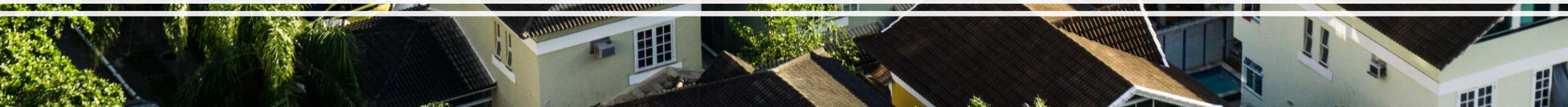




Ar NT visuomet yra geriausia investicija ?



Mylimiausia investicija

Investuosiu į butą !

Didelėje pasaulio dalyje nekilnojamas turtas yra vienintelė arba bent jau pagrindinė investicinė priemonė. Žmonės beveik visada pirmiausia siekia įsigyti namus, o tik po to galvoja apie investavimą į finansų rinkas. Kai kurie investuoja tik į fizinį NT visą savo gyvenimą.

Tačiau fizinis NT vakarų pasaulyje nėra ypatingai geras pasirinkimas smulkiąjam investuotojui. Nebent turima daug patirties, žinių, specifinių gebėjimų ir resursų, smulkiųjų investuotojų projektai su fiziniu NT, gražos prasme, neatrodo itin patraukliai. Ypač kuomet įvertini visas su fizinio NT pirkimu bei priežiūra, išlaikymu susijusias sąnaudas bei alternatyvas.

Todėl smulkieji investuotojai turėtų atidžiau vertinti alternatyvas bei nepulti investuoti į vienintelę jiems geriau pažįstamą turto klasę vien dėl to, kad visi taip daro. Yra didelis skirtumas tarp profesionalo ir patirties neturinčio profano darbo, to darbo rezultatų ilguoju laikotarpiu.

Reali grąža (I)

Nuomos grąža

Vidutinis butas Vilniuje šiuo metu, skaičiuojant **nominalią** grąžą, generuoja maždaug **6%**. Iki CoViD-19, šis skaičius buvo arčiau 5.5%. Vakarų Europoje nuomos pajamingumas yra 2-5% - ten pat judės ir Vilnius.

Vertinti realų pajamingumą sunkiau. Kiekvieno asmeninė mokestinė padėtis yra skirtinga, kiekvieno laikas kainuoja skirtingai. Tačiau, įvertinus verslo liudijimo (ar kitas mokestines) sąnaudas, turto nusidėvėjimą bei išlaikymui reikalingus resursus, įvairių šaltinių paskaičiavimu reali buto nuomos grąža Vilniuje šiuo metu siekia **3-4% per metus**. Kituose Lietuvos miestuose ji dažnai yra kiek aukštesnė.

Tokia nuomos grąža iš esmės nėra itin tolima akcijų generuojamų dividendų pajamingumui. Bendrai S&P 500 dividendų pajamingumas siekia 2.5-3%. Tačiau pasirinkus dividendų aristokratus arba aukštesnius dividendus mokančias blue chip įmones, pasiekti 4% per metus nėra itin sudėtinga.

Nominali vidutinio būsto Vilniuje metinė grąža iš nuomos (%)



Reali grąža (II)

Kainos pokyčiai

Vertinti NT kainos pokyčius Lietuvoje yra sunku. Paprasčiausiai trūksta kokybiškų duomenų istorijos. O ir laikotarpis nuo nepriklausomybės iki įstojimo į ES nėra reprezentatyvus. Tuo metu Lietuvoje vyko struktūriniai ekonomikos pokyčiai, kurie lėmė itin spartų realaus turto kainų augimą. Toks laikotarpis ateityje tikėtina nebesikartos.

Investavus 2013 metų sausį ir laikius turtą iki 2020 metų sausio, investuotojo **IRR siektų 6.34%**. Didžiausia metinė grąža per šį 7 metų laikotarpį siekė 11.6% (per 2019 metus), tuo tarpu mažiausia vos 2.64% (per 2017 metus). Pirkus turtą 2013 sausį ir pardavus jį 2019 sausį, investuotojo IRR siektų 5.48%. Jei turtą investuotojas būtų įsigijęs 2007 metų sausį ir išlaikęs iki šiandienos, jo IRR siektų vos daugiau už 0%.

Tad grąža iš būsto kainų pokyčių nėra stabili. Ilguoju laikotarpiu realu tikėtis ~4-6% metinės grąžos iš kainos pokyčių, priklausomai nuo įvairių ekonominių veiksnių.

Vidutinio būsto istorinė kaina Vilniuje (EUR, kv. m)



Viso grąža

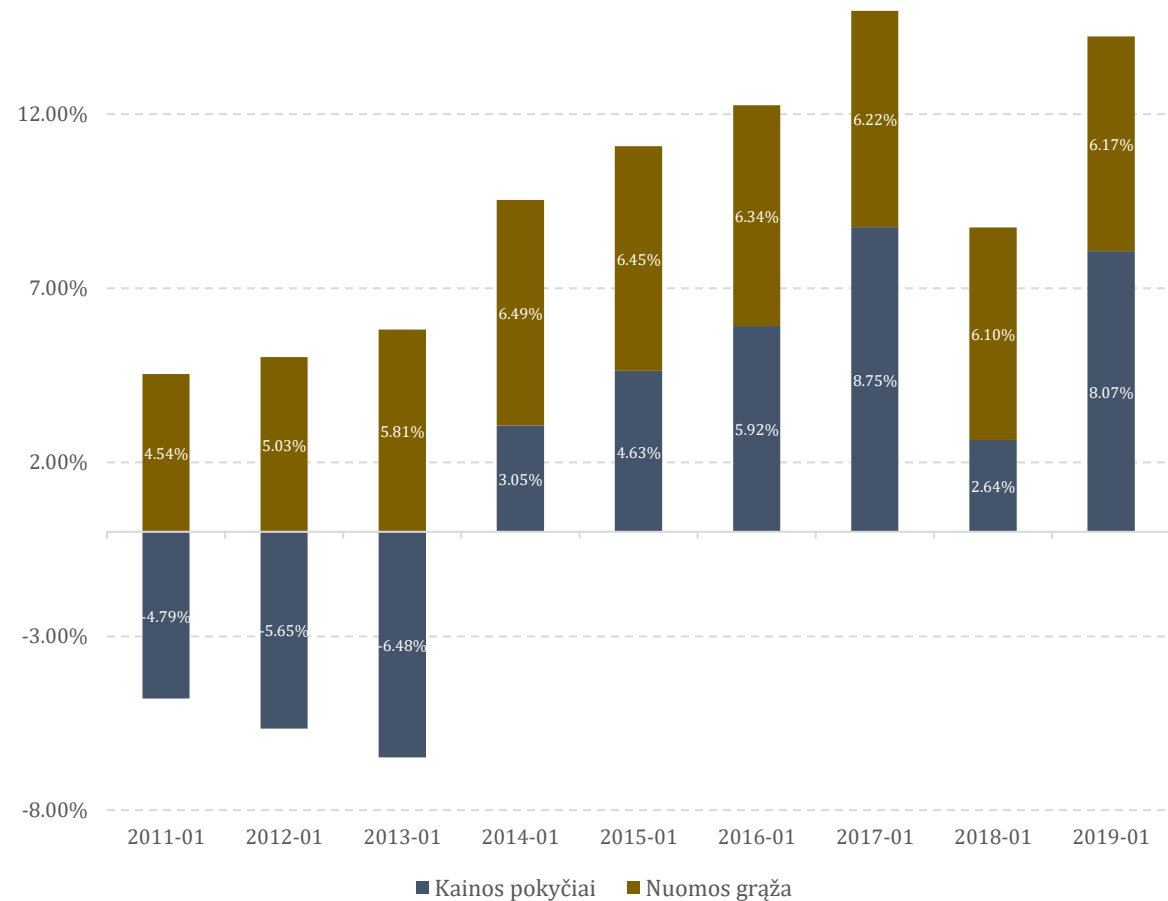
Kiek buvo galima uždirbti ?

Vertinant tiek nuomos, tiek kainos pokyčių generuojamą grąžą, nusipirkus vidutinį butą Vilniuje pačiame kainų dugne, vidutinė metinė nominali viso grąža siektų **11.36%**.

Tačiau vertinant ne tik geriausius laikus, o visą pastarąjį dešimtmetį (būsto įsigijimas 2010 metų pradžioje), skaičiai atrodo kiek kitaip. Tuomet į skaičiavimus jau patenka keli metai kainų kritimo, dėl ko vidutinė nominali metinė viso grąža krenta iki **7.7%**. Įvertinus visas susijusias sąnaudas, reali grąža investuotojui siektų **5-6%** per metus. Turima statistika aiškiai rodo, jog tiesiog pirkti būstą ir jį nuomoti, grąžos prasme, nėra itin patrauklu. Nebent pataikoma nusipirkti itin geru metu (pastarieji 5-7 metai) arba turima specifinių kompetencijų, vidutinio buto nuomai pirkimo generuojama grąža yra mažesnė, nei pavyzdžiui akcijų indeksų (S&P 500, Nasdaq, MSCI World ir kiti) investuotojams generuojama grąža.

Todėl, vidutiniu atveju, smulkiąjam investuotojui yra racionaliau investuoti į plačiai diversifikuotus akcijų indeksus, nei tiesiog pirkti butą nuomai.

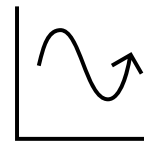
Viso grąža (%)



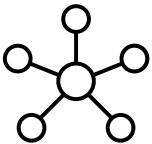
Rizikos ir iliuzijos



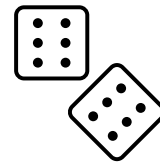
Nekilnojamo turto verslas yra geras verslas. Tačiau kaip ir kiekviename versle, norint gauti gerą grąžą, neužtenka tiesiog įmesti pinigų ir laukti. Varžantis rinkos sąlygomis su kitais investuotojais, siekiant sėkmės, būtinos ir specifinės žinios, ir patirtis, ir kiti resursai. Itin geri 5-7 metai Lietuvos NT rinkoje sukuria klaidingą įspūdį, jog iš NT uždirbti itin lengva. Tačiau ilguoju laikotarpiu viskas nėra taip jau paprasta ir gražu.



Bankų pigiai ir lengvai dalinamos paskolos prisideda prie mitų kūrimo. Skaičiuojant grąžą alokuotam kapitalui per pastaruosius 5 metus, investicija į NT Lietuvoje buvo beveik nepralenkiamą. Tačiau vertinant grąžą jau po finansinio svėro, taip pat įskaičiavus visas susijusias sąnaudas, situacija atrodo kiek prasčiau. Palūkanos nebus amžinai žemos, o ir būstų kaina visuomet tokiais tempais neaugs. Per ateinančius 10-30 metų dalykai keisis.



Pasaulyje egzistuoja galybė alternatyvų fiziniam NT. Norint pirkti NT, galima nusipirkti ir REIT. Taip pat galima investuoti į akcijas. Sukišti visus pinigus į vienoje šalyje esančius ne itin likvidžius NT projektus nėra racionalu. Ypač jei tų pinigų nėra daug. Žymiai protingiau krepšelį paskirstyti mažomis sumomis per įvairius likvidžius rinkoje kotiruojamus produktus. Kurių grąža vis tiek ilgainiui bus panaši (ar geresnė), nei vidutinio fizinio NT.



Smulkiąjam investuotojui investuoti į fizinį NT dažnai yra brangu ir rizikinga. Perkant objektus už 50-100 tūkstančių eurų, notarų ir bankų mokesčiai sudaro nemažą dalį investuojamos sumos. Taip pat, fizinis NT neužtikrina likvidumo, kurio gyvenime gali prireikti. Todėl taupyti asmeniškai didelius pinigus (10-20 atlyginimų) ir tuomet juos investuoti į vieną butą yra itin rizikinga. Tiek dėl konkretaus buto, tiek dėl likvidumo rizikos.

Atskleidimas

Šis prezentacija (toliau – Prezentacija) parengta informacijos, turimos šios Prezentacijos paskelbimo dieną, pagrindu. Jeigu aiškiai nenurodyta ir kontekstas nereikalauja kitaip, Prezentacijoje pateikta informacija turi būti suprantama kaip atitinkanti faktines aplinkybes Prezentacijos paskelbimo dieną, tačiau nebūtinai po Prezentacijos paskelbimo.

Ši Prezentacija nėra ir neturi būti laikoma rekomendacija pirkti ar parduoti finansines priemones ar paslaugas. Priimdami sprendimą sudaryti bet kokias finansinių priemonių, vertybinių popierių, finansinių paslaugų pirkimo ir/ar pardavimo sutartis, investuotojai privalo vadovautis savo žiniomis, patirtimi ir visomis su konkrečiomis investicijomis susijusiomis rizikomis. Prezentacijos turinys negali būti suprantamas kaip patarimas investicijų, teisės ar mokesčių klausimais. Siekdamas visapusiškai suvokti su investicijomis į vertybinius popierius susijusius privalumus bei rizikas, kiekvienas esamas ar potencialus investuotojas turėtų kreiptis į savo finansų, teisės, verslo ar mokesčių konsultantus.

Šioje Prezentacijoje yra teiginių būsimuoju laiku, kurie grindžiami autoriaus subjektyvia nuomone, lūkesčiais bei prognozėmis dėl ateities įvykių ir finansinių tendencijų, galimai turėsiančių įtakos finansų rinkoms. Teiginiai būsimuoju laiku apima informaciją apie galimus ar numanomas įmonių veiklos bei finansinius rezultatus, investicijų strategiją, sutartinius santykius, geopolitinę ir makroekonominę situaciją, investavimo sąlygas, būsimą reguliavimo poveikį ir kitą informaciją. Teiginiai būsimuoju laiku yra paremti informacija, turima šios Prezentacijos paskelbimo dieną. Autorius įsipareigoja viešai patikslinti ar pakeisti šiuos teiginius tik tiek, kiek tai yra reikalaujama pagal įstatymus.

Ši Prezentacija ir/ar kita medžiaga, įskaitant visą reklaminę medžiagą, kurią parengia autorius, negali būti platinama ar skelbiama viešai. Jei dalinsitės šia informacija ir/ar Prezentacija su trečiaisiais asmenimis, tiek pats faktas, tiek galimos jo pasekmės bus Jūsų asmeninė atsakomybė.