

Fiksuoti būsto palūkanas delsti nereikėtų

Mindaugas Linkaitis

Nekilnojamojo turto vystytojai ir ekspertai jau kuris laikas kalba apie nekilnojamojo turto rinkos atsigavimą, o bankai skelbia, kad suteikiamų būsto paskolų vėl daugėja. „Investuok“ pasidomėjo, kokias palūkanas – fiksuotas ar ne – geriausia rinktis skolinantis būstui ir ar jas fiksuoti verta dabar, ar palaukti pirmojo EURIBOR palūkanų normos kilstelėjimo.

„Investuok“ kalbinti didžiųjų Lietuvoje veikiančių bankų atstovai visi sutartinai teigė pastebintys atsigavusį susidomėjimą būsto paskolomis ir fiksuojantys jų apimties augimą. Savo ruožtu norintiesiems įsigyti būstą finansų ekspertai pataria atidžiai sekti rinką ir nepraleisti tinkamo momento gauti paskolą būstui geromis sąlygomis.

Paklaustas, ar verta dabar fiksuoti būsto paskolos palūkanas, ar laukti EURIBOR (vidutinių Europos tarpbankinės rinkos palūkanų normų) pakilimo, investuotojus ir nepriklausomus finansų analitikus vienijančio klubo „Pinigų srautas“ prezidentas Audrius Džikevičius daug nedvejoja.

„Verta fiksuoti dabar, jei paskola ilgalaikė, nes ilgai laukiant ir atidėliojant visuomet pavėluojama – taip ne kartą nutiko draugams ir pažįstamiems. Be to, tokie sprendimai įgyvendinami ne per savaitę“, – pastebi A. Džikevičius.

Anot jo, norint fiksuoti palūkanas kuo ilgesniam laikui, reikia rinktis tą banką, kuris siūlo ilgiausią paskolos terminą, arba sudaryti ilgalaikį apsikeitimo palūkanomis sandorį su komerciniu banku, jei kaina yra racionali.

Kalbėdamas apie tai, kurią valiutą šiaandien verta rinktis imant būsto paskolą, „Pinigų srauto“ prezidentas tikina, jog ilgalaikiai paskolai visada geriausia valiuta yra ta, kuria žmogus uždirba pajamas, žinoma, jei paskolų skirtingomis valiutomis palūkanos yra panašios. Jei skiriasi, verta rinktis paskolą ta valiuta, kuria sumokama mažiau palūkanų, atsižvelgus į valiutos konvertavimo išlaidas.

„Tikėtina, kad šiais metais palūkanų pokyčių dar nebus. Pirmas kilstelėjimas numatomas maždaug po metų“, – prognozuoja A. Džikevičius.



„Palūkanas verta fiksuoti dabar, jei paskola ilgalaikė, nes ilgai laukiant ir atidėliojant visuomet pavėluojama“, – tikina klubo „Pinigų srautas“ prezidentas A. Džikevičius.

„SWEDBANK“ PALŪKANAS FIKSUOJA IKI 5 METŲ

Didieji bankai, tokie kaip „Swedbank“, SEB, „DnB Nord“, „Danske“, būsto paskolas teikia tiek litais, tiek eurai ir leidžia savo klientams rinktis: fiksuoti paskolų palūkanas ar ne.

Pasak „Swedbank“ Skolinimo gyventojams skyriaus vadovės Aidos Budreikienės, šiuo metu bankas fiksuoja palūkanas 3–5 metams ir tik paskoloms, suteiktoms eurai.

„Pasirinkus fiksuotas palūkanas, jos fiksuojamos norimam laikotarpiui, pavyzdžiui, tre-

jiems, ketveriems ar penkeriems metams. Pasisaigus palūkanų fiksavimo laikotarpiui paskolai automatiškai pritaikomos kintamos palūkanos – pasirinkto laikotarpio (trijų, šešių ar dvylikos mėnesių) palūkanų bazė bei sutartyje numatyta banko marža, – „Investuok“ sakė A. Budreikienė. – Jei palūkanas fiksuotume šiaandien, tai bendros fiksuotos palūkanos trejiems metams būtų nuo 4,29 proc., o kintamos – nuo 3,65 proc. Čia tuo atveju, jei būtų pasirinkta 6 mėnesių EURIBOR norma.“

„Swedbank“ skelbia per septynis šių metų mėnesius išdavęs paskolų už daugiau nei 130 mln. Lt. Iš jų tik apie 5 procentai yra išduotos litais, likusioji dalis – eurai.

Anot A. Budreikienės, paskolos su fiksuota palūkanų norma sudaro 0,5 proc. nuo visų 2010 m. per pirmąjį pusmetį naujai sudarytų paskolų, o visame portfelyje šiuo metu yra apie 15 proc. paskolų su fiksuota palūkanų norma.

„Nei anksčiau, nei dabar nematome didelio kliento susidomėjimo „fiksuoti“ ar „atfiksuoti“ palūkanas. Klientai sprendimą dėl palūkanų fiksavimo priima savarankiškai, tačiau mes jiems primename, kad pasirinkę fiksuotas palūkanų normas jie apsidraudžia nuo trumpalaikių palūkanų pokyčių keičiantis ekonominei situacijai. Kita vertus, taip nėra, kad už paskolą su fiksuota palūkanų norma per visą paskolos laikotarpį bus sumokėta mažiau nei už paskolą su kintama palūkanų norma. Paskola su fiksuota palūkanų norma skirta klientams, kurie nori keletą metų turėti vienodą paskolos palūkanų įmoką ir tokiu būdu geriau valdyti savo šeimos biudžetą ilgalaikėje perspektyvoje“, – aiškino „Swedbank“ Skolinimo gyventojams skyriaus vadovė.

„Swedbank“ savo klientams siūlo būsto paskolą imti fiksuotomis arba kintamo-

Bankui per metus sumokate ~152 Lt komisinių. AKU nariai nemoka nieko.

A. Mickevičiaus g. 15, Kaunas
Tel. (682) 32232

A K U
AKADEMINĖ KREDITO UNIJA

www.aku.lt

Bankai LT

Kur pigiausia keisti
valiutą?

Kur geriausios
indėlių palūkanos?

Kokia geriausia
mokėjimo kortelė?

Kur pigiausia daryti
pavedimus?

Bankai.lt

mis palūkanomis, litais, eurai bei Jungtinių Amerikos Valstijų doleriais. Tiesa, būsto paskolos doleriais išduodamos tik asmenims, gaunantiems pajamas šia valiuta.

SEB PALŪKANAS FIKSUOJA IKI 10 METŲ

Kitas iš didžiųjų Lietuvos bankų SEB bankas sudarant būsto paskolos sutartį ir klientui nusprendus pasirinkti fiksuotąsias palūkanas siūlo jas fiksuoti penkeriems ar dešimčiai metų. Palūkanų fiksavimas norimam laikui nepriklauso nuo to, ar paskola išduodama litais, ar eurai.

Justinas Murauskas, SEB banko Produktų plėtros departamento direktorius, sako, jog

„Danske“ bankas ir „DnB Nord“ bankas palūkanas fiksuoja 5 metams.

jeigu klientui būsto paskola suteikta anksčiau, o pasirinktos palūkanos tuo metu buvo kintamosios, pageidaujant pasikeisti paskolos palūkanų rūšį, reikia kreiptis į banką su prašymu.

„Kiekvieną prašymą pakeisti palūkanų rūšį bankas svarsto individualiai, nes tai yra anksčiau sudarytos būsto paskolos sutarties sąlygų pakeitimas“, – lakoniškai į klausimą apie palūkanų rūšies keitimo sąlygas atsakė J. Murauskas.

SEB atstovas pastebi tendenciją: sumažėjus vidutinėms tarpbankinėms palūkanų normoms, būsto paskolų litais skaičius šiek tiek auga, o pagrindinė skolinimosi valiuta išlieka euras. Banko statistika rodo, jog 84 proc. būsto paskolų per pirmąjį šių metų pusmetį SEB suteikė eurai, o likusią dalį, 16 proc., – litais.

Tai, kad didžioji dalis paskolų gavėjų skolinasi eurai, J. Murauskas aiškina tuo, jog paskolų šia valiuta ir paskolų litais palūkanų skirtumas vis dar išlieka.

Jis taip pat tvirtina, kad didžioji dauguma SEB klientų renka kintamąsias palūkanas, nes, esą, kintama palūkanų norma paprastai būna mažesnė nei fiksuota palūkanų norma. Skaičiuojama, jog tik 17 proc. naujų būsto paskolų, SEB suteiktų per pirmąjį šių metų pusmetį, buvo su fiksuotomis palūkanomis, likusioji dalis – su kintamomis.

„Gyventojai labiau linkę rinktis kintamąsias palūkanas, kadangi jiems pirmiausia yra aktualu kiekvieną mėnesį bankui mokamos įmokos dydis“, – sakė Justinas Murauskas, SEB banko Produktų plėtros departamento direktorius.

LITAIŠ PASKOLOS DVIGUBAI MAŽESNĖS NEI EURAIS

Savo ruožtu „DnB Nord“ banko Pardavimo valdymo departamento vadovė Lijana Žmogi-

naitė taip pat patvirtina, kad per šių metų sausį–birželį daugiausia būsto paskolų banko klientai ėmė eurai su kintama palūkanų norma.

„Įdomu, kad tie, kurie ima būsto paskolą litais, skolinasi maždaug dvigubai mažesnę sumą nei tie, kurie ima paskolą eurai. Fiksuotas palūkanas dabartiniu metu renka nedaug klientų, – pastebi L. Žmoginaitė. – Jos paprastai aukštesnės už kintamas, tačiau žmogus iš anksto žino, kad, kas benutiktų, jo mokamos palūkanos nesikeis.“

Šiuo metu „DnB Nord“ banko išduodamų būsto paskolų eurai fiksuotos palūkanos, priklausomai nuo fiksavimo termino, svyruoja tarp 3,8 ir 4,8 proc. Šiame banke fiksuoti palūkanų normą eurai galima iki 5 metų, litais – iki 3 metų ir palūkanų norma tuomet sudaro 6,4 proc.

„Lyginant su ankstesniais metais, esamas būsto kainų ir palūkanų lygis norintiesiems įsigyti būstą yra gana palankus, tačiau noriu pabrėžti, kad tarantis su banko vadybininku dėl paskolos dydžio ar termino yra itin svarbu ne tik įvertinti esamą šeimos pajamų lygį, bet ir apsvarstyti geriausius paskolų variantus bei galimas perspektyvas. Taip pat reiktų tinkamai įvertinti, kad imant paskolą su kintamomis palūkanomis jos gali svyruoti ir, kaip parodė praėjusių metų patirtis, labai smarkiai“, – sako „DnB Nord“ banko atstovė.

Liepą šio banko būsto paskolų portfelis sudarė 3,2 milijardo litų.

Pasak jos, būsto paskolų sąlygomis dažniausiai domisi jaunos šeimos, norėdamos įsigyti ekonominės ar vidutinės klasės butus. Taip pat paskolų sąlygomis domisi ir žmonės, kurie jau turi savo būstą bei mano, kad dabar tinkamas laikas pagerinti gyvenimo sąlygas – įsigyti naujesnį būstą, butą iškeisti į namą ar persikelti gyventi į geresniu laikomą miesto rajoną. Pastebima ir tai, jog įsigydami būstą žmonės skiria vis didesnę dalį savo lėšų, kad paskola, kartu ir mėnesio įmokos būtų kuo mažesnės.

Kaip ir anksčiau minėti bankai, „Danske“ bankas taip pat skelbia išduodęs būsto paskolas litais bei eurai su fiksuotomis bei kintamomis palūkanomis.

„Danske“ banko būsto paskolų fiziniams asmenims portfelis siekia 2,45 milijardo litų. Didžioji dalis šių paskolų yra išduotos eurai, likusioji – litais. Kitomis valiutomis šio banko klientai būsto paskolų nėra paėmę.

„Šiuo metu būsto paskolos banke išduodamas beveik vien tik eurai. Klientai nesirenka galimybės fiksuoti palūkanas ilgesniam laikotarpiui“, – pastebi „Danske“ banko Produktų valdymo departamento direktorius Darius Jasinskis.

Apskritai „Danske“ banke būsto paskolos palūkanas galima fiksuoti nuo dvejų iki penkerių metų laikotarpiui.



- FINANSŲ NAUJIENOS IŠ VISO PASAULIO
- BALTIJOS AKCIJŲ RINKOS ANALIZĖ
- INVESTICINIŲ FONDŲ REZULTATAI
- ŠVIEČIAMIEJI STRAIPSNIAI IR DISKUSIJOS
- VIRTUALAUS INVESTAVIMO ŽAIDIMAS
- IR DAR DAUGIAU ... PRISIJUNK!