

Būsto paskolos: siūlymai supaprastinti ir atpiginti refinansavimą

Gediminas Šimkus,
Lietuvos banko valdybos pirmininkas

2024 m. gegužės 9 d., Vilnius

Palankesnė paskolų kaina vartotojui, efektyvesnė būsto rinka



Vartotojai pasinaudotų **palankesne** rinkos ir individualia **situacija** bei sumažėjusiomis būsto paskolų palūkanų įmokomis



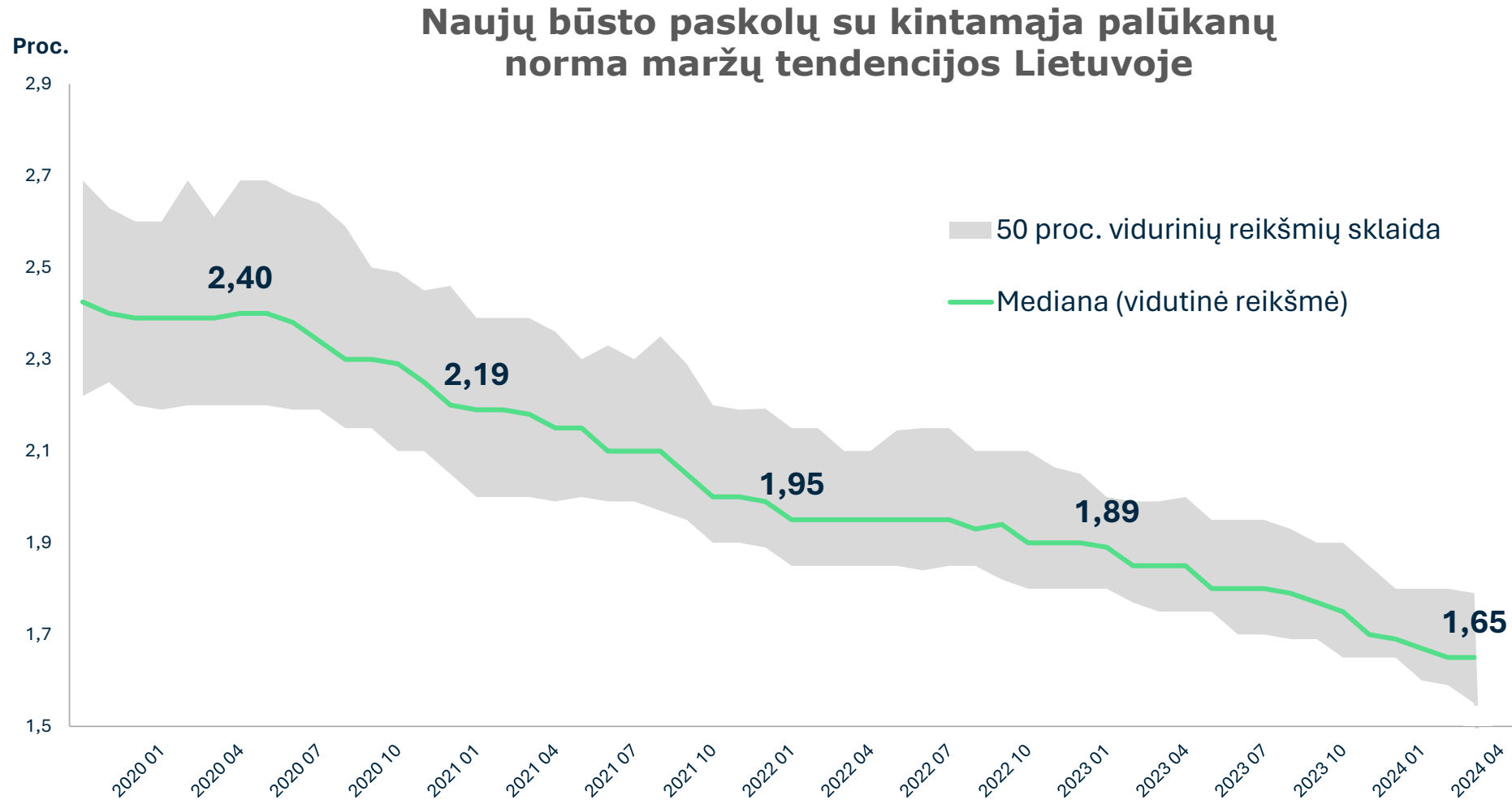
Didėtų rinkos dalyvių **konkurencija** dėl esamų ir naujų būsto paskolų gavėjų



Rinkos dalyviai būtų labiau suinteresuoti esamiems klientams **siūlyti palankesnes**, situaciją atitinkančias paskolos **sąlygas**

Supaprastindami būsto paskolos **refinansavimo procesą** ir **sumažindami** jo metu vartotojo patiriamas **išlaidas**, siekiame **aktyvesnio** būsto paskolų **refinansavimo**

Maržos reikšmingai sumažėjo – refinansuoti paskolą naudinga





Paskolos refinansavimas būtų naudingas bent pusei gyventojų, turinčių būsto paskolas

Būsto paskolų skaičiaus pasiskirstymas pagal turimą maržą ir paskolų portfelio dalis, kuri gali būti refinansuojama (2023 m. pab.)

Paskolų skaičius

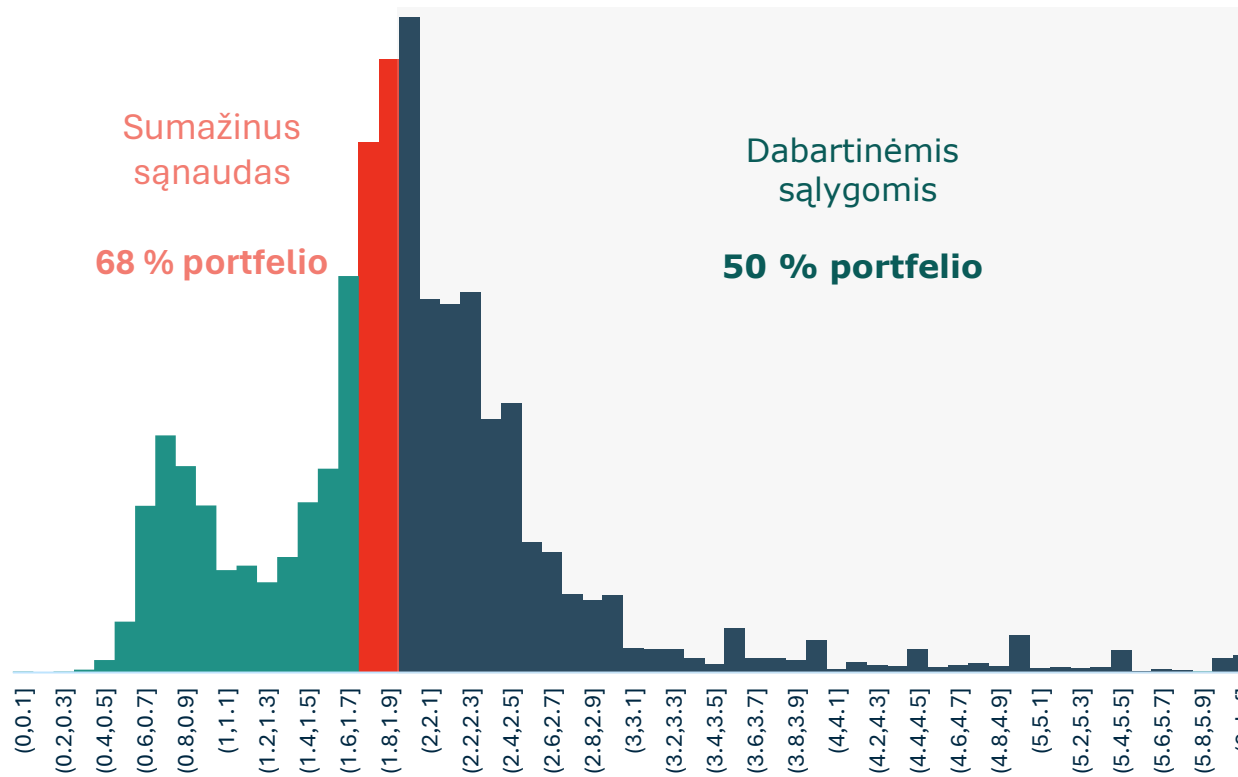
25 000

20 000

15 000

10 000

5 000



Maržos rėžiai

Portfelio dalis pagal maržas

(marža: 0,0–1,7 %)

32 %

(marža: 1,7–1,9 %)

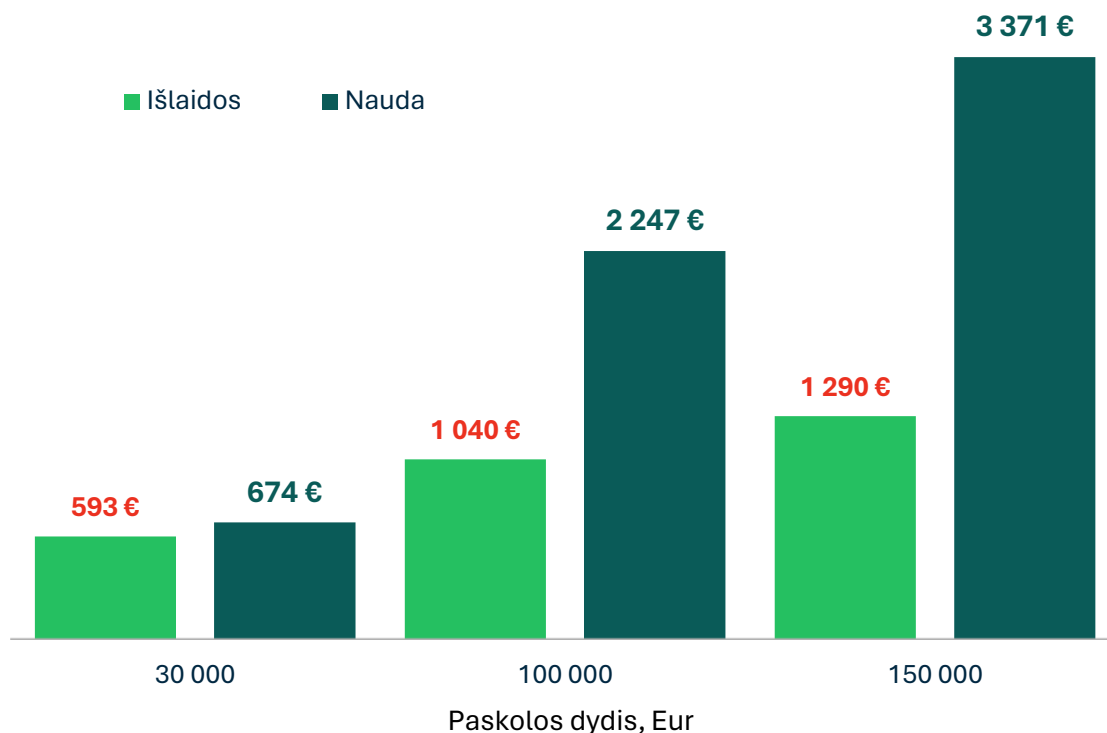
18 %

(marža: 1,9–6,0 %)

50 %

Mažesnė marža padėtų reikšmingai sutaupyti

Hipotetinės būsto paskolos refinansavimo išlaidos ir nauda, jei marža sumažėtų 0,2 proc. p.



Pastabos:

- Hipotetinė anuitetinė būsto paskola su kintamąja palūkanų norma, 20 m. likutine trukme ir 1,9 proc. marža. Daroma prielaida, kad po refinansavimo marža bus 1,7 proc.
- Refinansavimo nauda skaičiuojama iš likusių mokėti įmokų atėmus įmokas, mokėtinas refinansavus paskolą.

Panaikinus paskolos refinansavimo išlaidas vartotojams ir supaprastinus refinansavimo procesą, Lietuvos vartotojai ilguoju laikotarpiu galėtų sutaupyti iki

500 mln. Eur*

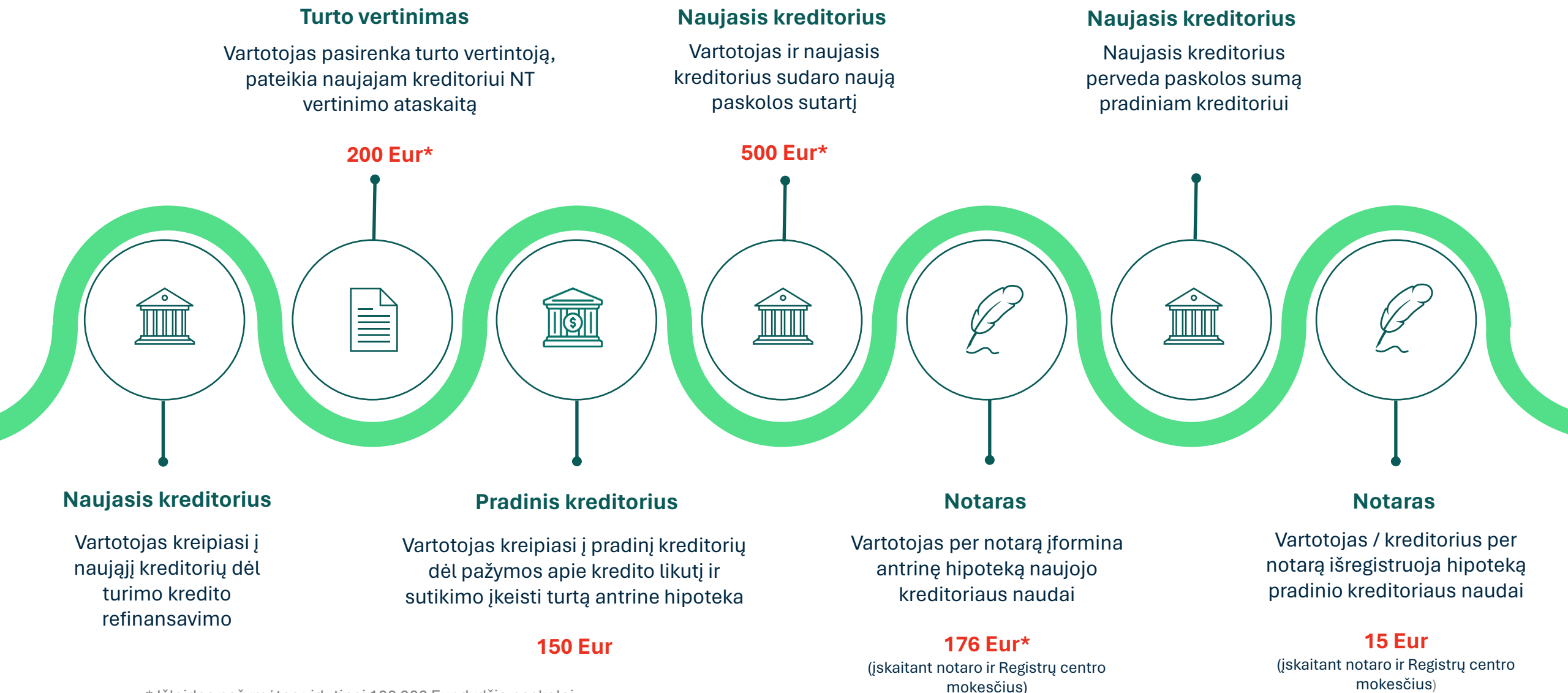
Jei palankiu būsto paskolos refinansavimo procesu pasinaudotų bent trečdalis visų kredito gavėjų ir jų kredito marža sumažėtų bent 0,2 proc. p., vartotojų ilguoju laikotarpiu sutaupoma suma nominaliąja verte siektų apie

100 mln. Eur

* Skaičiavimuose naudojama 20 m. paskolos likutinė trukmė (t. y. ilgasis laikotarpis). Sutaupomos sumos viršutinė riba pasiekama darant prielaidą, kad visi dabartiniai būsto paskolų gavėjai, kurių marža didesnė už medianą, būsto paskolas refinansuos ir pasieks dabartinę medianą, t. y. 1,65 proc. Sutaupyta suma skaičiuojama iš likusių mokėti įmokų atėmus įmokas, mokėtinas refinansavus paskolą.

Refinansavimas: procesas ir sąnaudos

Ilga kelionė refinansuojant paskolą



* Išlaidos pažymėtos vidutinei 100 000 Eur dydžio paskolai.

Siūlome paprasčiau, greičiau ir nemokamai

Naujasis kreditorius kreipiasi į pradinį kreditorių

Naujasis kreditorius negali vartotojo reikalauti turto vertinimo ataskaitos

Pirminis kreditorius negali taikyti mokesčių, trukdančių refinansavimo procesui, tačiau gali teikti kontrapasiūlymą



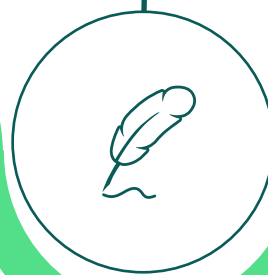
Naujasis kreditorius

Vartotojas kreipiasi į naująjį kreditorių dėl turimo kredito refinansavimo

Notaras

Vartotojas per notarą įformina antrinę hipoteką naujojo kreditoriaus naudai

0 Eur



Naujasis kreditorius

Vartotojas gauna pasiūlymą ir sudaro naują paskolos sutartį su naujuoju kreditoriumi

0 Eur

Notaras

Vartotojas / kreditorius per notarą išregistruoja hipoteką pradinio kreditoriaus naudai

0 Eur



Naujasis kreditorius

Naujasis kreditorius perveda paskolos sumą pradiniam kreditoriui

Siūlome netaikyti mokesčių vartotojui

Paslauga	Šiuo metu	Siūlome	
	Vartotojui	Vartotojui	Kreditoriui
Nepriklausomas nekilnojamojo turto vertinimas	200 Eur	-	Nebūtina nepriklausomo NT vertintojo ataskaita
Išankstinio paskolos grąžinimo kompensacija	0-3 % paskolos likučio	- *	-
Notaro mokesčiai	173 Eur	-	173 Eur
Naujos sutarties sudarymo / administravimo mokestis	500 Eur	-	-
Hipotekos įregistravimas ir išregistravimas	17 Eur	-	17 Eur
Pažymos suteikimas dėl pakartotinio nekilnojamojo turto įkeitimo kitam kreditoriui	150 Eur	-	-
Iš viso	1 040 Eur	0 Eur	190 Eur

Pastabos: refinansuojant 100 000 Eur paskolą.

* Grąžinant kintamųjų palūkanų paskolą

Supaprastintas refinansavimas – apibrėžtomis sąlygomis



Paskolos kriterijai

- Nesikeičia paskolos likutis
- Nesikeičia užstatas
- Nesikeičia paskolos (likutinė) trukmė
- Refinansavimo metu nėra įmokų vėlavimų ar kitų požymių, kad kreditas gali būti neveiksnius



Nekilnojamojo turto vertinimas

Kreditorius pats atlieka turto vertinimą, kiek tai neprieštarauja tinkamam kredito davėjo rizikos vertinimui. Esant poreikiui atlikti nepriklausomą vertinimą, jį naujasis potencialus kredito davėjas organizuoja savo lėšomis



Kreditingumo vertinimas

Išlieka

Rezultatas: nemokamas ir paprastas procesas vartotojui

Siūlymas

Kreditorių bendradarbiavimas

Lankstesnis paskolos grąžinimas

Supaprastintas turto vertinimas

Vartotojas nemoka notaro, Registrų centro taikomų mokesčių

Netaikomi sutarties sudarymo ir kiti mokesčiai

Reikalingi pakeitimai

Nustatyti pradinio kredito davėjo pareigą per nustatytą terminą ir neatlygintinai pateikti atitinkamus duomenis naujam kredito davėjui bei terminą, per kurį pradinis paskolos davėjas galėtų klientui pateikti konkurencingą paskolos sąlygų pakeitimo pasiūlymą

Nustatyti galimybę be kompensacijos grąžinti kintamųjų palūkanų paskolą ne palūkanų keitimo dieną

Nustatyti draudimą naujam kredito davėjui reikalauti, kad dėl refinansavimo besikreipiantis vartotojas teiktų NT vertinimo ataskaitą

Nustatyti draudimą iš vartotojo imti mokesčius už notaro paslaugas ir hipotekos išregistravimą ir įregistravimą (juos sumokėtų naujasis paskolos davėjas). Taip pat siektina sumažinti notarų įkainius supaprastinto refinansavimo proceso atveju

Nustatyti draudimą iš vartotojo imti mokesčius už sutarties sudarymą (administravimą) ir leidimą pakartotinai įkeisti NT

Ačiū
