**Į ką atkreipti dėmesį lyginant skirtingų bankų būsto paskolų pasiūlymus**

**Pasirašydami būsto paskolos sutartį, gyventojai finansiškai įsipareigoja bankui vidutiniškai 25-eriems metams, tad ieškodami palankiausio paskolos pasiūlymo, jie dažnai kreipiasi į kelis bankus. Į ką būtina atkreipti dėmesį lyginant jų paskolų pasiūlymus ir kokia klaida dažniausiai daroma, pasakoja „Luminor“ banko būsto kredito produkto vadovė Žydra Rakauskaitė.**

„Paprasčiausias būdas gauti konkretaus banko pasiūlymą dėl būsto paskolos – prisijungti prie banko puslapio ir nuotoliniu būdu užpildyti specialią paraišką. Nors kiekvienas bankas turi šiek tiek kitokius reikalavimus paraiškos pildymui, palyginti gautus pasiūlymus tarpusavyje yra gana paprasta ir nesudėtinga, kadangi klientas gauna standartizuotą pasiūlymo formą, kurios reikalavimai numatyti su nekilnojamuoju turtu susijusio kredito įstatyme“, – pažymi Ž. Rakauskaitė.

Galutiniame banko pasiūlyme nurodoma suteikiama paskolos būstui suma, palūkanų norma, bendros kredito kainos metinė norma bei kitos esminės sąlygos ir papildomi reikalavimai, jei tokius nustato bankas.

**Didžiausias dėmesys – palūkanoms**

Palūkanų norma, kurią klientas moka bankui už naudojimąsi paskola, gali būti **kintama** arba terminuotai **nekintanti**. Ž. Rakauskaitės teigimu, pasiūlymai gali būti skirtingi ne tik dėl palūkanų rūšies, bet ir dėl taikomos skirtingos EURIBOR reikšmės.

„Kintamą palūkanų normą sudaro kintama 3, 6 ar 12 mėnesių palūkanų bazė EURIBOR ir individuali banko palūkanų marža. Paskolos sutarties sudarymo metu pasirinkę tam tikros reikšmės EURIBOR, klientai nurodytą laiką moka atitinkamą palūkanų bazę. Nors gali pasirodyti, kad palankiausia būtų rinktis trumpiausią EURIBOR laikotarpį, negalima nuspėti, kaip palūkanų norma keisis – didės ar mažės – jam pasibaigus“, – pasakoja „Luminor“ banko ekspertė.

Tuo tarpu terminuotai nekintančių palūkanų norma gali būti nustatyta laikotarpiui iki 5 metų. Jam pasibaigus palūkanos automatiškai keičiamos į kintamas palūkanas taikant iš anksto sutartyje aptartą palūkanų maržą arba, šalių susitarimu, nustatomos iš naujo.

Be to, verta atkreipti dėmesį, kad palūkanų svyravimas priklauso nuo situacijos rinkoje, todėl tai taip pat gali turėti įtakos galutiniam sumokėtų palūkanų sumos dydžiui. Ž. Rakauskaitė atkreipia dėmesį, kad banko pasiūlyme dėl būsto paskolos nurodyta galutinė sumokama suma yra preliminari ir sutarties vykdymo laikotarpiu gali pasikeisti.

Taip pat klientams reikėtų iš anksto nutarti dėl skaičiavimo metodo, mokėjimo būdo (linijinis ar anuitetas), palūkanų keitimo dažnumo ir kitų numatytų sąlygų bei palyginti juos skirtingų bankų pasiūlymuose.

**Lygindami pasiūlymus daro tą pačią klaidą**

Ekspertė pastebi, kad lygindami skirtingų bankų būsto paskolos pasiūlymus, kone visi žmonės daro vieną ir tą pačią klaidą. Vertindami paskolos sąlygas jie lygina tik pasiūlyme nurodytą palūkanų maržą, bet tinkamai neįvertina, pavyzdžiui, konkrečių būsto paskolos išmokėjimo sąlygų ir taikomų mokesčių.

„Nors kiekvieno kliento situacija yra individuali, galiu pateikti vieną konkretų pavyzdį dėl papildomų sąlygų. Statant nuosavą namą, statybos paslaugų tiekėjai dažnai prašo jiems mokėti grynaisiais, todėl klientams tenka išsigryninti dalį paskolos. Todėl jiems verta iš anksto pasidomėti gryniesiems pinigams taikomais limitais. Taip pat paskola statyboms yra išmokama etapais, todėl labai svarbu susipažinti ir su prieš kiekvieną išmokėjimą taikomais reikalavimais“, – teigia „Luminor“ banko ekspertė.

**Paskolos sumą lemia ir pradinio įnašo dydis**

Ž. Rakauskaitės teigimu, gyventojai būsto paskolai neretai pasirenką banką, kurio teikiamomis paslaugomis naudojasi dažniausiai. Vis dėlto, toks sprendimas ne visada būna klientui finansiškai palankus, nes skirtingi bankai neretai reikalauja kitokio pradinio įnašo dydžio, į kurį taip pat būtina atkreipti dėmesį.

„Pradinis įnašas būsto paskolai gali siekti 15 proc. perkamo būsto vertės. Tačiau antrai ar kitoms būsto paskoloms dėl mažesnio turto likvidumo ar kitų svarbių aplinkybių bankas gali reikalauti ir didesnio pradinio įnašo, o tai daro įtakos ir galutinei suteikiamos paskolos sumai“, – pasakoja „Luminor“ banko būsto kredito produkto vadovė.

Kiek kas mėnesį reikės sumokėti bankui priklauso ir nuo to, ar bankas siūlo galimybę atidėti paskolos mokėjimo pradžią. Kaip pabrėžia Ž. Rakauskaitė, toks pasiūlymas gali būti palankus naują būstą įsirengiantiems klientams.

**Gali būti papildomų sąlygų ar mokesčių**

Ekspertė teigia, kad lygindami skirtingų bankų būsto paskolos pasiūlymus klientai taip pat turėtų įvertinti nurodytas sąlygas ir papildomų mokesčių dydį.

„Sudarant būsto paskolos sutartį kone visais atvejais yra taikomas vienkartinis administravimo mokestis, tačiau jo gali būti ir atsisakoma, jeigu, pavyzdžiui, būstas perkamas iš banko partnerių. Kiek klientui gali tekti susimokėti vienu ar kitu atveju, priklauso nuo konkretaus banko, todėl su šiomis sąlygomis būtina susipažinti iš anksto“, – pasakoja būsto paskolų ekspertė.

Galiausiai, Ž. Rakauskaitė akcentuoja, kad pasirašant sutartį su banku yra patvirtinama, kad visos paskolos sąlygos yra aiškios. Todėl, siekiant išvengti nesusipratimų sutarties vykdymo laikotarpiu, prieš pasirašant paskolos sutartį, būtina visus kylančius klausimus aptarti su banko būsto paskolų ekspertu.

**Kontaktai žiniasklaidai:**

Simona Survilaitė

Mob. tel: +370 685 25 281

simona.s@coagency.lt