**Emigrantai atranda naujus būdus investuoti į Lietuvos NT**

**Iš Lietuvos svetur išvykę tautiečiai nepamiršta savo gimtinės ir čia likusiųjų. Per 2018 metus emigrantai į Lietuvą pervedė daugiau nei 1,1 mlrd. eurų. Nors tautiečiai sulig kiekvienais metais vis daugiau pinigų siunčia į gimtinę, tačiau vis labiau pastebima tendencija, kad tai ne tik parama čia likusiems giminaičiams bet ir investicijos į ateitį bei planus grįžti.**

Užsienyje gyvenantys lietuviai dažnai ieško galimybių, kaip įsigyti nekilnojamojo turto Lietuvoje ar kitaip įdarbinti pinigus.

Dažnas svarsto apie būsto paskolą, nors Lietuvos bankai dar šiais metais palengvino užsienyje gyvenantiems tautiečiams gauti būsto paskolas, tačiau bankai tokius skolininkus vertina kaip rizikingesnius ir tai atsispindi skolinimo sąlygose.

**Ieško alternatyvų**

Dėl sudėtingo bankų finansavimo tarp emigravusiųjų vis labiau populiarėja galimybė investuoti į nekilnojamąjį turtą per sutelktinio finansavimo platformas, kurios leidžia net ir nedidelėmis sumomis investuoti į nekilnojamojo turto projektus bei verslo paskolas, mat tai paprasčiau ir gali uždirbti daugiau.

NT ekspertė ir sutelktinio finansavimo platformos „Profitus“ įkūrėja pasakoja, kad šiuo metu pastebi augantį emigrantų susidomėjimą investuoti į Lietuvos NT per sutelktinio skolinimosi platformas.

„Mūsų platformoje investuotojų bendruomenę sudaro jau daugiau nei 2200 ir iš jų vis ryškesnę dalį sudaro emigrantai, kurie dirba Jungtinėje karalystėje, Norvegijoje, Švedijoje, Vokietijoje. Jie dažniausiai investuoja didesnėmis sumomis po 10-20 tūkst. eurų, tačiau pasitaiko ir smulkių investicijų po kelis šimtus, siekiant išskaidyti investicijas į skirtingus projektus“, – teigia V. Vanagė.

Pasak jos, emigrantus vilioja keli pagrindiniai aspektai: greitis, didesnė grąža nei iš būsto nuomos bei investicijų užtikrinimo priemonės - pirmine hipoteka investuotojams įkeičiamas nekilnojamasis turtas.

„Norintys investuoti per sutelktinio finansavimo platformas tai gali padaryti vos per kelias minutes internetu ir tikėtis vidutiniškai apie 9-12% metinių palūkanų. Taip pat investuotojams visuomet įkeičiamas nekilnojamasis turtas didesnis nei pati paskola verslui, tad jeigu nekilnojamojo turto vystytojas ar verslas negalėtų grąžinti investicijų, tuomet investuotojams įkeistas turtas yra parduodamas ir taip grąžinami pinigai”, – dėsto NT ekspertė.

**Ką reikia žinoti?**

Svarstantiems apie investavimą per sutelktinio finansavimo platformas svarbu atkreipti dėmesį į kelis pagrindinius aspektus: ar platforma yra licencijuota Lietuvos banko, koks yra paskolos ir turto vertės santykis (LTV), ar įkeičiamas turtas pirmine ar antrine hipoteka bei rizikos reitingą.

„Vienas iš pagrindinių rodiklių yra LTV (loan-to-value) ar kitaip sakant paskolos ir turto vertės santykis. Kuo šis procentas mažesnis, tuo investicija yra saugesnė. Tad jeigu skolinama 70 tūkst. eurų, tai įkeičiamo turto vertė minimaliai turi būti 100 tūkst., kad būtų pasiektas 70% LTV. Tad jeigu įkeisto turto vertė dar didesnė nei paskola, LTV mažėja. „Profitus“ platformoje taikomas maksimalus 70% LTV “, – dėsto ekspertė.

Pasak V. Vanagės svarbu atkreipti dėmesį ir į tai ar įkeičiamas turtas yra pirmine hipoteka ar antrine, nes pirminė hipoteka garantuoja, kad investuotojai bus pirmi eilėje atgauti investicijas iš įkeisto turto. Tuo tarpu antrinės hipotekos atveju didėja tikimybė, kad neužteks įkeisto NT, nes pirmi eilėje bus kiti.

**Investavimo būdas naujas, tačiau jau pasiteisinęs**

„Profitus“ įkūrėja ir vadovė pasakoja, kad nors nuo veiklos pradžios nepraėjo metai, tačiau jau džiaugiasi sutelkę daugiau nei 4 mln. eurų bei investuotojams vidutiniškai uždirbę daugiau 10% vid. metinių palūkanų.

„Praėjo daugiau nei 10 mėnesiai per kuriuos sėkmingai finansavome 20 nekilnojamojo turto projektų, iš kurių jau 3 sėkmingai grąžinti ir uždirbo investuotojams net daugiau nei buvo planuota“, – pasakoja V. Vanagė.

Nors Lietuvoje alternatyvaus skolinimosi platformos 2018 m. sudarė tik 0,64% bendros skolinimosi vertės šalyje ir ženkliai atsilieka nuo Latvijos ir Estijos. Tačiau bendros Baltijos šalių regiono tendencijos išryškina alternatyvų skolinimąsi kaip rimtą iššūkį tradiciniams bankams ir kredito unijoms. Apskritai paėmus, Lietuvoje, Latvijoje ir  Estijoje  alternatyvus skolinimas vaidina vis reikšmingesnį vaidmenį. Per 2018 m. alternatyvaus skolinimo platformos paskolino 1,6 mlrd. eurų. Tai sudaro  daugiau nei 9% bendros per tą laikotarpį išduotų paskolų su nekilnojamojo turto įkeitimu vertės Baltijos šalių regione.