

Būsto paskola: kuris paskolos mokėjimo būdas geresnis – linijinis ar anuitetas?



Sulaukiau vieno skaitytojo prašymo parašyti viską ką žinau apie būsto paskolas. Deja, visų išvalgų į vieną straipsnį nesudėsiu, tad nusprendžiau pradėti nuo paskolos mokėjimo būdų palyginimo. Bankų paprastai siūlomi yra du būsto paskolos gražinimo metodai: **anuitetas ir linijinis**. Būsto paskolą teko imti ne vieną kartą, tačiau visuomet renkuosi ir kitiems rekomenduoju anuitetinį būsto paskolos gražinimo metodą. Anuitetas man atrodo geresnis pasirinkimas dėl keleto priežasčių, kurias ir apžvelgsiu šiame straipsnyje. Bet prieš pradėdamas gilintis į subtilybes trumpai priminsiu, kas yra linijinis būsto paskolos gražinimo metodas, kas yra anuitetas ir kuo jie skiriasi.

Linijinis būsto paskolos gražinimo metodas

Mokant būsto paskolą linijiniu metodu įmokos laikui bėgant nuolat mažėja.

Pvz. Jeigu Paimtume 100 000€ būsto paskolą 30 m. laikotarpiui, su 5 proc. palūkanomis. Mūsų įmokos keistųsi taip:

Paskolos mokėjimo būdas	Mėnesinė įmoka 1 m.	Mėnesinė įmoka po 5 m.	Mėnesinė įmoka po 10 m.	Mėnesinė įmoka po 30 m.	Iš viso
Linijinis	694€	638€	569€	291€	175 208€
				Gražinta suma	100 000€
				Sumokėtos palūkanos	75 208€

Gražinant būsto paskolą linijiniu metodu, palūkanos skaičiuojamos nuo kredito likučio. Dėl šios priežasties, pradėdamas mokėti paskolą įmokos yra didžiausios, o

Būsto paskola: kuris paskolos mokėjimo būdas geresnis – linijinis ar anuitetas?

laikui bėgant jos nuolat mažėja.

Anuitetinis būsto paskolos gražinimo metodas

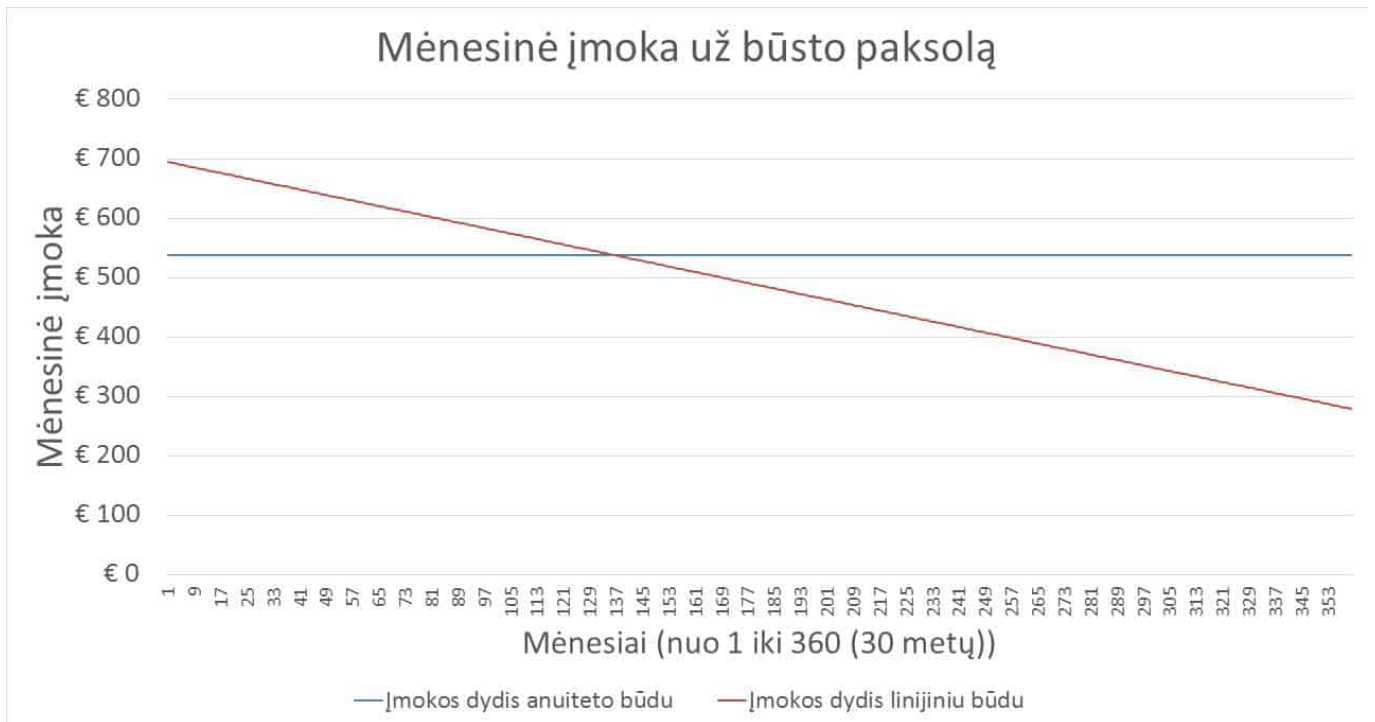
Anuitetinis būsto paskolos gražinimo metodas dar vadinamas paskolos gražinimu lygiomis dalimis. Imant aukščiau pateiktą paskolos pavyzdį (100 000€ paskola 30 m. laikotarpiui, su 5 proc. palūkanomis) mūsų įmokos atrodytų taip:

Paskolos mokėjimo būdas	Mėnesinė įmoka 1 m.	Mėnesinė įmoka po 5 m.	Mėnesinė įmoka po 10 m.	Mėnesinė įmoka po 30 m.	Iš viso
Anuitetas	536€	536€	536€	536€	193 255€
				Gražinta suma	100 000€
				Sumokėtos palūkanos	93 255€

Anuitetas VS linijinis paskolos gražinimo metodas

Kaip matote mokant paskolą anuiteto būdu, paskolos gražinimo pradžioje įmokos yra mažesnės (žr. mėnesinės įmokos grafiką), tačiau galutiniame rezultate mokėdami anuiteto metodu sumokame daugiau palūkanų. Tad jeigu anuitetas kainuoja brangiau nei linijinis metodas (mūsų duotuoju pavyzdžiu 24 proc. brangiau), tai kodėl aš visiems rekomenduoju rinktis būtent anuitetinį būsto paskolos gražinio metodą?

Būsto paskola: kuris paskolos mokėjimo būdas geresnis – linijinis ar anuitetas?



Tam yra kelios priežastys...

Anuiteto privalumai

Grąžinant būsto kreditą anuiteto būdu mokamos mažesnės įmokos (duotuoju atveju linijiniu būdu įmoka pirmais metais yra 694€ , o anuiteto būdu 536€ - 29 proc. mažesnė įmoka). Kadangi mokamos mažesnės įmokos Jums lieka daugiau laisvų pinigų. Iš to kyla du privalumai:

- Jūsų finansinė našta yra mažesnė - t.y. jeigu sumažėtų Jūsų pajamos, Jums būtų lengviau mokėti mėnesines įmokas už būsto paskolą paimtą anuiteto metodu. Kitaip tariant paėmus tokią pat paskolą linijiniu ir anuiteto būdu, mažesnės anuiteto įmokos pirmus 10-15 m. suteikia tam tikrą apsauginį buferį. Mokėdami mažesnes įmokas bankui turėsite daugiau pinigų remontui, laisvalaikiui ir nenumatytoms išlaidoms (automobilio gedimas, sveikatos išlaidos ir pan.). Palūkanų padidėjimas ar atlyginimo sumažėjimas (ypač svarbu, jeigu Jūsų atlyginimas nėra pastovus) Jums nebus toks skausmingas: situacijai pasikeitus į neigiamą pusę, jums lengviau bus vykdyti finansinius įsipareigojimus bankui.
- Pasirinkę anuiteto paskolos gražinimo metodą galite paimti 23 proc. didesnę paskolą.

Būsto paskola: kuris paskolos mokėjimo būdas geresnis – linijinis ar anuitetas?

Jeigu esate investuotojas ir norite nusipirkti būstą ne tik sau, bet ir nuomai, tuomet anuitetas suteikia Jums palankesnes sąlygas įgyvendinti šį sumanymą. Kitaip tariant, jeigu Jums bankas leidžia pasiskolinti 100 000€ anuiteto būdu, Jūs galite įsigyti 2 butus po 50 000€ . Tuo tarpu Grąžindami paskolą linijiniu būdu gautumėte tik 77 000€ paskolą, todėl antram būstui įsigyti liktų tik 27 000€. Kaip matote investicinis kapitalas skolinantis linijiniu būdu yra daug mažesnis, todėl Jūsų investavimo galimybės yra daug siauresnės. Investuojant skolintais pinigais galima uždirbti didesnę grąžą. Tačiau tai turi ir trūkumų. Daugiau apie investavimą į nekilnojamą turtą naudojant finansinį svertą galite sužinoti skaitydami straipsnį „Investicijos į nekilnojamą turtą“ skiltį „**Finansinio sverto efektas investuojant į nekilnojamą turtą**“

Anuiteto trūkumai

Pagrindinis ir galbūt vienintelis anuiteto trūkumas yra palūkanos. Grąžindami būsto paskolą anuiteto būdu Jūs sumokėsite beveik 30 proc. didesne palūkanas. Man šis trūkumas neatrodo skausmingas, kadangi:

Papildomos santaupos = saugumas. Paprastai būsto kredito sutartis su banku numato galimybę kartą per metus atlikti papildomą paskolos grąžinimą. Tad, jeigu esate taupus ir finansiškai atsakingas žmogus, skirtumą tarp anuiteto ir linijinio būsto paskolos įmokų Jūs galite sutaupyti ir grąžinti bankui. Pvz. Anksčiau pateiktame pavyzdyje minėjome, kad anuiteto būdu Jūsų įmoka bankui yra 536€ , linijiniu - 694€. Kiekvieną mėnesį Jūs galite sutaupyti $694-536=158€$, kas būtų 1896€ per metus. Jeigu šią sumą pinigų kasmet grąžintumėte bankui, tuomet skirtumas tarp linijinio ir anuitetinio paskolos grąžinimo būdų nebebūtų toks žymus. Svarbu pažymėti, kad 1896€ santaupos, Jums suteikia ramybę, kad atsitikus nelaimei turėsite pinigų problemai išspręsti. Jeigu nelaimė neatsitiko, šiuos pinigus (arba dalį jų) galėsite skirti papildomam būsto paskolos grąžinimui.

Aš pats, užuot dengęs paskolą iš santaupų, sutaupytus pinigus investuoju, nes investicijos man generuoja didesnę investicinę grąžą, nei bankui mokamos palūkanos. Tad viena vertus investicijas pardavęs aš visuomet turėčiau pinigų nenumatytiems atvejams, kita vertus, neskubėjimas grąžinti paskolos man finansiškai yra naudingas.

Pinigai nuolat nuvertėja. Gera žinia ta, kad nuvertėja ne tik Jūsų pinigai, bet ir pinigai paimti iš banko. Kuo daugiau pinigų Jūs pasiskolinate, tuo daugiau pinigų nuvertėja. Nekilnojamasis turtas, skirtingai nei pinigai yra atsparus infliacijai. Pirkdami nekilnojamą turtą su paskolą Jūs iš principo darote du žingsnius:

1. Paimate paskolą, kuri nuvertėja

Būsto paskola: kuris paskolos mokėjimo būdas geresnis – linijinis ar anuitetas?

2. Perkate turta, kuris **N**enuvertėja. (realybėje atrodo, kad nekilnojamas turtas brangsta, bet paprastai jis brangsta tiek pat arba nežymiai daugiau nei infliacija, dėl šios priežasties galima teigti, kad nekilnojamo turto vertė lieka ta pati, tuo tarpu pinigų vertė (perkamoji galia) nuolat mažėja).

Kiek pinigai (paskola) nuvertės per 30 metų? Išsivysčiusioje valstybėje infliacija siekia 2-3 proc. Besivystančiose gali siekti ir 4-5 proc. Tad įvairiais scenarijais 1€ po 30 metų bus vertas:

Vertė laikotarpio pradžioje	Laikotarpis	Infliacija	Vertė po 30 m.
1€	30 m.	2%	0,55€
1€	30 m.	3%	0,41€
1€	30 m.	4%	0,3€
1€	30 m.	5%	0,22€

Paskola per 30 metų nuvertės nuo 2 iki 5 kartų. Realu tikėtis, kad paskola nuvertės bent 3 kartus. Tad jeigu imate 100 000€ paskolą, ir per 30 metų sumokate dar apie 75 000€ – 93 000€ palūkanų, Jūs nelabai ką ir pralošiate, nes po 30 m. kojineje paslėpti 100 000€ taip pat bus verti vos 40 000€ – 30 000€ (60 000€ – 70 000€ nuvertėjimas). Kaip matote iš pateikto pavyzdžio bankui mokamos palūkanos yra beveik to paties dydžio kaip pinigų nuvertėjimo, todėl nėra tikslinga skubėti gražinti paskolą bankui.

Linijinį būsto paskolos mokėjimo būdą verta rinktis tuomet, jeigu

- Artimiausius 10-15 metų neplanuojate turėti didelių išlaidų, o nenumatytiems atvejams turite sukauptą 3-6 mėnesių santaupas.
- Jeigu po 15-25 m. Jūsų pajamos žymiai sumažės (pvz. išeisite į pensiją). Tuomet linijinis būsto paskolos gražinimo metodas užtikrintų Jums mažesnes įmokas už būstą senatvėje.
- Jeigu paskolos įmokos jums nėra didelės (jums nėra skirtumo mokėti bankui 694€ ar 536€), o sutaupytų pinigų Jūs pelningiau neįdarbintumėte. Kitaip ariant, jeigu galimybės leidžia, tai yra prasminga bankui sumokėti kuo mažiau palūkanų (kaip minėjome anksčiau, linijinis būsto paskolos metodas sąlygoja mažiau bankui sumokėtų palūkanų).

Būsto paskola: kuris paskolos mokėjimo būdas geresnis – linijinis ar anuitetas?

Pabaigai: Neklausyk mano patarimo

Tai, kas tinka man, nebūtinai tinka Jums. Kiekvieno finansinė situacija, įsitikinami, mąstymas, požiūris į pinigus yra unikalūs, todėl kiekvienas turėtų rinktis tą būsto paskolos gražinimo metodą, kuris jam patrauklesnis ir finansiškai bei morališkai priimtinesnis. Aklas vadovavimais kito patarimu gali būti skaudi pamoka.