

SVEČIAI ATVYKSTA



TRUMPALAIKĖS NUOMOS
MITAI IR REALYBĖ
INVESTICIJOS, PASTANGOS IR
ATSIPERKAMUMAS



TOMAS GRIŽAS
"BŪSTO MUGĖ", 2016

SVEČIAI ATVYKSTA



- 1. KIEK REIKIA PINIGŲ?**
- 2. KĄ DARYTI, NORINT UŽSIIMTI TRUMPALAIKE NUOMA?**
- 3. KIEK GALIMA UŽDIRBTI?**





KIEK REIKIA PINIGŲ?

Sumos, paieškos ir sėkmė.



1

KIEK REIKIA PINIGŲ?

Kažkada, kuomet Lietuvoje dar karaliavo valiuta litas, rašiau Lietuvos rytui straipsnį, kuris vadinosi "**Padorus butas Vilniaus centre už 100 tūkst. litų? Tokių yra.**" Ir iš tiesų - tokių buvo. Straipsnyje pasakojau apie tai, kaip vienam klientui ieškojau būsto už 100 tūkstančių litų. Klientas būstą įsigyti norėjo kaip investiciją ir atiduoti man prižiūrėti, t.y. nuomoti trumpalaikei nuomai. Pasirinkome keletą prioritetinių rajonų: **Senamiestis, Naujamiestis, Užupis**. Šiai dienai prie trumpalaikei nuomai tinkamų rajonų pridėčiau **Žvėryną, Ozo parko** teritoriją, netgi **Perkūnkiemį**.



KIEK REIKIA PINIGŲ?

Šiai dienai už tokią sumą - 100 tūkst. litų, kas sudaro 29 tūkst. eurų, deja, galime surasti tik kambarį bendrabutyje. Ir tą be patogumų. Trumpalaikei nuomai tinkamo buto kaina (su įrengimu/remontu) prasideda nuo 40 tūkstančių eurų. Prasideda. Už tokią rasti, ir įsigyti butą reikia **nemažai žinių. Ir šiek tiek sėkmės.**


Kalbant apie **optimalią investicijos** į vieną trumpalaikei nuomai skirtą buto **sumą**, derėtų kalbėti apie **60-70 tūkstančių eurų**. Šioje vietoje neišsiplėsiu apie tai, kokia galėtų, ar turėtų, būti kvadrato kaina ar kuom viena lokacija geresnė už kitą.

(Aišku, yra žmonių, mokančių po 6000€ už kvadratą Vilniuje. Reikia būti gerai nučiuožus, kad tą daryti.)



KĄ DARYTI, NORINT UŽSIIMTI TRUMPALAIKE NUOMA?

2



Daiktai, nuotraukos, rezervacinės
sistemos, užklauskos ir svečių atvykimas
bei visa kita

KĄ DARYTI, NORINT UŽSIIMTI TRUMPALAIKE NUOMA?

2

Tarkime, jog trumpalaikėi nuomai tinkamas butas yra. Tačiau jeigu galvojate, jog su būsto įsigijimu darbai pasibaigė, labai klustate.

a) daiktai

Visų pirma, yra netrumpas sąrašas dalykų, kurie privalo būti bute, norint jį nuomoti trumpalaikėi nuomai: nuo patalynės ir rankšluosčių iki feno ar lyginimo lentos. Juk žmonės atvyksta dažniausiai neilgam ir su savim stengiasi vežtis kuo mažiau daiktų. Visi žinom, kokios avialinijos kartais būna labai netgi nedraugiškos mūsų vežamo bagažo dydžiui. Taip ir mūsų svečiams.

Šioje vietoje per daug išsigąsti nereikėtų - nors sąrašas ir nemažas, paruošti butą trumpalaikėi nuomai, t.y. supirkti viską, kainuoja apie 350 eurų. Kalbu apie butą, kuriame gali apsistoti du žmonės. Butui, skirtam keturių žmonių apsistojimui išleisti reikės šiek tiek daugiau.

**KĄ DARYTI, NORINT UŽSIIMTI
TRUMPALAIKE NUOMA?**

2

b) nuotraukos

Taigi, butas paruoštas. Reikia jį nufotografuoti. Šiam reikalui siūlyčiau samdytis profesionalų fotografą, kadangi geros, kokybiškos nuotraukos - labai svarbu. Na, platforma Airbnb profesionalaus fotografo paslaugas siūlo netgi nemokamai. Tikrai taip - nemokamai.

c) rezervacinės sistemos

Viena populiariausių - Airbnb. Kaip ir minėjau - populiarai, paprasta naudotis, patogiai išsprendusi mokėjimo klausimus - visos tranzakcijos vyksta online.

Tereikia susikurti savo/buto profilį, sugalvoti smagų, įdomų ir informatyvų aprašymą, sukelti nuotraukas, ištyrus konkurencinę aplinką, t.y. peržvelgus kitų - panašioje lokacijoje, panašių - butų kainas, nusistatyti savo kainą, peržiūrėti kalendorių ir - vuolia! - jūsų butas jau matomas apsistojimo Vilniuje ieškantiems. O tokių, patikėkit, vis daugiau ir daugiau - kad iš tiesų džiugina.

KĄ DARYTI, NORINT UŽSIIMTI TRUMPALAIKE NUOMA?

2

d) užklauso ir svečių atvykimas

Po to seka užklauso gavimas, atsakinėjimas į svečiams prieš atvykstant kylančius klausimus ir pasiteiravimus, rezervacijų tvirtinimas, svečių atvykimo laiko, jų pasitikimo derinimas ir kiti reikalai.

e) visa kita, ko nepaminėjau

Buto tvarkymas - siūlau iškart pasirūpinti profesionalia tvarkytoja, nes švara - svarbiausia! Pagalvokite, kas ir kur skalbs patalynę, rankšluosčius, kas visa tai lygins. Svečius reikės išlydėti, parašyti apie juos atsiliepimą, jie parašys apie jus.

f) išvados

Jeigu kažkam atrodo, kad trumpalaikė nuoma, tai (beveik) nieko neveikimas ir kalnai pinigų, tai jums taip tik atrodo. Tai yra veikla, kurią reikia mėgti, netgi, sakyčiau, mylėti. Tai yra veikla, kuriai reikia skirti laiko. Tai yra svečiai, kurie - nors ir labai kartais - būna dar ir kaip įnoringi. Ir tik po to seka finansinė nauda, kuri džiugina.

3

KIEK GALIMA UŽDIRBTI?

5%?
10%?
20%?



3

KIEK GALIMA UŽDIRBTI?

Bene labiausiai visiems rūpintis klausimas. Aplinkui visi tik ir bekalba: kiek? 5? 10? O gal visi 20% metinės gražos. Taigi, ir jūs manęs turbūt primygtinai klaustumėte: **tai kiek gi?!**

Vieno atsakymo ar, tuo labiau, vieno skaičiaus, nėra ir negali būti, kadangi kiekviena situacija, kiekvienas butas - skirtingi. Už kiek įsigytas butas, kokioje vietoje, kiek žmonių jame gali apsisototi. Ne paskutinis šioje vietoje - galbūt pasirodys kiek neįtikėtina - bet yra ir **sėkmės faktorius**: kai kurie butai tiesiog **iššauna**.

Patenkindamas jūsų smalsumą bei besiremdamas mano per keletą veiklos metų sukauptą informaciją galiu pasakyti, kad man atrodanti patraukli investicija yra ta, kuri generuoja bent **10% metinės gražos***.

*Atskaičiavus mūsų administravimo mokesť.

3

KIEK GALIMA UŽDIRBTI?

Kuomet potencialūs klientai kreipiasi į mane konsultacijos apie tai, kokį gi butą įsigyti kaip investiciją, ar jau su jų išsirinktu variantu, ar variantais, klausdami, ką aš manau apie jų pasirinkimą, paskaičiuoju potencialią grąžą, kuri galima iš trumpalaikės nuomos ir laikau patraukliu bei tinkamu įsigyjimui tą variantą, kuris, kaip ir minėjau, gali generuoti **10 ir daugiau procentų metinės grąžos.**

SVEČIAI ATVYKSTA

KAIP PADARYTI, KAD BUTAS MAŽIAU DĖVĖTŪSI, UŽDIRBTŲ PAKANKAMAI PINIGŲ IR NEREIKTŲ NIEKO DARYTI?

Atsakymas paprastas: adituoti mums administruoti. Mes pasirūpinsime, kad butas būtų tinkamai prižiūrimas, kad jis būtų svečių mėgiamas ir kad generuotų jums pakankamai pinigų.

SVEČIAI ATVYKSTA



AČIŪ!



TOMAS GRIŽAS
TOMAS@SVECIAIATVYKSTA.LT
+370-655-25333

WWW.SVECIAIATVYKSTA.LT