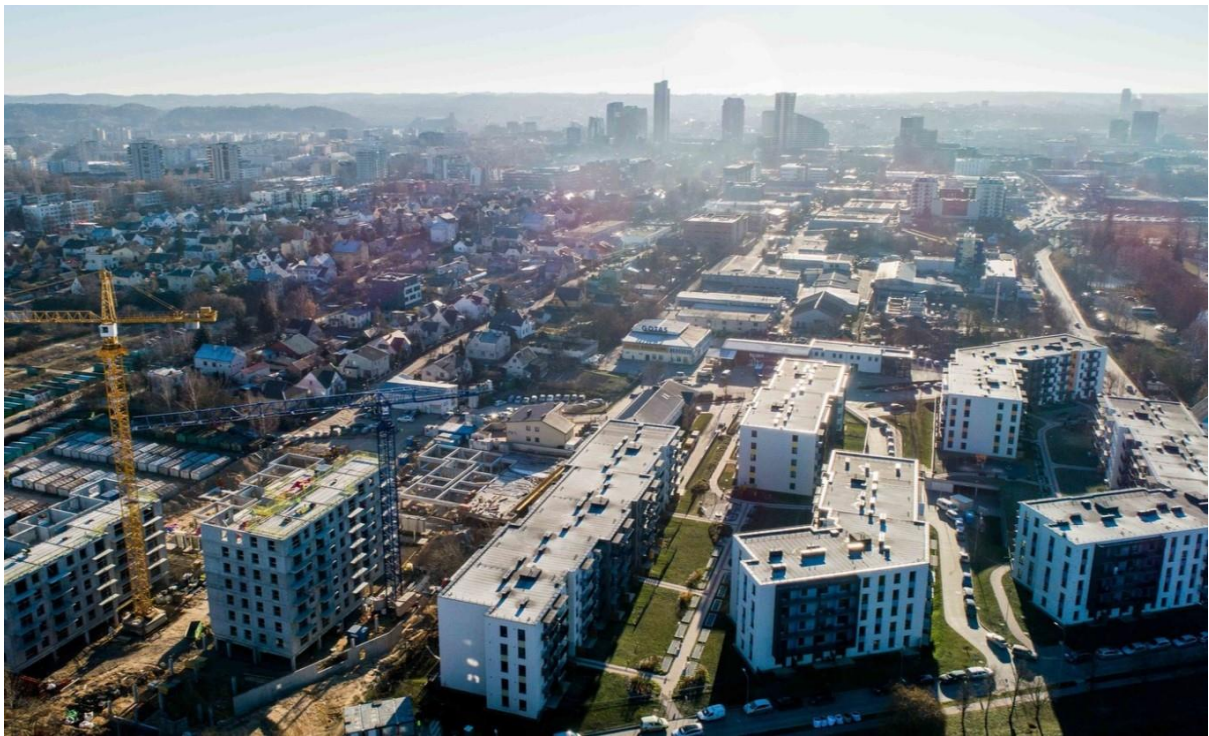


Nusprendėte pirkti naują būstą? Turite sužinoti kelis svarbius dalykus

2019-01-09

Būsto pirkimas – malonus, tačiau ir atsakingas procesas. Tokį pirkinį įsigyjame vos kartą ar kelis per visą savo gyvenimą, o prisiimti įsipareigojimai kartais trunka net kelis dešimtmečius. Ne retai rinkdamiesi būstą vadovaujamės emocijomis ir objektyviai neįvertiname situacijos. Tad prieš priimant šį atsakingą sprendimą svarbu žinoti svarbiausius aspektus.



Kokie jūsų poreikiai?

Pasak nekilnojamojo turto (NT) plėtros bendrovės „Realco“ pardavimų direktoriaus Marijono Chmieliausko, apsisprendus įsigyti būstą, vienu iš svarbiausių pasirinkimo kriterijų tampa vieta. Ją renkantis svarbu atsižvelgti į savo gyvenimo būdą bei poreikius: „Šeimai svarbu, kad netoliese būtų darželių, mokymo įstaigų. Jeigu esate vienišius greičiausiai rinksitės būstą arčiau centro ar sporto, pramogų bei prekybos centrų. Jei šeimoje yra nevairuojančių, reikia atkreipti dėmesį, ar aplink gerai išvystyta viešojo transporto infrastruktūra.“

Derėtų atsižvelgti ir į būsto išliekamąją vertę, jei apsispręstumėte jį parduoti ar nuomoti. „Laikui bėgant vertės nepraranda arčiau miesto centro esantys būstai, o itin vertingos yra centro artumo ir gamtos balansą turinčios miesto vietos“, – pasakojo M.Chmieliauskas.

Kiek svarbus pardavėjo vaidmuo?

M.Chmieliauskas atkreipė dėmesį, kad esant didelei naujų būstų pasiūlai, ne mažiau svarbus tampa projekto plėtotėjo ir pardavėjo vaidmuo: „Renkantis projektą derėtų pasidomėti statytoju: kiek metų dirba rinkoje, kokius projektus plėtoja, kiek ir kokių projektų jau yra įgyvendinęs. Kiek sklandus bus

būsto įsigijimo procesas priklausys ir nuo pardavėjo, jo profesionalumo. Čia svarbu abipusis pasitikėjimas.“

Kas svarbu pasirašant sutartį?

Pasak M.Chmieliausko, būsto pirkimo procese svarbu tinkamas laiko planavimas, aiškus terminų suvokimas. Dar prieš pasirašant preliminarią sutartį ir sumokant avansą patartinta išsiaiškinti savo galimybes skolintis banke. Jei perkant būstą yra galimybė mokėti dalimis, reikia tiksliai išsiaiškinti kada ir kokiomis dalimis reikės atlikti įmokas. „Turi būti aiškūs projekto įgyvendinimo terminai: kada statybos turi būti baigtos, kada galima atvykti apžiūrėti turtą, kada planuojamas notarinis sandoris. Svarbu žinoti plėtojo įsipareigojimus, kokios jo garantinės sąlygos. Taip pat nemažiau svarbu ir pirkėjui suprasti savo pareigas ir atsakomybes“, – aiškino M.Chmieliauskas.

Ką žinoti prieš kreipiantis į banką?

Apsisprendus pirkti būstą ir imti jam paskolą, svarbu žinoti, jog nuosavų lėšų dalis turi sudaryti ne mažiau kaip 15 proc. įsigyjamo būsto vertės ar kainos. „Jei išsirinkote senesnės statybos būstą, jums gali prireikti ir didesnio pradinio įnašo. Daugiau nuosavų pinigų taip pat teks įnešti ir tuo atveju, jeigu tai bus jau ne pirmas jūsų būstas, kurį norėsite įsigyti pasinaudoję banko finansavimu“, – pabrėžė „Swedbank“ gyventojų finansavimo ekspertas Tomas Pulikas.

Taip pat svarbu žinoti, kad mėnesio finansinių įsipareigojimų dydis negali būti didesnis kaip 40 proc. šeimos pajamų. „Be to, kliento galimybes mokėti paskolos įmokas bankas vertina ir pagal hipotetinę situaciją, jog metinė palūkanų kartelė pasiekia 5 proc. Kaip rodo finansų rinkų praeitis, šiuo metu žemumose esanti palūkanų norma anksčiau ar vėliau turės kilti, todėl būtina numatyti šiek tiek „erdvės“ ir nesiekti maksimaliai išnaudoti visų savo šeimos skolinimosi galimybių“, – patarė T.Pulikas.

SEB banko valdybos narys, Mažmeninės bankininkystės tarnybos direktorius Vaidas Žagūnis pabrėžė, kad prieš skolinantis asmuo turi įvertinti, kokią įtaką šis ilgalaikis finansinis įsipareigojimas turės jo poreikiams – galbūt kai kuriuos įpročius teks apriboti, o gal ir visai atsisakyti?

Kas svarbu imant paskolą?

„Jei prieš priimdamas sprendimą asmuo pusę metų pagyvens kas mėnesį atidėdamas būsto paskolos įmokos dydžio sumą, tuomet galės geriau įvertinti, ar jis ir jo šeima tam yra pasirėngę. Jei žmogus pasijaus pernelyg suvaržytas, galbūt tuomet verta sprendimą atidėti arba skolintis mažesne apimtimi ir rinktis kuklesnį būstą“, – aiškino V.Žagūnis. Paskolos dydį galima pasiskaičiuoti internete, specialiose bankų skaičiuoklėse.

T.Pulikas pabrėžė saugumo jausmo svarbą: „Reikia apgalvoti, kas nutiktų, jei ilgesnį laiką nebegautumėte reguliarių pajamų ar pusmetį sirgtumėte. Todėl verta apsvarstyti draudimo apsaugas nuo gyvenimo netikėtumų.“

V.Žagūnis pasakojo, jog prieš priimant galutinį sprendimą dėl konkretaus būsto įsigijimo, patartina įvertinti ir įsikūrimo bei išlaikymo išlaidas – kiek reikės lėšų įkurtuvėms? Ar bus reikalingas remontas? Jei taip – kiek tai kainuos ir kokiomis lėšomis bus padengtos šios išlaidos? Kokie būsto išlaikymo mokesčiai? „Labai svarbu atsakingai valdyti asmeninius finansus ir prisiimti įsipareigojimus tik gerai pasvėrus savo finansines galimybes. Prasta asmens mokėjimų istorija gali pabloginti sąlygas pasiskolinti, o negrąžintos praeities skolos, pradelsti mokėjimai ir visai užkirsti kelią gauti paskolą“, – pabrėžė jis.

Kas lemia geras paskolos sąlygas?

Norint sužinoti banko atsakymą dėl būsto paskolos, reikia užpildyti paraišką. Abiejų bankų atstovai pataria būsto kredito paraišką pildyti prisijungus prie interneto banko sistemos – taip galima sutaupyti daug savo laiko.

Bankas vertina besikreipiančio dėl paskolos gavimo asmens finansines galimybes, pajamų tvarumą, kredito istoriją (ar jis turi arba yra turėjęs skolų), kaip vykdo kitus įsipareigojimus (ar laiku sumoka komunalinius mokesčius, sąskaitas už telekomunikacijų paslaugas ir pan.), turimus kitus finansinius įsipareigojimus. „Taip pat atsižvelgiame į prašomo kredito sumą ir terminą, nuosavų lėšų dalį ir pagal tai sprendžiame, kokiomis sąlygomis ir kokio dydžio paskolą suteikti“, – teigė V.Žagūnis.

Jis atskleidė, kad palūkanų dydžio nustatymą lemia tiek banko skolinimosi rinkoje sąlygos, tiek ir paties sandorio sąlygos, kliento rizikos įvertinimas ir kliento lojalumas – kaip dažnai ir kokiomis banko paslaugomis klientas naudojasi.

Skaitykite daugiau: https://www.lrytas.lt/bustas/nekilnojamasis-turtas/2019/01/09/news/nusprendete-pirkti-nauja-busta-turite-suzinoti-kelis-svarbius-dalykus-8807915/?utm_source=lrExtraLinks&utm_campaign=Copy&utm_medium=Copy