**Pranešimas žiniasklaidai**

2024 m. rugsėjo 16 d.

**Kaip gauti geriausią būsto paskolos pasiūlymą? Banko atstovas dalijasi dažniausiomis klaidomis**

**Būsto įsigijimas su paskola, ypač pirmą kartą tai darantiems žmonėms, gali pasirodyti sudėtingas procesas. „Citadele“ banko atstovas atkreipia dėmesį, kad nors skolintis būstui seniai nebėra naujiena, paskolas suteikiantys specialistai susiduria vis su tomis pačiomis gyventojų daromomis klaidomis. Kokius namų darbus svarbu atlikti prieš pildant būsto paskolos paraišką, kad pavyktų išvengti klaidų ir gauti geriausią pasiūlymą?**

**Tvarios pajamos**

Bankai paskolas suteikia vadovaudamiesi atsakingo skolinimosi principais. Vienas iš jų – užtikrinti, kad besiskolinantis žmogus turi tvarias pajamas, o jo pajamų dalis, skiriama visiems turimiems įsipareigojimams padengti, neviršytų 40 proc. gaunamų pajamų. Todėl vertinamas ne tik paskutinių šešių mėnesių kliento pajamų vidurkis, bet ir ateities pajamų perspektyvos.

Anot „Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovo Dariaus Burdaičio, dažnai pasitaiko, jog klientai dėl paskolos kreipiasi dar nepasibaigus bandomajam laikotarpiui naujame darbe.

„Paskola visuomet yra susijusi su tam tikra rizika tiek ją suteikiančiai finansų įstaigai, tiek besiskolinančiam žmogui. Siekiant ją sumažinti, ypač svarbus veiksnys yra pastovumas – ar žmogus per ilgą laikotarpį sugeba užsitikrinti stabilias pajamas, ar nėra rizikos, kad artimiausiu metu praras pagrindinį pajamų šaltinį. Dažnai klientai argumentuoja, kad darbą gali prarasti ir po bandomojo laikotarpio, tačiau patirtis rodo, kad tokia rizika yra mažesnė, o bandomąjį laikotarpį išdirbantys žmonės, net vėliau ir keisdami darbą, sugeba užtikrinti pastovumą“, – aiškina D. Burdaitis.

Anot jo, savarankiškai dirbantys žmonės turi pateikti ne mažesnę nei 2 metų pajamų istoriją, nes praktika rodo, kad tokių gyventojų pajamos, priklausomai nuo mėnesio, gali stipriai skirtis. Todėl ilgesnė istorija taip pat padeda sumažinti riziką ir geriau įvertinti žmogaus galimybes užtikrinti pajamų pastovumą.

„Klientai ateina girdėję apie reikalavimą, kad finansiniai įsipareigojimai neviršytų 40 proc. gaunamų pajamų, tačiau dažnai neatkreipia dėmesio, kad yra vertinamos viso namų ūkio išlaidos. Prieš skolinantis, svarbu įsivertinti, kaip gali keistis finansinė padėtis ateityje: ar planuojate keisti darbą, įsigyti stambesnius pirkinius, naują automobilį, norite daugiau keliauti. Taip pat, kaip jūsų pajamas paveiktų besikeičiantis EURIBOR, kuris gali padidinti mėnesio įmoką“, – primena D. Burdaitis.

**Pradinis įnašas – gebėjimo susitaupyti įrodymas**

Ne ką mažesnis veiksnys, lemsiantis sprendimą dėl paskolos suteikimo, taip pat susijęs su pastovumu – gebėjimas susitaupyti pradinį įnašą.

„Pradinis įnašas, siekiantis bent 15 proc. būsto vertės ar kainos (priklausomai, kuri mažesnė), reikalingas, kad žmogus suprastų, kokį finansinį įsipreigojimą prisiima, turėtų taupymo patirties – mokėtų sekti savo pajamas ir išlaidas, ir galėtų planuoti savo biudžetą taip, kad paskola nesukeltų finansinių iššūkių ateityje“, – aiškina D. Burdaitis.

Pasak jo, bankai Lietuvoje atsakingai žiūri į pradinio įnašo kilmę, prašo pagrįsti santaupų kilmę. Pavyzdžiui, pasitaiko atvejų, kada klientai pradiniam įnašui siekia panaudoti ne savo santaupas, o skolintas lėšas. Tokios schemos – draudžiamos Lietuvos banko ir yra ir it raudona vėliava, signalizuojanti apie finansinės drausmės trūkumą.

„Klientams dažnai kyla klausimų dėl paveldėtų ar padovanotų lėšų – jas galima naudoti pradiniam įnašui, tačiau taip pat svarbu pagrįsti tokių pajamų kilmę. Taip pat vertėtų pasidomėti, kokio dydžio sumas įstatymai leidžia dovanoti grynaisiais pinigais, kada reikalingos notarinės sutartys“, – dėmesį atkreipia „Citadele“ banko atstovas.

**Svarbu įvertinti papildomas išlaidas**

Darius Burdaitis dalijasi, kad pradiniam įnašui susitaupę klientai dažnai atsipučia ir pamiršta apie papildomus mokesčius: paskolos sutarties mokestį, 0,37 proc. nuo buto kainos siekiantį notaro mokestį, hipotekos mokestį, mokesčius Registrų centrui už turto nuosavybės teisės įregistravimą.

„Svarbu įvertinti ir būsto įsirengimo išlaidas bei su banko atstovais pasikonsultuoti dėl paskolos remontui sąlygų, net ir įsigyjant senos statybos būstą. Jeigu remonto neplanuojate daryti, galbūt žadate pirkti naujus baldus ar buitinę techniką. Prieš skolinantis būstui, svarbu apsvarstyti ir šių išlaidų biudžetą bei iš kokių lėšų – savo ar skolintų – padengsite įsirengimo kaštus“, – pataria D. Burdaitis.

Jis atkreipia dėmesį, kad imant būsto paskolą, bankas prašo būstą apdrausti, o žmonės dažnai tai supranta kaip prievolę ir renkasi pigiausią draudimo variantą, neįvertindami šios paslaugos naudos. Renkantis draudimo planą, svarbu atsižvelgti į žalos atlyginimo dydį – ar įvykus nelaimingam atsitikimui, pavyzdžiui, gaisrui, draudimo išmoka pakankamai padengtų turto vertę, ar yra poreikis draudimu apsaugoti namuose laikomus vertingus daiktus?

**Geriausias pasiūlymas – daug pasiūlymų**

Dar viena dažnai pasikartojanti klaida – gyventojai dėl pasiūlymo kreipiasi į savo pagrindinį banką, o geriausiu atveju – du ar tris kitus bankus. Beiskreipiant tik į savo banką, anot Dariaus Burdaičio, klientai praranda derybines pozicijas ir gali praleisti geresnius kitų rinkos žaidėjų pasiūlymus.

„Būsto paskolos procesas iš tiesų užima laiko ir gali varginti, tačiau siekiant sutaupyti, labai svarbu įdėti pastangų ir kreiptis ne tik į savo banką, bet ir į kitas, netgi mažesnes finansų įstaigas. Pastarosios būna lankstesnės, todėl dažnai siūlo įvairias akcijas, tarkime, netaiko sutarties mokesčio, arba gali būti linkusios siūlyti mažesnes palūkanas – ypač, jei skolinamasi energiškai efektyviam, naujos statybos būstui“, – pastebi jis.

„Citadele“ banko Lietuvos filialo vadovas atkreipia dėmesį, kad nevertėtų skubėti priimti paskolos pasiūlymo – pagal įstatymus, jis galioja 30 dienų, todėl šį laiką galima išnaudoti įvairių pasiūlymų palyginimui ir deryboms.