

Buvęs bankininkas suka į NT verslą: mato nišą butų nuomoje

Publikuota: 2020-02-06



Šarūnas Ruzgys, verslininkas, „Victory Funds“ valdybos narys. Vladimiro Ivanovo (VŽ) nuotr.

[Paulius Čiulada „Verslo žinios“](#)

[Rašyti komentarą 8](#)

Šarūnas Ruzgys, ilgametis bankui „Luminor“ priklausančios investicijų valdymo įmonės „Luminor investicijų valdymas“ vadovas, pasuko į nekilnojamojo turto (NT) verslą, kur potencialą išvelgia tokiuose miestuose, kaip Druskininkai ar Birštonas.

Š. Ruzgys nuo vasario tapo Lietuvos NT fondų valdymo įmonės bendrovės „Victory Funds“ nepriklausomu valdybos nariu, o sausį kartu su partneriu įsteigė butų Druskininkuose trumpalaikės nuomos platformą valdysiančią įmonę „Prime Rent“.

Š. Ruzgys VŽ pasakoja, kad NT sritimi domėjosi jau ne vienerius metus.

„Pats asmeniškai esu investavęs į NT ir tuo domiuosi, kaip turbūt ir daugelis lietuvių. Manau, kad tai yra puiki, visame pasaulyje populiarė ir gerą investicijų diversifikavimo galimybę suteikianti investicija šalia kitų turto klasių, tokių, kaip akcijos ar pensijų fondai“, – sako Š. Ruzgys.

Jis pasakoja, kad darbas „Victory Funds“ valdyboje užims tik nedidelę dalį jo laiko, o didžiąją laiko dalį skirs savo su verslo partneriu lygiomis dalimis (50% ir 50% kapitalo)

įsteigtos įmonės „Prime Rent“ plėtojimui. Dalį laiko esą užims ir kitų idėjų Lietuvoje ir Jungtinėje Karalystėje įgyvendinimas.

„Idėja paprasta – kuriame trumpalaikės butų nuomos Druskininkuose, taip pat ir Birštone, platformą, kuri sudarys galimybę būstų šiuose miestuose savininkams patikėti mums savo butus, o mes įsipareigosime perimti visus nuomos rūpesčius ir mokėti fiksuotą nuomos mokestį už juos. Ne visi nori butus nuomoti per tokias platformas, kaip „Booking.com“, atiduoti joms 12-15% pajamų ir patys nuomą administruoti, butus valyti ir prižiūrėti“, – pasakoja Š. Ruzgys.

Jo teigimu, tokią nuomos platformą planuojama paleisti per kelis artimiausius mėnesius, į ją numatoma investuoti apie 10.000 Eur, o pradiniame etape joje bus siūloma nuomotis apie 10 butų.

„Į platformą nuomai paleisiu ir savo Druskininkuose turimą butą, kurį turiu kaip investiciją, kaip savo pensijų fondą. Tai viena, bet ne vienintelė, mano asmeninė investicija, kuri generuoja stabilų pinigų srautą. Ir iš partnerio pusės objektų irgi bus, bet daugiausiai orientuosimės į su mumis pačiais nesusijusių butų savininkų pritraukimą. Norime orientotis į aukštesnės nei vidutinės klasės butus, kurių paros nuomos kaina sudaro 60-120 Eur“, – sako Š. Ruzgys.

Butas vietoje viešbučio

Pašnekovas teigia, kad nuomotis butą, o ne viešbutį, tokiuose miestuose, kaip Druskininkai ar Birštonas, patraukliausiai šeimoms, kurioms netinka nedideli viešbučių kambariai be virtuvių ir kitų patogumų, o išsinuomoti prabangius viešbučio kambarius jiems yra per brangu.

Druskininkai, anot pašnekovo, investavimui į NT nuomai yra „tarpinis variantas užimtumo požiūriu“ tarp Vilniaus ir pajūrio kurortų.

„Druskininkuose sezoniškumas nėra toks didelis, kaip pajūryje, bet visgi yra. Užimtumas didžiausias nuo gegužės iki rugsėjo, o likusią metų dalį užimti būna praktiškai tik savaitgaliai. Bet nėra ir taip kaip Vilniuje, kur išnuomojama vien tik savaitgaliais. Druskininkuose pasitaiko sveikatinimosi turistų, kurie gyvena ir 2-3 savaites“, – sako Š. Ruzgys.

Jis nelinkęs įvardyti, kokią konkrečiai grąžą realu uždirbti investavus į butą nuomai Druskininkuose, tačiau teigia, kad ji gali būti ir dviženklė, ypač, jei butas nuomojamas trumpam laikui ir perkamas su banko paskola.

„Jei butas perkamas su banko paskola, realu gauti ir 15-20% metinę grąžą, nes nuomą gauni už visą butą, o savo pinigų esi įdėjęs tik nedidelę dalį. Daug kas to nevertina ir skaičiuoja paprastą metinę grąžą, tačiau teisingiausiai būtų skaičiuoti savo įdėto nuosavo kapitalo grąžą, t. y. kiek pinigų iš kišenės į tą įdėjai (VŽ apie skolos svarto reikšmę perkant NT nuomai [rašė ČIA](#)). Aišku, labai stipriai užsiskolinti nereikia, iš savo kišenės optimalu sumokėti apie 50% buto kainos, nes yra palūkanų, likvidumo, kitos rizikos. Butas, kaip investicija, gerai šalia kitų investicijų, nes generuoja stabilų nuomos pajamų srautą, o ir pats gali pasinaudoti, jei reikia. Akcijos, pensijų fondai irgi gerai, bet geriausia, kaip yra plati santaupų diversifikacija“, – sako Š. Ruzgys.

Š. Ruzgys įmonės „Luminor investicijų valdymas“ vadovo pareigas paliko pernai rudenį, [kai teigė](#), kad jo netenkino korporatyviniai, struktūriniai pokyčiai „Luminor“ grupėje, besikeičiančios raportavimo linijos.

„Naujas modelis man nebetiko ir aš nusprendžiau, kad jis netenkina mano paties vizijų ir įsivaizdavimo, kaip tai turėtų veikti, kokią vertę ir naudą tai atneštų. Dėl to nusprendžiau, kad tą kiti žmonės tegul daro taip, kaip organizacijai reikalinga“, – tada VŽ sakė Š. Ruzgys.

Š. Ruzgys įmonei vadovavo nuo 2008 m. Jis taip pat vadovavo Lietuvos investicinių ir pensijų fondui asociacijai (LIPFA).