

Kur investuoti: butas, komercinės
patalpos, o gal NT fondas?
Investavimo galimybių
palyginimas.

ARBA, KAIP UŽDIRBTI IŠ NT?

Kas aš esu?

- ▶ Viktorija Vanagė
- ▶ 7 metų patirtis NT srityje
- ▶ 5 metai NT agentūra CITUS
- ▶ NT vystymo įmonė Citus Construction
- ▶ Darbas su investiciniais NT projektais, NT vystymu ir NT tarpininkavimu
- ▶ 2016 m. Ūkio ministerijos organizuojamame renginyje “Už nuopelnus Lietuvai” paskelbta viena iš trijų pretendenčių nominacijoje “Versli moteris”



Kodėl visi nori investuoti į NT?

Privalumai

- ▶ NT → pasyvios pajamos
- ▶ Visi išmano NT (kaip ir krepšinį)
- ▶ Investicija į daiktą fiziniu pavidalu (NT visada stovėjo, stovi ir stovės)
- ▶ Nuolat auganti nuomos paklausa
- ▶ Galima lengvai ir pigiai paimti paskolą iš banko
- ▶ NT kaina nuolat auga (mitas ar tiesa?)
- ▶ NT atsparus infliacijai

O ar pagalvojote, kad..

Trūkumai

- ▶ Bus reikalinga didelė pirminė investicija (min.15% perkamo turto vertės)
- ▶ Kiek kainuos išlaikyti NT?
- ▶ Reikės rasti nuomininką ir su juo dirbti, nuolat palaikyti ryšį? Gal net .. Tikrinti?
- ▶ O kas jei NT bus neišnuomotas? Kokia vakancijos tikimybė?
- ▶ O kas jei nuomininkas nemokės?
- ▶ Įvairių rūšių NT turi skirtingas rizikas
- ▶ Koks NT likvidumas? Kaip greitai jį galiu parduoti prireikus pinigų?
- ▶ Finansinio sverto (banko paskolos) rizika?
- ▶ NT mokesčiai?
- ▶ GPM?
- ▶ Kiti mokesčiai: pirkti, parduoti, brokeriui, vertinimas, NT administravimas (nuvykti, atrakinti, parengti nuomos sutartį?..) ir kt..
- ▶ NT rinkos cikliškumas. Ne visada kainos auga, jos sugeba ir nukristi...

Susimqstète?..



1 investavimo variantas

Perkame butą

- ▶ Buto kaina nuo 40 000 eur.
- ▶ Investicinė grąža:
 - ▶ Vilnius 6%
 - ▶ Kaunas 7%
 - ▶ Vilniaus senamiestis, centras, nauja statyba 4-5%
- ▶ Galima pirkti su banko paskola

Kaip paskaičiuoti gražą?

Butas: Antakalnis, Švyturio g., 2k., 46 kv.m.,
1/5, 1980 m.

Pirkimo kaina - 55 000 eur

Remontas ir baldai – 6000 eur

Galima nuomos kaina 350 eur.



“

(Nuomos kaina 350 eur * 12 mėn./įsigijimo kaina (55 000 eur + remontas 6000 eur))*100% = 6,9% ”

NEPAMIRŠKIME: NOTARO, BROKERIO, VERTINIMO, DRAUDIMO, REMONTO PO 5 METŲ IR KT. IŠLAIDOS

Supaprastinta formulė

Norisi didesnės pinigų gražos?



2 investavimo variantas

Perkame bendrabutį

- ▶ Dvigubai mažesnė investicija
- ▶ Investicinė grąža:
 - ▶ 8-15%
- ▶ Galima pirkti su banko paskola
- ▶ Būtina suremontuoti ir atvesti į kambarį komunikacijas: t.y. įrengti WC, dušą ir mini virtuvėlę

Kaip paskaičiuoti gražą?

Butas: Antakalnis, Grybo g., 18 kv.m., 4/5,
1972

Pirkimo kaina – 22 500 eur

Remontas ir baldai – 2000 eur

Galima nuomos kaina 175 eur.



“

(Nuomos kaina 175 eur * 12 mėn./įsigijimo kaina (22 500 eur + remontas 1000 eur))*100% = 8,9% ”

NEPAMIRŠKIME: NOTARO, BROKERIO, VERTINIMO, DRAUDIMO, REMONTO PO 5 METŲ IR KT. IŠLAIDOS

- ▶ Didesnė nuomininko rizika
- ▶ Didesnės valdymo išlaidos
- ▶ Didesnė vakancijos tikimybė
- ▶ Laikas remontui

3 investavimo variantas:
perkame komercines patalpas



3 investavimo variantas

Perkame komercines
patalpas

- ▶ Reikalinga mažesnė investicija: nuo 20 000 iki 40 000 eur.
- ▶ Nuomininkas – įmonė
- ▶ Galima grąža 8-10%
- ▶ Pilna apdaila

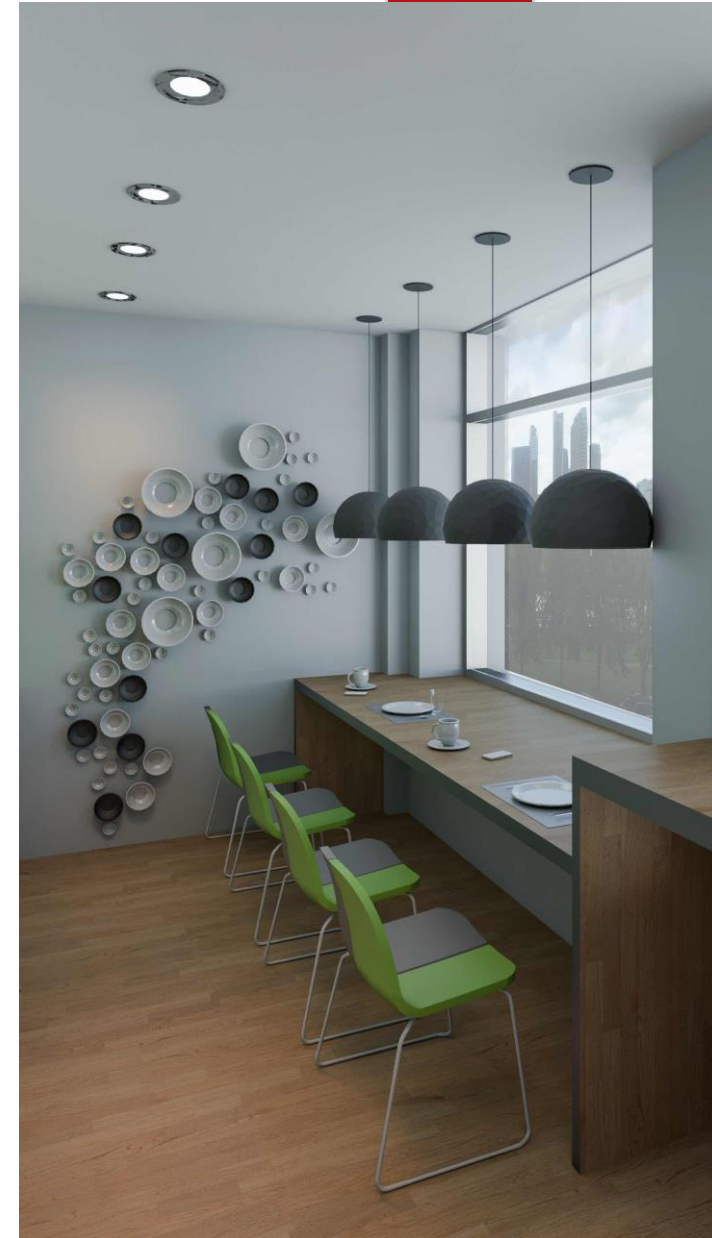
Kaip paskaičiuoti gražą?

Patalpos: Naujamiestis, A. Goštauto g. 8,
16 kv.m., 3/5, 1961 (atlikta renovacija)

Pirkimo kaina – 32 000 eur

Remontas ir baldai – 0 eur

Galima nuomos kaina 240 eur.



$$240 * 12 / 32\ 000 =$$

9%



O ką daryti, jei turiu
5000 eur?

Ar 10 000 eur?

Arba noriu mažesnės
rizikos?

Arba noriu investuoti
į NT, bet nenoriu
nieko daryti?

INVESTUOJAME Į NT FONDA

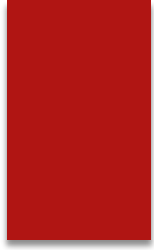
NT fondai veikiančys Lietuvoje

Uždari

- ▶ Skirtas informuotiesiems investuotojams (investuoti nuo 125 000 eur);
- ▶ Investavimo terminas nuo 5 iki 9 metų
- ▶ Siekiama grąža 10-20%
- ▶ Platinimo mokestis 1-3%
- ▶ Valdymo mokestis 1-2%
- ▶ Investuoja į NT vystymą ir nuomos pajamas generuojantį NT

Atviri

- ▶ Investuoti galima nuo 0,4 eur
- ▶ Listinguojami biržoje
- ▶ Fondo veiklos terminas neribotas
- ▶ Siekiama grąža 7-15%
- ▶ Valdymo mokestis 1-2%
- ▶ Investuoja į nuomos pajamas generuojantį NT



Kaip tai veikia?

Turite 15 000 eur.



Investuojate į fondą



Fondas investuoja į įvairų NT



Supaprastintas pavyzdys

Fondo vertė 8 mln. Eur. eur.

Fondui priklauso 4 verslo centrai

Fondas per metus gauna 720 000 eur
nuomos pajamų

T.y. 9% Yield (grąža)



Supaprastintas pavyzdys

Investavai

15 000 eur.



Per metus tavo pinigai uždirbo

1 350 eur.



Investavimas į NT fondą

Privalumai

- ▶ Galima investuoti mažas sumas – fondas prieinamas visiems
- ▶ Investicinius predimus priima patyrę NT specialistai
- ▶ Profesionaliai ir efektyviai valdomas nekilnojamasis turtas
- ▶ Sutaupomi NT valdymo, administravimo, pirkimo ir pardavimo kaštai
- ▶ Fondo portfelyje turint skirtingus NT objektus iškaidoma investavimo rizika
- ▶ Investicijos likvidumas – investuotus pinigus galima išsiimti bet kada (atviro tipo fonde)
- ▶ Investuotojas į fondą tampa fondo valdomo NT bendrasavininku


Trūkumai

- ▶ Fondo valdytojas negarantuoja geresnių rezultatų už investavimą pačiam.
- ▶ Už investicinio fondo administravimą fondo valdytojui yra mokami mokesčiai nepriklausomai nuo to, kokie yra fondo veiklos rezultatai.
- ▶ Investuotojai negali kontroliuoti investicinio fondo valdytojo investicinių sprendimų.
- ▶ Kuo investicinis fondas yra didesnis arba labiau diversifikuotas, tuo jo rezultatai yra artimesni rinkos vidurkiui.



Lost?

Investavimo į NT galimybių palyginimas

	Butas	Bendrabutis	Komerinės patalpos (Goštauto 8 atvejis)	NT fondas
Reikalinga investavimo suma	nuo 40 000	nuo 20 000	nuo 20 000	nuo 1 eur
Investicijos likvidumas	±3 mėn.	±3 mėn.	±3 mėn.	±30 d.
Metinė grąža	4-8%	9-15%	8-10%	6-20%
Laiko sąnaudos	Max.	Max.	Vid.	Min.
Mokesčiai	NT mokestis, vertinimas, notaro išlaidos, brokerio išlaidos, remontas, GPM, NT išlaikymo kaštai, vakancija, NT nuomos sutarties rengimo išlaidos	NT mokestis, vertinimas, notaro išlaidos, brokerio išlaidos, remontas, GPM, NT išlaikymo kaštai, vakancija, NT nuomos sutarties rengimo išlaidos	NT mokestis, vertinimas, notaro išlaidos, brokerio išlaidos, GPM, NT išlaikymo kaštai, vakancija	GPM, fondo valdymo mokestis, platinimo ir išpirkimo mokesčiai
NT nuosavybės forma	Nuosavybė	Nuosavybė	Nuosavybė	Vienetų nuosavybė - NT bedrasavininkas
Rizika	Aukšta	Labai aukšta	Vidutinė	Vidutinė
Diversifikacija	Nėra	Nėra	Nėra	Yra

“

Įdarbinkite savo pinigus teisingai.

”

VIKTORIJA VANAGĖ

Skambinkite: +370 67070241

Rašykite: viktorija@citus.lt

Pasikalbėkime: Citus stende

