldo sąrašą. Ji įsikūrusi šalies centre, Rygos įlankos pietiniame pakraštyje. Rygoje gyvena daugiau nei 700 000 gyventojų ir tai yra didžiausias miestas Baltijos šalyse (Latvia.travel, 2020).

Ryga taip pat žinoma ne tik kaip Baltijos perlas, bet ir kaip architektūros, kuriame vienoje vietoje galima pamatyti miesto plėtros pradžioje pastatytas bažnyčias, viduramžių pastatus senamiestyje, unikalius Art Nouveau stiliaus pastatus, taip pat šimtmečius išlikusią medinę architektūrą (Latvia.travel, 2020).

Grynojo pajamingumo analizei Rygos mieste butai atrinkti pagal šiuos kriterijus:

1. 2–3 kambarių
2. Plotas 46–70 kv. m.
3. Butų šildymas – centrinis kolektorinis
4. Pastatų tipai – mūriniai.

Visi butai yra labai panašūs, kai kurie tik neženkliai skiriasi plotu. Butai atrinkti taip, kad būtų panašiose gatvėse. Informacija apie nagrinėjamus butus pateikiama ketvirtajame priede.

Žemiau yra nustatomas „City24“ tinklapyje parinktų butų nuomos grynasis pajamingumas ir atsipirkimo laikas (kuris nurodomas metais) Rygoje. Pajamos yra paimitos iš panašaus nuomojamo būsto, kaip ir parduodamo, į kaštus įeina metinis būsto draudimo mokestis, gyventojų pajamų mokestis ir kosmetinis remontas, kurio kainą yra padalinta į keturis metus (nes dažniausiai remontas daromas kas 4 – 5 metus). Apskaičiavimai yra sudaryti naudojant anksčiau minėtas formules (2.2 skyriuje):

1-asis palyginamasis Rygoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{7800 - (1560 + 30 + 250)}{119000} \times 100 \\ &= \frac{7800 - 1840}{119000} \times 100 = 5\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{119000}{5960} = \sim 20 \text{ metų}$$

2-asis palyginamasis Rygoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{7800 - (1560 + 30 + 250)}{109500} \times 100 \\ &= \frac{7800 - 1840}{109500} \times 100 = 5,4\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{109500}{5960} = \sim 19 \text{ metų}$$

3-asis palyginamasis Rygoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{3240 - (648 + 30 + 250)}{84100} \times 100 = \\ &= \frac{3240 - 928}{84100} \times 100 = 2,8\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{84100}{2312} = \sim 37 \text{ metai}$$

4-asis palyginamasis Rygoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6000 - (1200 + 30 + 250)}{140000} \times 100 \\ &= \frac{6000 - 1480}{140000} \times 100 = 3,2\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{140000}{4520} = \sim 31 \text{ metai}$$

5-asis palyginamasis Rygoje.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6600 - (1320 + 30 + 250)}{91000} \times 100 \\ &= \frac{6600 - 1600}{91000} \times 100 = 5,5\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{91000}{5000} = \sim 19 \text{ metai}$$

Apibendrinant atliktus grynojo pajamingumo bei atsipirkimo laiko skaičiavimus, vidutinis metinis butų grynasis pajamingumas Rygos mieste yra 4,38%, o vidutinis investicijos atsipirkimo laikas – 26 metai.

3.3.2 TALINO MIESTO ANALIZĖ

Plotas – 159,3 km²

Gyventojų – 426 538

Talinas, turintis aštuonių šimtų metų istoriją, įvairių kultūrinių statulų ir pastatų iš Rytų ir Vakarų Europos. Nors šalis laikoma viena iš Baltijos šalių ir ribojasi su Rusija bei Latvija, estų kalba yra labiausiai susijusi su suomių kalba (Nordicvisitor, 2020).

Talinas nugrištas akmenuotomis gatvelėmis, turintis siaurų alėjų, pusiau paslėptų kiemų, spalvingų viduramžių namų ir ekstravagantiškas bažnyčias (Nordicvisitor, 2020).

Grynojo pajamingumo analizei Rygos mieste butai atrinkti pagal šiuos kriterijus:

1. 2–3 kambarių
2. Plotas 46– 62,4 kv. m.
3. Butų šildymas – centrinis kolektorinis
4. Pastatų tipai – mūriniai, plytiniai, monolitiniai.

Visi butai yra labai panašūs, kai kurie tik neženkiai skiriasi plotu. Butai atrinkti taip, kad būtų panašiose gatvėse. Informacija apie nagrinėjamus butus pateikiama penktajame priede.

Žemiau yra nustatomas „City24“ tinklapyje parinktų butų nuomos grynas pajamingumas ir atsipirkimo laikas (kuris nurodomas metais) Taline. Pajamos yra paimtos iš panašaus nuomojamo būsto, kaip ir parduodamo, į kaštus įeina metinis būsto draudimo mokestis, gyventojų pajamų mokestis ir kosmetinis remontas, kurio kainą yra padalinta į keturis metus (nes dažniausiai remontas daromas kas 4 – 5 metus). Apskaičiavimai yra sudaryti naudojant anksčiau minėtas formules (2.2 skyriuje):

1-asis palyginamasis Taline.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6300 - (1260 + 30 + 250)}{129000} \times 100 \\ &= \frac{6300 - 1540}{129000} \times 100 = 3,7\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{129000}{4760} = \sim 28 \text{ metai}$$

2-asis palyginamasis Taline.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5760 - (1152 + 30 + 250)}{116900} \times 100 \\ &= \frac{5760 - 1432}{116900} \times 100 = 3,7\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{116900}{4328} = \sim 28 \text{ metai}$$

3-asis palyginamasis Taline.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{7440 - (1488 + 30 + 250)}{197000} \times 100 \\ &= \frac{7440 - 1758}{197000} \times 100 = 2,9\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{197000}{5682} = \sim 35 \text{ metai}$$

4-asis palyginamasis Taline.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{6720 - (1344 + 30 + 250)}{133000} \times 100 \\ &= \frac{6720 - 1624}{133000} \times 100 = 3,9\% \end{aligned}$$

$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{133000}{5096} = \sim 27 \text{ metai}$$

5-asis palyginamasis Taline.

$$\begin{aligned} \text{Grynasis pajamingumas} &= \frac{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{Kaštai}}{\text{Pirkimo kaina}} \times 100 = \frac{5400 - (1080 + 30 + 250)}{109900} \times 100 \\ &= \frac{5400 - 1360}{109900} \times 100 = 3,7\% \end{aligned}$$

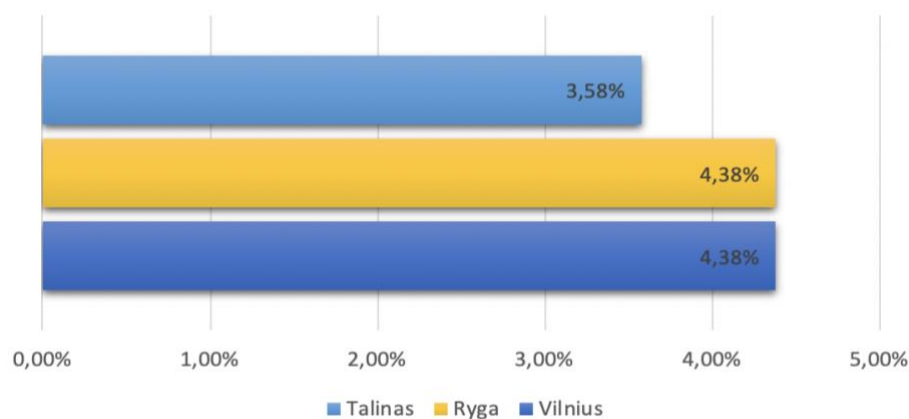
$$\text{Atsipirkimo laikas} = \frac{\text{Būsto pirkimo kaina}}{(\text{Pajamos iš nuomos} \times 12) - \text{kaštai}} = \frac{109900}{4040} = \sim 28 \text{ metai}$$

Apibendrinant atliktus grynojo pajamingumo bei atsipirkimo laiko skaičiavimus, vidutinis metinis butų grynas pajamingumas Talino mieste yra 3,58%, o vidutinis investicijos atsipirkimo laikas – 30 metų.

3.3.3 BALTIJOS ŠALIŲ SOSTINIŲ LYGINAMOJO TYRIMO REZULTATŲ APIBENDRINIMAS

Šiame poskyryje yra pateikti apibendrinti atlikto Baltijos šalių sostinių lyginamojo tyrimo rezultatai. 23-ame paveiksle galima matyti Baltijos šalių sostinių grynąjį pajamingumą, kuris buvo gautas atliekant skaičiavimus, remiantis „Aruodas“ duomenimis, o 24-ame paveiksle matome investicijos atsipirkimo laiko tarpą, kuris yra rodomas metais. Vilniaus miesto grynojo pajamingumo ir atsipirkimo laiko skaičiavimai buvo atlikti anksčiau (3.2.1 poskyryje), todėl 3.3 skyriuje jo skaičiavimų nebuvo.

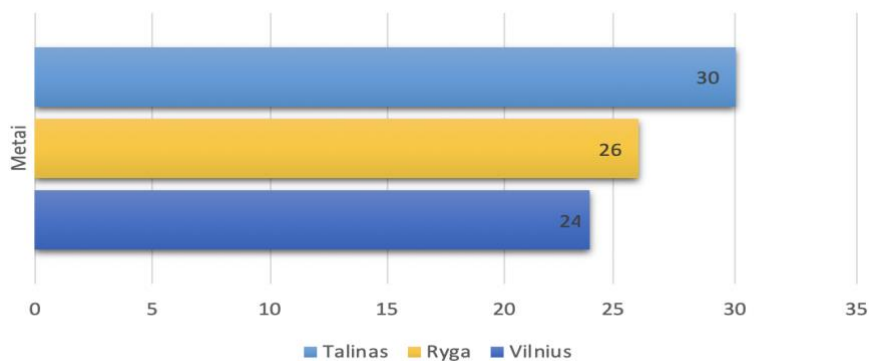
Žemiau yra pateikti apibendrinti atlikto tyrimo rezultatai.



20 pav. Vidutinis metinis investavimo į butus grynasis pajamingumo procentas Baltijos šalių sostinėse

(sudaryta autoriaus)

23-ame paveiksle galima matyti, kad vidutinės klasės būstas iš visų Baltijos šalių sostinių, Ryga ir Vilnius turi didžiausią pajamingumą (4,36%), lyginant su Talinu (3,58%). Latvijoje dėl sumažėjusių nuomos kainų 2019 metų duomenimis bendrasis pajamingumas siekė 5–7 proc., todėl dabar yra realu, kad tiek kainos, tiek pajamingumas taip pat yra dar labiau nukritę dėl susiklosčiusios situacijos pasaulyje – pandemijos („Ober-haus“, 2020). Atliktas tyrimas parodė, kad Latvijos sostinės grynasis pajamingumas yra 4,36%, todėl atsižvelgiant į bendrą pajamingumą praeitų metų, pandemiją ir atliktus skaičiavimus, iš kurių dar yra atimami būsto išlaikymo kaštai, 4,36% grynasis pajamingumas šiuo metu yra labai realus. Kalbant apie Estijos sostinę Taliną, pajamingumas yra žemesnis už visus nagrinėjamus miestus, nes tai lemia didesnė būstų kaina mieste. „Ober-haus“ (2020) duomenimis 2019 metais bendras butų nuomos pajamingumas Taline sudarė apie 5–6%, atsižvelgiant į vietą ir turtą, bet galima daryti prielaidą, kad grynasis pajamingumas dabar yra žemesnis, vien dėl šio pandemijos laikotarpio, apie 4-5%, todėl mūsų šio meto skaičiavimai yra gana tikslūs, bei mūsų skaičiavimuose dar yra atimti ir turto išlaikymo kaštai.



21 pav. Vidutinis investavimo į butus atsipirkimo laikas Baltijos šalių sostinėse

(sudaryta autoriaus)

Vidutinės klasės būsto atsipirkimo laikas nuomojant trumpiausias yra Vilniuje, antroje vietoje - Ryga, o didžiausias Taline. Taline atsiperkamumas ilgesnis, dėl to, kad kaip ir minėjau anksčiau, būsto kainos didesnės nei nagrinėtose kitose sostinėse, todėl pailgėja atsiperkamumo laikas. Rygoje atsipirkimo laikas yra panašus, kaip ir Lietuvos sostinėje, tik dviem metais didesnis. Jeigu investuotojas tikisi greičiausio atsipirkimo ir geriausio pajamingumo, rekomenduojama investuoti į Lietuvos sostinę.

IŠVADOS IR SIŪLYMAI

Apibendrinant išnagrinėtą literatūrą, investicijas galima apibūdinti kaip pinigų investavimą, siekiant gauti grąžos ar pelno ateityje. Investavimo žodis jau yra seniai žinomas ir yra kilęs iš lotyniško žodžio „invest“, reiškiančio „įdėti“, o dažniausiai įdėtas pradinis įnašas į investiciją, turi atnešti tokį kapitalą, kad pakaktų atlyginti investuotojui už turimas, bet tam tikrą laiką nenaudojamas lėšas, riziką ir infliacijos nuostolius. Investicijos yra išskiriamos į dvi klases, tiesiogines ir netiesiogines. Tiesioginės investicijos skirtos įsteigti ūkio subjektą arba reinvesticijos, kur dažniausiai investuotojui priklauso visa arba dalis kapitalo. Netiesioginės investicijos apibūdinamos kaip įsigyta kapitalo dalis, kuri nesuteikia investuotojui galimybes daryti tam tikrą įtaką ūkio subjektui. Išanalizavus įvairius investavimo būdus ir priemones, nustatyta, kad investicijos į nekilnojamąjį turtą yra viena iš patraukliausių investicijų formų, atnešanti daugiausiai pajamų, lyginant su akcijomis, obligacijomis, grynaisiais pinigais, auksu bei žaliavomis.

Investicija į būstą yra viena iš populiariausių, nes ji yra atspari infliacijai, turtas yra fiziškai apčiuopiamas, kuris investuotojui duoda stabilumo jausmą. Iš investicijų į nekilnojamąjį turtą naudą gauna ne tik gyventojai, bet ir valstybė – nes ji sukuria veikiančią nekilnojamojo turto rinkos mokesčių sistemą bei skatina kurti geresnę miestų politiką bei ekonomiką. Investuojant į nekilnojamąjį turtą galima rinktis kokiu būdu norima uždirbti pajamų - trumpalaikėmis ar ilgalaikėmis investavimo strategijomis. Tačiau nekilnojamojo turto rinka taip pat turi ir rizikų, tokių kaip pripildyta būsto nuomos rinka, lūkesčių indekso mažėjimas dėl geopolitinių priežasčių, palūkanų augimas, todėl prieš investuojant, būtina į tai atsižvelgti.

Atlikta Lietuvos rinkos būsto analizė parodė, kad nuo 2013 metų iki 2019 metų butų nuomos, pirkimo- pardavimo kainos, naujų butų pasiūla kiekvienais metais vis didėjo visoje Lietuvoje. 2019 metais butų kainų vidutinis pokytis Vilniuje siekė 5,9 %, Kaune 6,5%, o Klaipėdoje 4,9%, lyginant su 2018-ais metais. Butų sandorių skaičius Vilniuje 2019 metais buvo pats didžiausias nuo 2013 metų, buvo sudaryta net 12032 sandorių, Kaune 4905, o Klaipėdoje 3211 sandoriai. Klaipėda pasižymėjo didesniu emigracijos skaičiumi nei pastarieji miestai, todėl sandorių skaičiai buvo mažesni nei Kaune ar sostinėje. Vidutinė nuomos kaina sostinėje vis dar išliko didžiausia, kaip ir pirkimo-pardavimo kaina, lyginant su Kaunu ir Klaipėda. Visuose miestuose ekonominė klasė išliko patraukliausia ir buvo perkama jos daugiausiai. 2018 metų butų kainų ir atlyginimo santykio analizė parodė, kad sostinės gyventojai gali įpirkti mažiausiai kv. m. buto ploto, lyginant su Kauno, Klaipėdos, Šiaulių ir Panevėžio miestų gyventojais – tik 6 kv. m. per metus, vien dėl to, nes sostinės butų kainos yra gerokai didesnės. 2019 metų Lietuvos banko analizė parodė, kad gyventojai yra labiausiai susirūpinę dėl kylančios maisto kainos, kitų veiksnių ir prarasto darbo, todėl tai gali būti grėsmė nekilnojamajam turtui, nes žmonės pradės taupyti. Taip pat Lietuvos banko duomenimis Lietuvoje gyventojai daugiausiai gyvena nuosavame būste be paskolos ir įvardija nekilnojamąjį turtą, kaip patraukliausia

investicija. Galima prognozuoti, kad atėjusi šių metų krizė – pandemija, sulėtins ar apskritai sumažins butų kainas, tiek nuomos, tiek pardavimo sektoriuje. Nuomos sektoriuje jau yra jaučiamas kainų žemėjimas, bet kol kas detalių duomenų iš analitikų nėra, nes tai yra neseniai įvykę.

Atlikta grynojo nuomos pajamingumo analizė parodė, kad lyginant visus didžiuosius miestus Lietuvoje, tikslingiausia investuoti į vidutinės klasės būstą Kauno mieste. Kauno mieste nustatytas butų nuomos metinis grynasis pajamingumas siekia 4,76 %, o atsipirkimo laikas 21-eri metai. Remiantis grynojo pajamingumo analizės rezultatais, siūloma investuoti į mažesnio ploto, nuo 35 m² iki 50 m² naujos statybos butus Kauno miesto vidutinės klasės mikrorajonuose, nes šių butų ilgalaikės nuomos pajamingumas yra didesnis. Kalbant apie Vilnių ir Klaipėdą ir siekiant didesnės investicijų grąžos, rekomenduojama investuoti sostinėje, bet į trumpalaikę nuomą, o Klaipėdoje rekomenduojama kol kas neinvestuoti, nes emigracijos lygis mieste yra ganėtinai didelis, todėl investicija gali ilgą laiką neatsipirkti. Jeigu norima investuoti į vidutinės klasės būstą nuomojant Baltijos šalių sostinėse, rekomenduojama rinktis Lietuvos sostinę – Vilnių arba Latvijos sostinę – Rygą, nes jų abiejų pajamingumo procentas yra toks pats (4,38%), nes Estijos sostinėje pajamingumas žemesnis (3,58%), vien dėl to, kad būsto pirkimo-pardavimo kainos yra didesnės. Bet jeigu norima, kad investicija atsipirktų greičiau, tai Lietuvos sostinėje butai atsipirktų greičiausiai, net per 24 metus, tuo tarpu Rygos sostinėje per 26 metus, o Estijos sostinėje per 30 metų.

SANTRAUKA

Baigiamojo bakalauro darbo tiklas – nustatyti investicijų į butus pasirinktuose Lietuvos miestuose pajamingumą ir būsto nuomos atsipirkimo laiką. Baigiamąjį darbą sudaro trys pagrindinės dalys. Tam, kad išsiaiškinti kokios yra investavimo galimybės ir kurios iš jų investuotojui yra palankiausios, pirmoje dalyje yra nagrinėjama investicijų samprata, investavimo būdai ir priemonės, pateikiama investavimo priemonių klasifikacija. Trumpai apibūdinamos pagrindinės investicijų turto klasės, kurios skirstomos į šešis pogrūpius - akcijos, obligacijos, gryniesi pinigai, auksas, žaliavos ir nekilnojamasis turtas. Analizuojamas investavimas į būstą, išskiriami jo ypatumai ir privalumai. Pateikti trys pagrindiniai įstatyminiai aktai, kurie reglamentuoja nekilnojamojo turto investicijas. Nagrinėjami investavimo į būsto nuomą grynojo pajamingumo nustatymo būdai. Taip pat yra lyginamos įvairios investicijų turto klasės su investicijomis į nekilnojamąjį turtą, išskiriami pastarojo privalumai bei išskiriami pagrindiniai Lietuvos būsto rizikos veiksniai.

Prieš investuojant į nekilnojamojo turto sektorių, būtina atlikti išsamią rinkos analizę, kad sužinoti tiek ekonominę, tiek būsto rinkos situaciją šalyje. Todėl antroje dalyje yra atlikta išsami Lietuvos būsto rinkos analizė 2013–2019 metų laikotarpiu, tam, kad investuotojas galėtų palyginti kainų, sandorių, pasiūlos ir paklausos pakitimus. Yra išanalizuota vidutinė butų ir nuomos kaina gyvenamuosiuose rajonuose, vidutiniai butų pardavimo kainų pokyčiai, naujai pastatytų butų skaičius, pirkimo-pardavimo sandorių skaičius Lietuvoje, neparduotų naujai pastatytų butų skaičius Lietuvoje, butų pardavimai Lietuvoje pagal klases, butų kainų ir atlyginimo santykis iki 2018 metų bei aptarti veiksniai, keliantys didžiausią susirūpinimą namų ūkiams, jų pasiskirstymą pagal gyvenamąjį būstą ir nurodyta namų ūkių patraukliausia investicija.

Išsamiai išanalizavus pirmąsias dvi dalis, investuotojui rekomenduojama pasidaryti potencialų grynojo pajamingumo, atsipirkimo laikotarpio analizę prieš perkant būstą. Todėl trečioje dalyje yra pateikta tyrimo metodika, atlikta investavimo į butus didžiuosiuose Lietuvos miestuose ir Baltijos šalių sostinių grynojo pajamingumo analizė bei apskaičiuotas investicijos atsipirkimo laikas (metais), tam, kad investuotojas galėtų nuspręsti į kurį miestą nori investuoti. Lietuvos miestai buvo pasirinkti todėl, kad jie yra didžiausi ir Lietuvos gyventojams patraukliausi, nes juose yra geriausiai išvystyta infrastruktūra. Baltijos šalių sostinės buvo pasirinktos kaip lyginamieji objektai, nes jos taip pat tose šalyse yra patraukliausios tiek gyventojų, tiek turistų atžvilgiu. Trečiosios dalies pabaigoje yra apibendrinama, kuriame mieste investavimas į butus ilgalaikei nuomai yra pajamingiausias ir greičiausiai atsiperkantis.

SUMMARY

A bachelor's thesis aims to determine the net yield and payback period of investments into apartments in the Lithuanian housing market. The final thesis consists of three main parts. To find out what are the investment opportunities and which ones are the most favourable for the investor, the first part examines the theoretical aspects of investment in residential real estate: the concept of investment, the methods and means of investment, the classification of investment instruments. The main categories of investment in the asset class, which includes shares, liabilities, cash, gold, commodities and real estate, are discussed. Investing in housing, its features and advantages are singled out. Three legal requirements for real estate investing are provided in this work. Methods for determining net yield for investment in housing rent are analysed. Also, the comparison of various investment classes with real estate investments is made, and the main advantages and risk factors in Lithuanian housing are distinguished.

Before investing in the real estate sector, it is necessary to conduct a thorough market analysis to find out both the economic and housing market situation in the country. Therefore, in the second part, a detailed analysis of the Lithuanian housing market in the period of 2013–2019 is performed for the investor to be able to compare changes in prices, transactions, supply and demand. The average price and average rental price of apartments in residential districts, average changes in apartment sales prices, number of newly built apartments, number of purchase and sale transactions in Lithuania, number of unsold newly built apartments in Lithuania, apartment sales in Lithuania by classes, apartment prices and salary ratio until 2018 are analysed. The factors of most significant concern to households are discussed, as well as, the distribution of households and the most attractive investment was identified by the households.

After a detailed analysis in the first two parts, the investor is advised to analyse the potential net yield and payback period before buying an apartment for rent. Therefore, the third part presents the research methodology, the analysis of the net return on investment in apartments in major Lithuanian towns and the Baltic capitals, as well as the estimated payback time (in years) to allow the investor to decide which city to invest. Lithuanian cities were chosen because they are the largest and most attractive to the Lithuanian population, as they have the best-developed infrastructure. The capitals of the Baltic States have been chosen as comparators, as they are also the most attractive cities for both residents and tourists. At the end of the third part, it is summarized in which city investment in apartments for long-term rent is the most profitable and most likely to pay off.

LITERATŪROS ŠALTINIAI

1. 2013 - 2014 M. Lietuvos Ekonomikos Ir Nekilnojamojo Turto Rinkos Apžvalga (2014). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: https://www.inreal.lt/media/editor/INREAL_2013-2014_NT_Apžvalga_final.pdf
2. 2014 - 2015 M. Lietuvos Ekonomikos Ir Nekilnojamojo Turto Rinkos Apžvalga (2015). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: https://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkos-apzvalgos/INREAL_RLN_2014-2015_rinkosapzvalga_LT_6.pdf
3. 2015 - 2016 Lietuvos Ekonomikos Ir NT Rinkos Apžvalga (2016). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: https://www.inreal.lt/media/editor/inreal/rinkos-apzvalgos/2015/Apzvalgos/2015-16_metine_NTapzvalga_Inreal_Siauliu-bankas_Cobalt.pdf
4. 2016 - 2017 Lietuvos Ekonomikos Ir NT Rinkos Apžvalga (2017). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: http://www.inreal.lt/file/6/3/7/2017_NT-rinkos-apzvalga_Inreal_SB_Cobalt_2017-02-07.pdf
5. 2017 - 2018 Metų Lietuvos Ekonomikos Ir NT Rinkos Apžvalga (2018). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: http://www.inreal.lt/file/1/0/2/5/20172018_NT_rinkos_Apzvalga_Inreal_SB_Cobalt.pdf
6. 2017 - 2018 Metų Lietuvos Ekonomikos Ir NT Rinkos Apžvalga (2019). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: https://www.inreal.lt/file/1/3/3/1/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2018_2019_INREAL-SB-COBALT.pdf
7. 2019 - 2020 Metų Lietuvos Ekonomikos Ir Nekilnojamojo Turto Apžvalga (2020). Vilnius: Inreal.lt. Prieiga per internetą: https://www.inreal.lt/file/1/6/7/9/Ekonomikos-ir-NT-rinkos-apzvalga-2019-2020%2CINREAL-Siauliu-bankas-COBALT_2020-01-30_compressed.pdf
8. AccountingTools. (2018). *Payback Method*. Prieiga per internetą: <https://www.accountingtools.com/articles/2017/5/17/payback-method-payback-period-formula>
9. Allegretti, A. (2020). *Rental Yield Explained: What Is A Good Yield And How Do You Calculate It?* Lendi. Prieiga per internetą: <https://www.lendi.com.au/inspire/property/rental-yield-explained/>

10. Boshkoska, M. (2016). Financing the needs and growth of companies by issuing corporate bonds. Annals of the “Constantin Brâncuși” University of Târgu Jiu, Economy Series. 2, pp. 45-52.
11. Buttell, A., Fabbri, C., Biafore, B. (2010). *Personal Investing: The Missing Manual*. O'Reilly Media, Inc.
12. Cibulskienė, D. ir Butkus, M. (2007). *Investicijų ekonomika: realiosios investicijos*. Šiauliai:
13. Corporate Finance Institute. (2020). *Yield - Definition, Overview, Examples And Percentage Yield Formula*. Prieiga per internetą:
<https://corporatefinanceinstitute.com/resources/knowledge/finance/yield-definition-formula/>
14. *Duomenys apie palyginamuosius nuomojamus butus Kaune* (2020). Vilnius: Aruodas.lt. Prieiga per internetą: https://www.aruodas.lt/butu-nuoma/kaune/?FAreaOverAllMin=45&FAreaOverAllMax=70&FRoomNumMin=2&FRoomNumMax=3&FBuildYearMin=2015&FBuildYearMax=2020&detailed_search=1&FQuartal=26%2C27%2C38
15. *Duomenys apie palyginamuosius nuomojamus butus Klaipėdoje* (2020). Vilnius: Aruodas.lt. Prieiga per internetą: https://www.aruodas.lt/butu-nuoma/klaipedoje/?FQuartal=53%2C55%2C157%2C158%2C160%2C161&FAreaOverAllMin=45&FAreaOverAllMax=70&FRoomNumMin=2&FRoomNumMax=3&FBuildYearMin=2015&FBuildYearMax=2020&detailed_search=1
16. *Duomenys apie palyginamuosius nuomojamus butus Rygoje* (2020). Ryga: City24.lv. Prieiga per internetą:
<https://www.city24.lv/?wicket:interface=:117:buttonBackToSearch::ILinkListener::#4348637>
17. *Duomenys apie palyginamuosius nuomojamus butus Taline* (2020). Talinas: City24.ee. Prieiga per internetą: <https://www.city24.ee/en/list?usp=true&fr=0>
18. *Duomenys apie palyginamuosius nuomojamus butus Vilniuje* (2020). Vilnius: Aruodas.lt. Prieiga per internetą: https://www.aruodas.lt/butu-nuoma/vilniuje/?FAreaOverAllMin=45&FAreaOverAllMax=70&FRoomNumMin=2&FRoomNumMax=3&FBuildYearMin=2015&FBuildYearMax=2020&detailed_search=1&FQuartal=1%2C12%2C16%2C23
19. *Duomenys apie palyginamuosius parduodamus butus Kalipėdoje* (2020). Vilnius: Aruodas.lt. Prieiga per internetą:

- https://www.aruodas.lt/butai/klaipedoje/?FAreaOverAllMin=45&FAreaOverAllMax=70&FRoomNumMin=2&FRoomNumMax=3&FBuildYearMin=2015&FBuildYearMax=2020&detailed_search=1&FQuartal=160%2C157%2C53%2C55%2C158%2C161
20. *Duomenys apie palyginamuosius parduodamus butus Kaune* (2020). Vilnius: Aruodas.lt. Prieiga per internetą: https://www.aruodas.lt/butai/kaune/?FAreaOverAllMin=45&FAreaOverAllMax=70&FRoomNumMin=2&FRoomNumMax=3&FBuildYearMin=2015&FBuildYearMax=2020&detailed_search=1&FQuartal=26%2C27%2C38
21. *Duomenys apie palyginamuosius parduodamus butus Rygoje* (2020). Ryga: City24.lv. Prieiga per internetą: <https://www.city24.lv/?wicket:interface=:117:buttonBackToSearch::ILinkListener:::4348637>
22. *Duomenys apie palyginamuosius parduodamus butus Taline* (2020). Talinas: City24.ee. Prieiga per internetą: <https://www.city24.ee/en/list?usp=true&fr=0>
23. *Duomenys apie palyginamuosius parduodamus butus Vilniuje* (2020). Vilnius: Aruodas.lt. Prieiga per internetą: https://www.aruodas.lt/butai/vilniuje/?FQuartal=1%2C12%2C16%2C23&FRoomNumMin=2&FRoomNumMax=3&FAreaOverAllMin=45&FAreaOverAllMax=70&detailed_search=1&FBuildYearMin=2015&FBuildYearMax=2020
24. Fabozzi, F. (2008). *Handbook Of Finance: Financial Markets And Instruments*. Wiley.
25. Finfo. (2020). *Investavimas Į Žaliavas*. Prieiga per internetą: <http://www.finfo.lt/investavimas/zaliavos/investavimas-i-zaliavas>
26. Florinus.lt (2016). *Investicinis Auksas, Kodėl Verta Į Jį Investuoti?* Prieiga per internetą: <https://www.florinus.lt/lt/naujienos/investavimas-i-auksa>
27. Garay, U. (2016). Real Estate as an Investment (Chapter 14). Wiley Finance, 3. pp. 343-358.
28. Gasparėnienė, L. ir Kartašova, J. (2015). *Finansinių investicijų ir investicinių projektų vertinimas*. Monografija. Vilnius: Mykolo Romerio universitetas. pp. 37-43.
29. Gasparėnienė, L. ir Sadeckas, A. (2017). *Investavimo į auksą raida, strategijos ir priemonės*. Monografija. Vilnius. pp. 12-17.
30. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2013 M. IV Ketv.* (2014). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą:

https://www.oberhaus.lt/wpcontent/uploads/2014/08/OH_Gyvenamasis_2013_IV_ketv.pdf

31. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2014 M. IV Ketv.* (2015). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/2015/02/OH-Gyvenamasis-2014-IV-ketv.pdf>
32. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2015 M. IV Ketv.* (2016). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Gyvenamasis-2015-IV-ketv.pdf>
33. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2016 M. IV Ketv.* (2017). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Gyvenamasis-2016-IV-ketv.pdf>
34. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2017 M. IV Ketv.* (2018). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Gyvenamasis-2017-IV-ketv.pdf>
35. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2018 M. IV Ketv.* (2019). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: https://www.ober-haus.lt/rinkos_apzvalga/gyvenamojo-nt-rinkos-komentaras-2018-m-iv-ketv/
36. *Gyvenamojo NT Rinkos Komentaras 2019 M. III Ketv.* (2019a). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/OH-Gyvenamasis-2019-III-ketv.pdf>
37. Googlemaps.lt. (2020a). *Vilnius*. Prieiga per internetą: <https://www.google.com/maps/place/Vilnius/@54.7006033,25.1126084,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x46dd93fb5c6408f5:0x400d18c70e9dc40!8m2!3d54.6871555!4d25.2796514>
38. Googlemaps.lt. (2020b). *Kaunas*. Prieiga per internetą: <https://www.google.com/maps/place/Kaunas/@54.889894,23.7868382,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x46e72270b167d343:0x614bd1e0c7378bbc!8m2!3d54.8985207!4d23.9035965>
39. Googlemaps.lt. (2020c). *Klaipėda*. Prieiga per internetą: <https://www.google.com/maps/place/Klaipėda/@55.7052603,21.0174673,11z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x46e4dbfae447448b:0x80acbc67146d87a1!8m2!3d55.7032948!4d21.1442795>
40. Googlemaps.lt. (2020d). *Ryga*. Prieiga per internetą: <https://www.google.com/maps/place/Ryga,+Latvija/@56.9715833,23.9890802,11z/da>

ta=13m1!4b1!4m5!3m4!1s0x46eecfb0e5073ded:0x400cfc68f2fe30!8m2!3d56.9496487!4d24.1051865

41. Googlemaps.lt. (2020e). *Talinas*. Prieiga per internetą:
<https://www.google.com/maps/place/Talinas,+Estija/@59.4713933,24.4580691,10z/data=!3m1!4b1!4m5!3m4!1s0x46929499df5616bf:0x400b36d18fc6270!8m2!3d59.4369608!4d24.7535747>
42. InvestorGuide (2020). *Types Of Cash Investments: Cds And Money Market Instruments*. Prieiga per internetą: <http://www.investorguide.com/article/11669/types-of-cash-investments-cds-and-money-market-instruments-igu/>
43. INVL Baltic Real Estate. (2020). *Investicijos Į Nekilnojamąjį Turimą*. Prieiga per internetą: <https://bre.invl.com/lt/lt/investicijos-i-nekilnojamaji-turima>
44. Jasienė, M. ir Kočiūnaitė, D. (2007). Investicijų gražos įvertinimo, atsižvelgiant į riziką, problema ir jos sprendimo galimybė. *Ekonomika*, 74, pp. 64-76.
45. Joseph, J. (2018). A study on the Information seeking and Investment Behaviour of Equity Investors. *International Journal of Multidisciplinary Research Review*. 3, pp. 370- 375.
46. Journal of Property Investment and Finance. (2012). Real estate investment decision making – a review. 30 (5).
47. Jurevičienė, D., Neverauskienė, L. (2008). Būsto įsigijimo sąlygų įtaka jaunimui įsitvirtinti nacionalinėje darbo rinkoje. *Verslas: Teorija Ir Praktika*. 9, pp. 116-124. 10.3846/1648-0627.2008.9.116-124.
48. Kaunovsb.lt. (2016). *Kauno Miesto Profilis*. Prieiga per internetą:
<http://www.kaunovsb.lt/data/public/uploads/2018/02/kauno-miesto-profilis-2018.pdf>
49. Kiyosaki, R. (2010). *Guide To Real Estate Investing*. 1. Florida: Rich Dad Education.
50. Klaipėdos miesto savivaldybė. (2017). *Apie Klaipėdą*. Prieiga per internetą:
<https://www.klaipeda.lt/lt/savivaldybe/meras/apie-klaipeda/217>
51. Klaipėdos-r.lt. (2020). *Seniūnijos*. Prieiga per internetą: <https://klaipedos-r.lt/index.php?849462810>
52. Klimczak, K. (2010). Determinants of Real Estate Investment. *Economics & Sociology*. 3(2), pp. 58-66.
53. Kvedaravičienė, I. (2000). Nekilnojamojo turto charakteristikų įtaka investicijoms. *Organizacijų vadyba*. 1392-1142, pp. 93-98. Prieiga per internetą:
<http://etalpykla.lituanistikadb.lt/fedora/objects/LT-LDB-0001:J.04~2000~1367182557825/datastreams/DS.002.0.01.ARTIC/content>

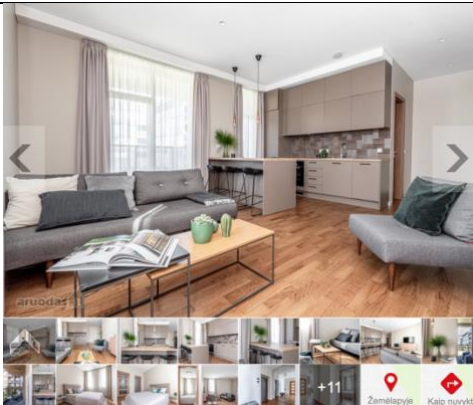
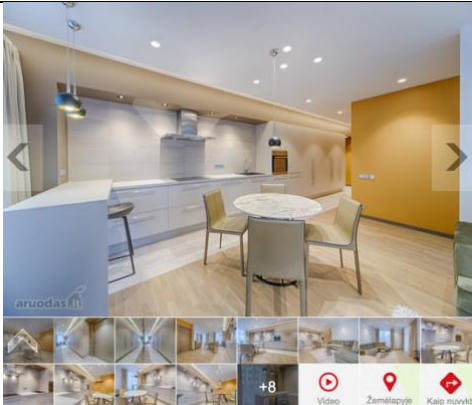
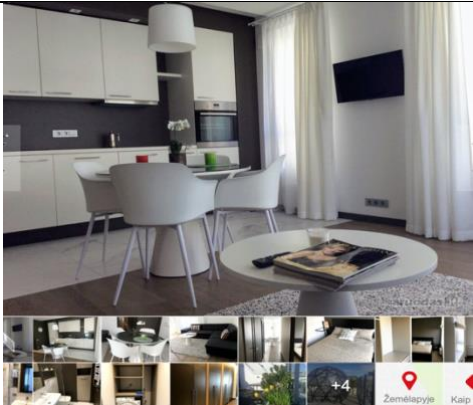
54. Latvia.travel (2020). *Ryga*. Prieiga per internetą: <https://www.latvia.travel/lt/city/ryga>
55. Laurinavičius, A., Galinienė, B. (2011). Nekilnojamojo turto vystytojas kaip ekonominės veiklos dalyvis. Turto vertinimo teorijos ir praktikos apybraižos. 36-47. Prieiga per internetą: https://www.researchgate.net/publication/304897147_Nekilnojamojo_turto_vystytojas_kaip_ekonominės_veiklos_dalyvis
56. Lietuvos Respublikos Akcinių Bendrovių Įstatymas (galiojanti suvestinė redakcija 2020-01-01). Nr. VIII-1835. E-seimas.lt., 2000. Nr. 64–1914.
57. Lietuvos Respublikos Investicijų Įstatymas. (galiojanti suvestinė redakcija 2018-03-01). Nr. VIII-1312. E-seimas.lrs.lt., 1999. Nr. 66–2127.
58. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo Turto Mokesčio Įstatymas. (galiojanti suvestinė redakcija 2020-01-01). Nr. X-223. E-seimas.lrs.lt., 2005. Nr. 76–2741.
59. Lietuvos Respublikos Pelno Mokesčio Įstatymas (galiojanti suvestinė redakcija 2020-01-01). Nr. IX-675. E-tar.lt., 2001. Nr. 110–3992.
60. Mackevičius, J. (2011). Investicijų valdymo teoriniai ir praktiniai aspektai. *Buhalterinės Apskaitos Teorija Ir Praktika*, Buhalterinės apskaitos teorija ir praktika. 10, pp. 112-115.
61. Mayo, H.B. (2008). *Investments: An Introduction* / Herbert B. Mayo.
62. Merrill, T. (2020). *Real Estate Vs Other Investments*. FortuneBuilders. Prieiga per internetą: <https://www.fortunebuilders.com/real-estate-vs-other-investments/>
63. Milevskis, A. (2012). *Pagrindinės Turto Klasės, Jų Pelningumas Bei Rizika*. Investavimas.lt. Prieiga per internetą: <http://www.investavimas.lt/pagrindines-finansines-priemones-ju-pelningumas-bei-rizika/>
64. Namų Ūkių Apklausos Apžvalga (2018). Vilnius: Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/21050_826692ff4295572ee5c39daeef78f0f1.pdf
65. Namų Ūkių Apklausos Apžvalga (2019). Vilnius: Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: https://www.lb.lt/uploads/publications/docs/22048_e7868dbdb3f880a6ef67832db60be5c6.pdf
66. Nordicvisitor (2020). *A Little Something About Tallinn*. Prieiga per internetą: <https://www.nordicvisitor.com/blog/a-little-something-about-tallinn/>

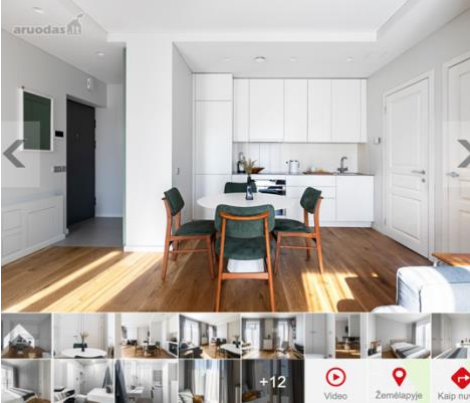
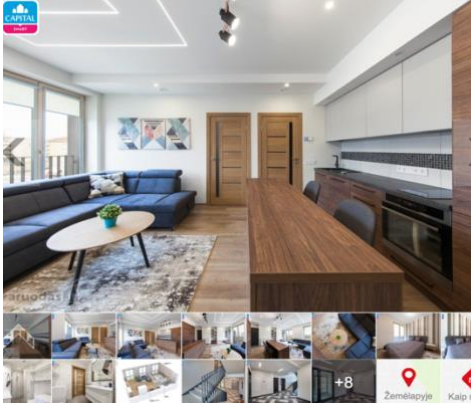
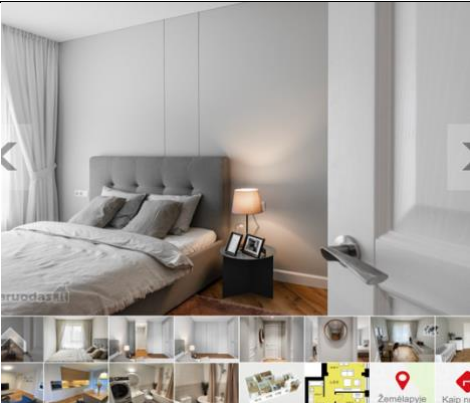
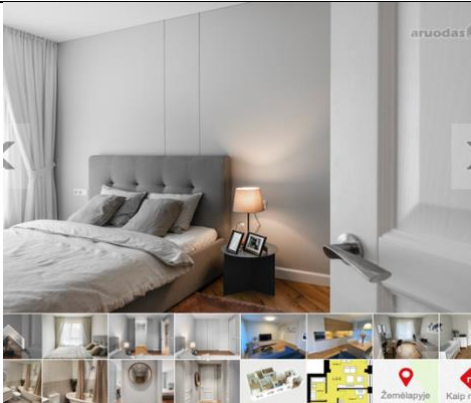
67. *Real Estate Market Report 2020* (2020). Vilnius: Ober-haus.lt. Prieiga per internetą: <https://www.ober-haus.lt/wp-content/uploads/Ober-Haus-Market-Report-Baltic-States-2020.pdf>
68. Regionai.stat.gov.lt. (2020). *Vilniaus Miesto Savivaldybė*. Prieiga per internetą: http://regionai.stat.gov.lt/lt/vilniaus_apskritis/vilniaus_miesto_savivaldybe.html
69. SEB (2010). *Investavimo Menas*. Prieiga per internetą: https://www.seb.lt/sites/default/files/web/pdf/Investavimo_menas.pdf
70. SEB (2017). *Kaip Investuoti Į Nekilnojamąjį Turtą?* Prieiga per internetą: <https://www.seb.lt/infobankas/namai/kaip-investuoti-i-nekilnojamaji-turta-kad-netektu-nusivilti-rozinemis-svajonemis>
71. SEB (2018). *Būtinąją Finansinę Atsargą Sukaupę Lietuvos Gyventojai Nepakankamai Rūpinasi Santaupų Vertės Išsaugojimu | SEB*. Prieiga per internetą: <https://www.seb.lt/eng/node/10886>
72. SEB (2019). Kodėl investicija į akcijas primena šachmatų žaidimą? *SEB Bankas*. Prieiga per internetą: <https://www.seb.lt/infobankas/taupymas-ir-investavimas/kodel-investicija-i-akcijas-primena-sachmatu-zaidima>
73. SEB (2020). *Įmonių obligacijos*. Prieiga per internetą: <https://www.seb.lt/taupymas-ir-investavimas/obligacijos/moniu-obligacijos#emisijos>
74. Synergy-finance.com (2020). *Synergy Finance Tactical Asset Allocation Fondas*. Prieiga per internetą: <https://www.synergy-finance.com/lt/synergy-finance-tactical-asset-allocation/>
75. Swedbank. (2020). *Būsto Įperkamumo Indeksas: Kuriuose Didmiesčiuose Būstą Įsigyti Lengviausia? Prieiga per internetą: https://blog.swedbank.lt/spaudos-pranesimai-namai/busto-iperkamumo-indeksas-kuriuose-didmiesčiuose-busta-isigyti-lengviausia*
76. The Balance (2020). *The Difference Between Investing And Saving And Why You Should Do Both*. Prieiga per internetą: <https://www.thebalance.com/saving-money-vs-investing-money-358062>
77. The Balance. (2019). *Learn About The Risks, Rewards, And Volatility Of Commodities*. Prieiga per internetą: <https://www.thebalance.com/commodities-and-risk-809167>
78. Towergate Insurance (2020). *What Is Rental Yield?* Prieiga per internetą: <https://www.towergateinsurance.co.uk/commercial-property-insurance/what-is-rental-yield>

79. Treigienė, D. (2010). *Investicijos*. Vilnius: Technika. 78 p. ISBN 978-9955-28-584-7
80. Turner, B. (2015). *6 Advantages Of Real Estate Investing For Savvy Entrepreneurs*. Entrepreneur. Prieiga per internetą: <https://www.entrepreneur.com/article/250677>
81. V. Šumskis: *Butų Nuoma – Kada Pralošia Ir Gyventojai, Ir Investuotojai?* (2017). Vilnius: Lietuvos bankas. Prieiga per internetą: <https://www.lb.lt/lt/naujienos/v-sumskis-butu-nuoma-kada-pralosia-ir-gyventojai-ir-investuotojai>
82. Vanagė, V. (2018). Investavimas į NT: pažink, suprask, pradėk! Profitus.
83. Virlics, A. (2013). Investment Decision Making and Risk. *Procedia Economics and Finance*. 6, pp.169-177.
84. Žibūda, M. (2017). *Investavimo Į Gyvenamąjį NT Tendencijos Ir Rizikos*. Vaizdo medžiaga. Prieiga per internetą: <https://www.youtube.com/watch?v=slvX7TlgX3U>

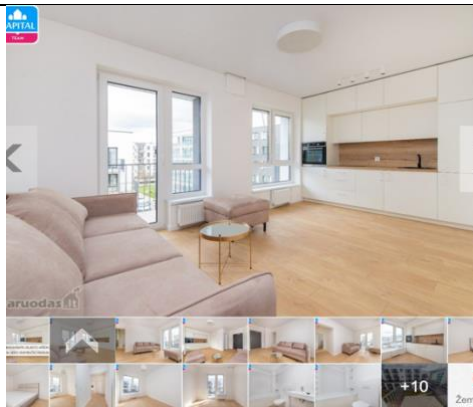
PRIEDAI

1 Priedas

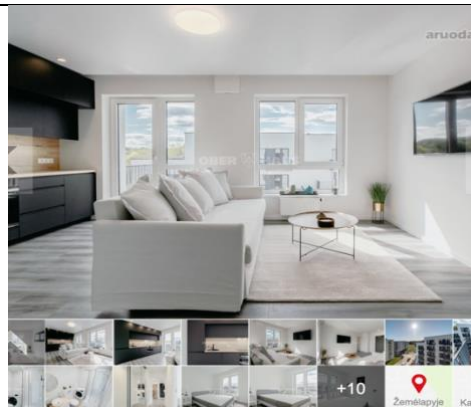
Eil. Nr.	Parduodamas objektas	Nuomojamas objektas
1.	 Tai yra 2 kambarių, 53 m² butas, esantis K. Kalinausko gatvėje, Naujamiestyje. Butas yra ketvirtame aukšte iš šešių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 183 500 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 52,64 m² butas, esantis K. Kalinausko gatvėje, Naujamiestyje. Butas yra trečiame aukšte iš šešių. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 700 Eur per mėnesį.
2.	 Tai yra 2 kambarių, 52 m² butas, esantis M. Katkaus gatvėje, Žirmūnuose. Butas yra šeštame aukšte iš septynių. Pastatytas 2020 metais, pastato tipas – blokinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 144 500 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 52,6 m² butas, esantis M. Katkaus gatvėje, Senamiestyje. Butas yra trečiame aukšte iš septynių. Pastatytas 2020 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 590 Eur per mėnesį.

3.	 Tai yra 2 kambarių, 40 m² butas, esantis J. Jasinskio gatvėje, Naujamiestyje. Butas yra penktame aukšte iš šešių. Pastatytas 2017 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 129 500 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 40 m² butas, esantis J. Jasinskio gatvėje, Naujamiestyje. Butas yra trečiame aukšte iš šešių. Pastatytas 2017 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 520 Eur per mėnesį.
4.	 Tai yra 3 kambarių, 63,16 m² butas, esantis Nemenčinės plente, Antakalnyje. Butas yra antrame aukšte iš septynių. Pastatytas 2017 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 175 000 Eur.	 Tai yra 3 kambarių, 63,16 m² butas, esantis Nemenčinės plente, Antakalnyje. Butas yra antrame aukšte iš septynių. Pastatytas 2017 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 770 Eur per mėnesį.

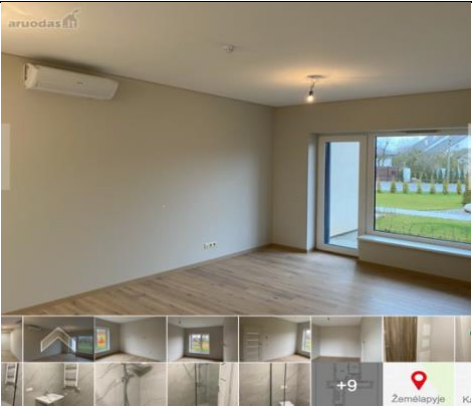
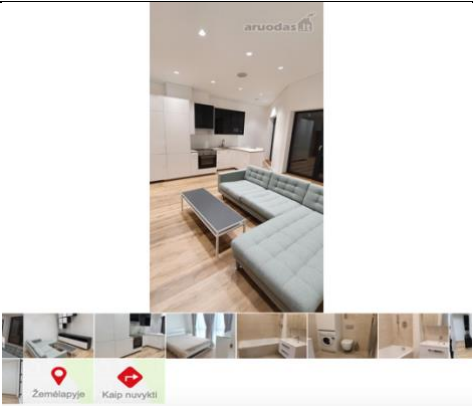
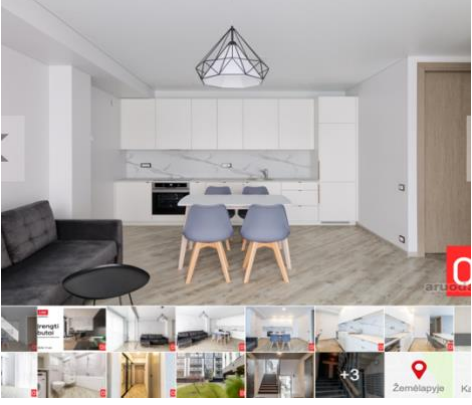
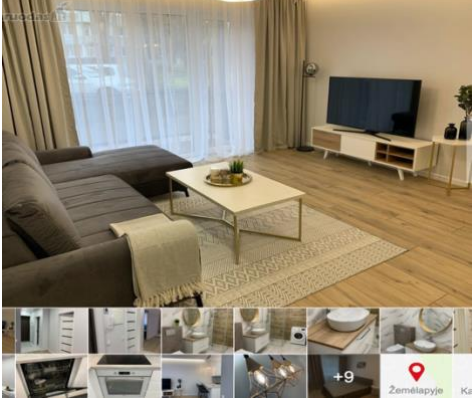
5.

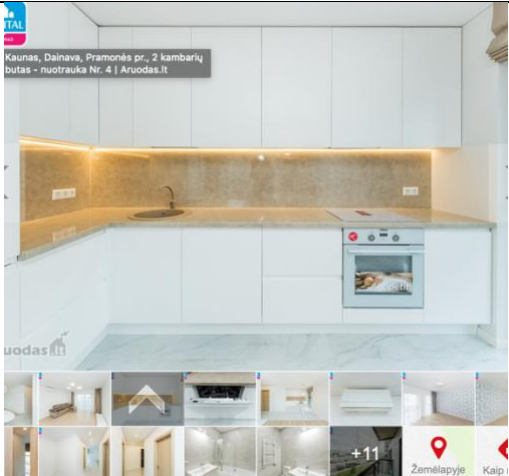
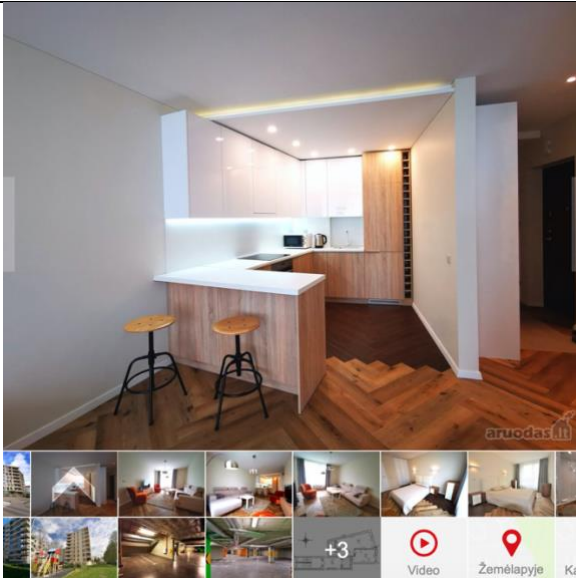


Tai yra 3 kambarių, 46 m² butas, esantis Jurgio Lebedžio gatvėje, Žirmūnuose. Butas yra ketvirtame aukšte iš penkių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 110 000 Eur.

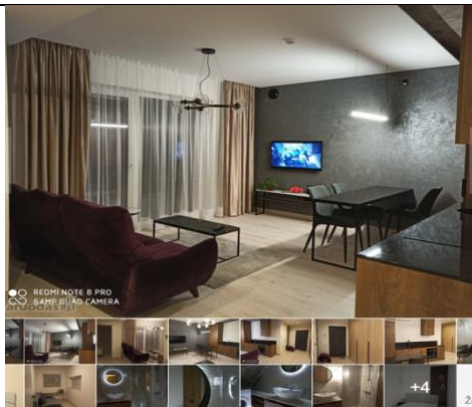


Tai yra 3 kambarių, 63,16 m² butas, esantis Jurgio Lebedžio gatvėje, Žirmūnuose. Butas yra paskutiniame aukšte iš penkių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 670 Eur per mėnesį.

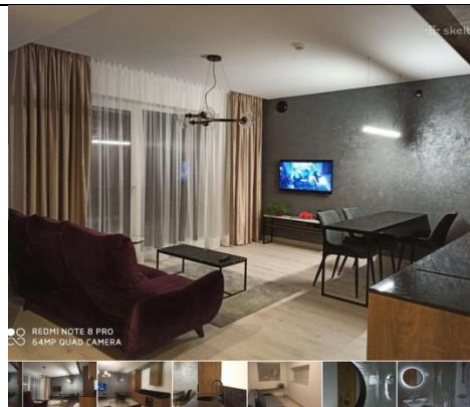
Eil. Nr.	Parduodamas objektas	Nuomojamas objektas
1.	 Tai yra 2 kambarių, 48,02 m² butas, esantis Baltijos gatvėje, Šilainiuose. Butas yra pirmame aukšte iš trijų. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 85 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 43 m² butas, esantis Studentų gatvėje, Dainavoje. Butas yra pirmame trečiame iš trijų. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – dujinis. Buto nuomos kaina – 480 Eur per mėnesį.
2.	 Tai yra 2 kambarių, 45,75 m² butas, esantis Pasimatymo akligatvyje, Dainavoje. Butas yra pirmame aukšte iš keturių. Pastatytas 2020 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – dujinis. Buto kaina – 88 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 45 m² butas, esantis Kovo 11-osios gatvėje, Dainavoje. Butas yra pirmame aukšte iš keturių. Pastatytas 2020 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 430 Eur per mėnesį.

3.	 Tai yra 2 kambarių, 56,12 m² butas, esantis Pramonės prospekte, Dainavoje. Butas yra trečiame aukšte iš devynių. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – monolitinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 99 332 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 54 m² butas, esantis Kalniečių gatvėje, Eiguliuose. Butas yra trečiame ketvirtame iš aštuonių. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 399 Eur per mėnesį.
4.	 Tai yra 2 kambarių, 58,5 m² butas, esantis Pramonės prospekte, Dainavoje. Butas yra trečiame aukšte iš devynių. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – monolitinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 101 497 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 54 m² butas, esantis Kalniečių gatvėje, Eiguliuose. Butas yra pirmame aukšte iš aštuonių. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 450 Eur per mėnesį.

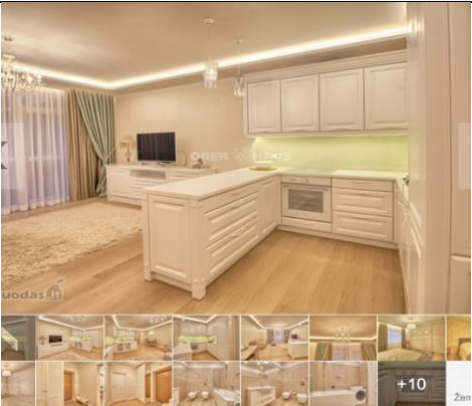
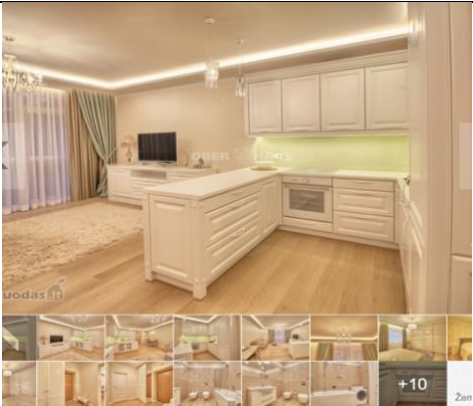
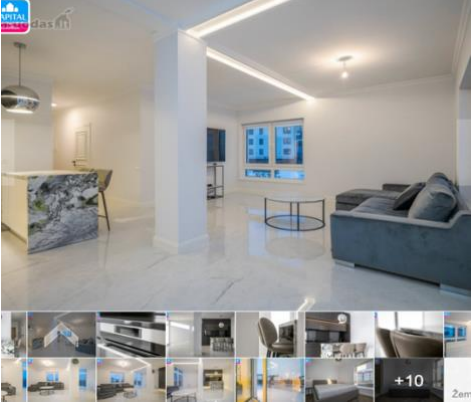
5.

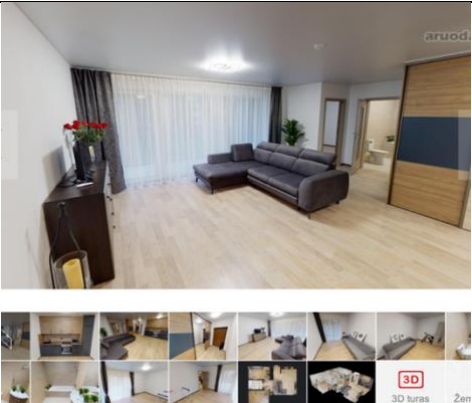
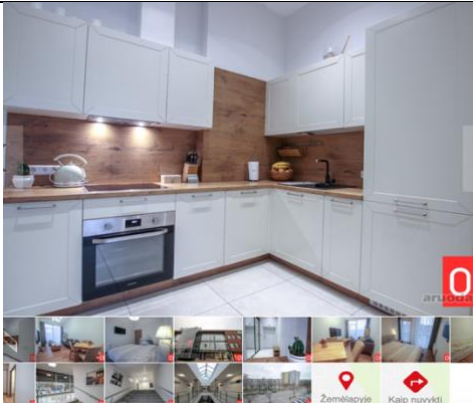


Tai yra 3 kambarių, 48 m² butas, esantis Mikėnų akligatvyje, Šilainiuose. Butas yra pirmame aukšte iš dviejų. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – dujinis. Buto kaina - 81 000 Eur.

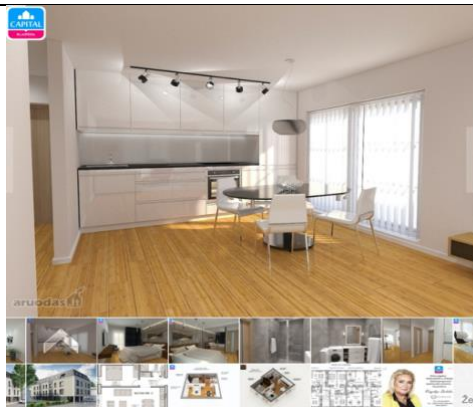


Tai yra 3 kambarių, 48 m² butas, esantis Mikėnų akligatvyje, Šilainiuose. Butas yra pirmame aukšte iš dviejų. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – dujinis. Buto nuomos kaina - 480 Eur.

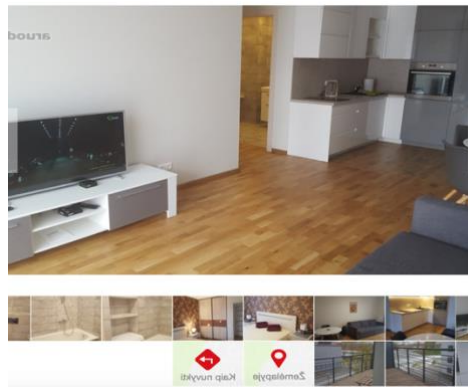
Eil. Nr.	Parduodamas objektas	Nuomojamas objektas
1.	 Tai yra 2 kambarių, 59,28 m² butas, esantis J. Zauerveino gatvėje, Centre. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2016 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 130 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 59,28 m² butas, esantis J. Zauerveino gatvėje, Centre. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2016 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 550 Eur per mėnesį.
2.	 Tai yra 2 kambarių, 62,93 m² butas, esantis Tauralaukio gatvėje, Tauralaukyje. Butas yra pirmame aukšte iš penkių. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – dujinis. Buto kaina – 139 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 61 m² butas, esantis Tulpių gatvėje, Centre. Butas yra antrame aukšte iš trijų. Pastatytas 2018 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 700 Eur per mėnesį.

3.	 Tai yra 2 kambarių, 64 m² butas, esantis Žvejų gatvėje, Senamiestyje. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2016 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 198 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 60 m² butas, esantis J. Zauerveino gatvėje, Centre. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2017 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 550 Eur per mėnesį.
4.	 Tai yra 3 kambarių, 65 m² butas, esantis Paryžiaus Komunos gatvėje, Centre. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 93 000 Eur.	 Tai yra 3 kambarių, 60 m² butas, esantis Taikos prospekte, Centre. Butas yra trečiame aukšte iš trijų. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – monolitinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 550 Eur per mėnesį.

5.



Tai yra 2 kambarių, 47,2 m² butas, esantis J. Karoso gatvėje, Senamiestyje. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – kita, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 97 090 Eur.



Tai yra 2 kambarių, 44 m² butas, esantis Bangų gatvėje, Senamiestyje. Butas yra ketvirtame aukšte iš penkių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina - 450 Eur.

Eil. Nr.	Parduodamas objektas	Nuomojamas objektas
1.	 Tai yra 3 kambarių, 64,8 m² butas, esantis Zasulauka gatvėje, Agenskalns. Butas yra antrame aukšte iš dviejų. Šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 119 000 Eur.	 Tai yra 3 kambarių, 70 m² butas, esantis Kugu gatvėje, Agenskalns. Butas yra ketvirtame aukšte iš šešių. Pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 650 Eur per mėnesį.
2.	 Tai yra 3 kambarių, 61 m² butas, esantis Akacijų gatvėje, Imanta. Butas yra ketvirtame aukšte iš devynių. Buto kaina - 109 500 Eur.	 Tai yra 3 kambarių, 64 m² butas, esantis Jūrmalas gatvėje, Imanta. Butas yra trečiame aukšte iš trijų. Buto nuomos kaina – 650 Eur per mėnesį.

3.	 Tai yra 2 kambarių, 46 m² butas, esantis Anniņmuižas bulvāris, Imanta. Butas yra pirmame aukšte iš keturių. Buto kaina - 84 100 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 48 m² butas, esantis Slokas gatvėje, Imanta. Butas yra antrame aukšte iš penkių. Buto nuomos kaina – 270 Eur per mėnesį.
4.	 Tai yra 2 kambarių, 56,3 m² butas, Antonijas gatvėje, Centrs. Butas yra pirmame aukšte iš keturių. Pastato tipas – mūrinis. Buto kaina - 140 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 52 m² butas, esantis Strelnieku gatvėje, Centrs. Butas yra antrame aukšte iš trijų. Buto nuomos kaina – 500 Eur per mėnesį.

5.



Tai yra 2 kambarių, 53 m² butas, esantis Ropazų gatvėje, Centrs. Butas yra antrame aukšte iš aštuonių. Buto kaina - 91 000 Eur.



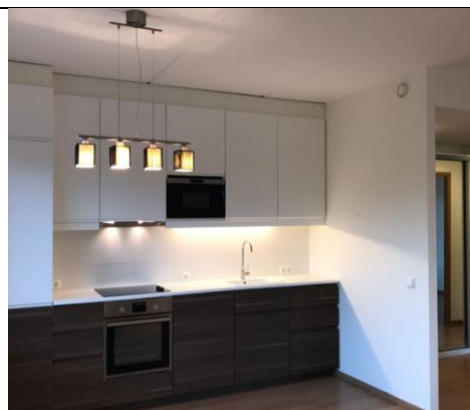
Tai yra 2 kambarių, 50 m² butas, esantis Brivibas gatvėje, Centrs. Butas yra trečiame aukšte iš penkių. Pastato tipas – mūrinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 550 Eur per mėnesį.

Eil. Nr.	Parduodamas objektas	Nuomojamas objektas
1.	 Tai yra 2 kambarių, 48,5 m² butas, esantis Randla gatvėje, Põhja-Tallinna linnaosa. Butas yra antrame aukšte iš penkių. Pastato tipas – plytinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 129 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 50 m² butas, esantis Vibu gatvėje, Põhja-Tallinna linnaosa. Butas yra antrame aukšte iš keturių. Pastatytas 2016 metais, pastato tipas – mūrinis. Buto nuomos kaina – 525 Eur per mėnesį.
2.	 Tai yra 2 kambarių, 46 m² butas, esantis Heli gatvėje, Mustamäe linnaosa. Butas yra antrame aukšte iš aštuonių. Buto kaina – 116 900 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 55,3 m² butas, esantis Valge gatvėje, Lasnamae linnaosa. Butas yra trečiame aukšte iš keturių. Pastato tipas – monolitinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 480 Eur per mėnesį.

3.	 Tai yra 2 kambarių, 61,8 m2 butas, esantis Staapli gatvėje, Põhja-Tallinna linnaosa. Butas yra trečiame aukšte iš šešių. Pastato tipas – mūrinis. Buto kaina – 197 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 62,4 m2 butas, esantis Vibu gatvėje, Põhja-Tallinna linnaosa. Butas yra trečiame aukšte iš keturių. Pastatytas 2017 metais, pastato tipas – monolitinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 620 Eur per mėnesį.
4.	 Tai yra 2 kambarių, 46,7 m2 butas, esantis Linnamae gatvėje, Lasnamae linnaosa. Butas yra septintame aukšte iš vienuolikos. Šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina – 133 000 Eur.	 Tai yra 2 kambarių, 48,8 m2 butas, esantis Paepargi gatvėje, Lasnamae linnaosa. Butas yra penktame aukšte iš septynių. Šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina – 560 Eur per mėnesį.
5.		



Tai yra 2 kambarių, 49,8 m² butas, esantis Poorise gatvėje, Mustamäe linnaosa. Butas yra penktame aukšte iš keturiolikos. Šildymas – centrinis kolektorinis. Buto kaina - 109 900 Eur.



Tai yra 2 kambarių, 46,4 m² butas, esantis Kadaka gatvėje, Mustamäe linnaosa. Butas yra trečiame aukšte iš aštuonių. Pastatytas 2019 metais, pastato tipas – monolitinis, šildymas – centrinis kolektorinis. Buto nuomos kaina - 450 Eur.