**Ekspertė atsako: ar reikėtų parduoti turimą būstą prieš perkant naują**

**Planuodami įsigyti naują būstą, žmonės dažnai susiduria su pasirinkimu – ar iš pradžių pirkti naują nekilnojamąjį turtą ir tuomet parduoti turimą, o gal geriau pasielgti priešingai? Žinoti, kaip tinkamai pasielgti, ypač aktualu tiems, kurie parduodamą būstą įsigijo su paskola.** **„Luminor“ banko būsto paskolos produkto vadovė Žydra Rakauskaitė paaiškina, kokio eiliškumo geriausia laikytis tokioje situacijoje.**

Nusprendus pirkti naują būstą, pirmiausia patartina atidžiai įvertinti jo būklę, teigia ekspertė. Jei būsto būklė leidžia iš karto į jį įsikelti, patartina rezervuoti naująjį ir tuo pačiu metu parduoti esamą, o už pardavimą gautas lėšas panaudoti naujam būstui įsigyti.

„Tačiau gali būti, kad ketinamo įsigyti būsto rezervavimo sutarties sudaryti nepavyks, nes, pavyzdžiui, pardavėjas pirmenybę teikia pirkėjui, kuris jau turi būstui įsigyti reikalingų lėšų ir gali iš karto už jį atsiskaityti. Tuomet verta apsvarstyti, ar galite mokėti mėnesio įmokas už dvi paskolas vienu metu“, – pataria Ž. Rakauskaitė.

**Galimas dviejų paskolų mokėjimas vienu metu**

Pasak ekspertės, tokiu atveju būtina itin atsakingai įsivertinti savo finansines galimybes ir nepamiršti, kad visi namų ūkio finansiniai įsipareigojimai negali viršyti 40 proc. jo pajamų. Bankas į tai atsižvelgs vertindamas galimybę suteikti antrą būsto paskolą. Kiekvieno kliento paraiška bankui vertinama individualiai, o nurodytas palūkanų dydis gali būti tikslinamas, atsižvelgiant į konkrečią paskolos gavėjo situaciją.

„Banko patirtis rodo, kad šį variantą klientai renkasi gana dažnai: jei jau turimos būsto paskolos likutis ir mėnesio įmoka palyginti nedideli, laikinai mokamos dviejų paskolų įmokos neturėtų kelti problemų. Kai naujasis būstas bus įrengtas ir galėsite į jį persikelti, esamas butas ar namas bus parduotas arba išnuomotas“, – pataria ekspertė.

Tačiau ne visada klientai gali vienu metu sudaryti dvi būsto paskolos sutartis, nes bendra įmokų suma dažnai viršija 40 proc. gaunamų pajamų ribą. Tokiu atveju Ž. Rakauskaitė rekomenduoja kreiptis į banką ir aptarti savo galimybes įsigyti būstą – antrai paskolai gali būti pasiūlomos individualios esamos paskolos grąžinimo sąlygos. Banko sprendimas daugiausia priklauso nuo paties kliento – kaip greitai jis nori parduoti turimą būstą ar įsigyti naują.

„Šia galimybe dažnai naudojamasi, pavyzdžiui, norint įsigyti būstą naujame projekte. Tačiau reikėtų nepamiršti, kad įsigyjant tokį būstą reikės sumokėti apie 15 proc. dydžio pradinį įnašą. Šiuo atveju esamą būstą galima parduoti, kai tik bus baigtas naujas projektas“, – sako būsto paskolų ekspertė.

**Ką verta žinoti visiems, ketinantiems įsigyti antrą būstą**

Visais atvejais, ketinantiems bent kurį laiką nuosavybėje turėti du nekilnojamojo turto objektus, Ž. Rakauskaitė pataria tam atsakingai pasiruošti.

„Nekilnojamojo turto rinkoje kartais pasitaiko vėlavimų, todėl labai svarbu turėti atsarginį planą, kaip su jais susidoroti nepatiriant didelio streso. Tai gali būti papildomos santaupos dvigubiems mokesčiams ir priežiūros išlaidoms“, – pataria „Luminor“ banko būsto paskolos produkto vadovė.

Ketinantiems parduoti būstą, įsigytą su paskola, taip pat verta žinoti, kad dažniausiai būsto paskolos sutartyse numatyta, kad už išankstinį jos grąžinimą nereikia mokėti jokio mokesčio. Ekspertės teigimu, sutartys gali skirtis, tačiau jei apie sutarties nutraukimą pranešama iš anksto, grąžinimas paprastai yra nemokamas.

**Kontaktai žiniasklaidai:**

Simona Survilaitė

Mob. tel: +370 685 25 281

simona.s@coagency.lt