

DIL- EMA-

FINANSINIŲ KLAUSIMŲ NARŠYKLĖ
JAUNIEMS SUAUGĖLIAMS

Jūratė Cvilikienė
Nerijus Mačiulis

Rekomenduoja
Swedbank 

baltos lankos

TURINYS

I SKYRIUS

14 PIRMIEJI ŽINGSNIAI

Arba finansinis „buitiakas“

II SKYRIUS

36 VAŽIUOJAM!

Gerai, bet kaip ir kuo?

III SKYRIUS

62 KARJERA

Arba kaip nusikalti laimę

IV SKYRIUS

80 PAGAUTI VERSLO BANGĄ

Ir išlaikyti pusiausvyrą

V SKYRIUS

110 FINANSIŠKAI UŽTIKRINTA ATEITIS

Arba kiek lenktyniauti su laiku

VI SKYRIUS

132 BŪSTAS

Kada geriausias metas jį pirkti?

VII SKYRIUS

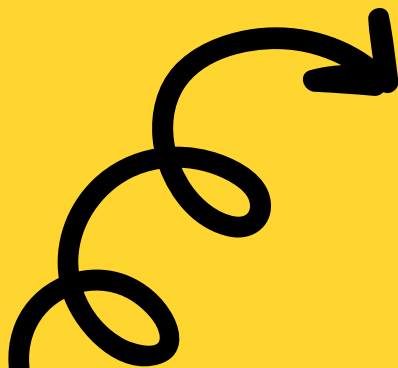
138 INVESTUOTI SUDĖTINGA

Bet labai paprasta

VIII SKYRIUS

148 INFORMACINIS TRIUKŠMAS

Emocijos, sukčiai ir kiti pavojai



**LABAS
NUO
KNYGOS
AUTORÈS**



Ilgą laiką maniau, kad finansų valdymas yra sudėtingas, tik protingiems ir racionaliems žmonėms prieinamas mokslas. O gal menas?

Mačiau, kad versliose šeimose gimę vaikai yra taupesni ir labiau viską apskaičiuoja. Pavydėjau tiems, kuriems tėvai padėjo sukaupti pradinį įnašą būstui arba nupirko butą jau studijų metu. Jie man atrodė it gimę po laiminga žvaigžde.

Dirbti pradėjau būdama studentė, tėvų namus palikau tik po studijų. Tada patyriau šoką mokydama si gyventi savarankiškai. Netikėtai suvokiau, kad lova, kava ir pusryčiai nėra savaime suprantamas dalykas, juos reikia užsidirbti. Vanduo, šiluma, transportas – viskas kainuoja, o ypač daug – Londone, kur tuo metu gyvenau. Greitai tapo aišku, kad, norėdama dar ir sutaupyti, turėsiu aukoti dalį laisvalaikio arba privalėsiu investuoti į žinias tam, kad susirasčiau geriau apmokamą darbą.

Nors esu baigusi filologijos, pedagogikos ir psichologijos studijas, gilinausi ir į elgesio ekonomikos niuansus. Sakyčiau, beveik atsitiktinai karjera mane nuvedė į verslą. Iš pradžių – į logistikos sritį, vėliau atsидūriau viename didžiausių šalies bankų, jame dirbu jau 15 metų.

Per tiek laiko iš labai arti susipažinau su žmonių finansiniais poreikiais, norais ir įsipareigojimais. Gavau puikią progą jau ne teoriškai, o praktiškai patyrinėti asmeninių finansų pasaulį.

Be to, pastebėjau, kad mėgstame rinktis dar senelių ir tėvų patikrintus kelius. „Tapk teisininku ar gydytoju – neprapulsi“, „Investuok į auksą!“, „Svarbiausia turėti savo namus, visa kita vėliau“ ir panašiai. Tokių patarimų, matyt, esame girdėję visi. Iš tiesų pasirinkimų yra labai daug, o tarp jų lengva pasimesti.

**IR BINGO!
SUPRATAU, KAD
TVARKYDAMIESI
SU PINIGAIS
ŽMONĖS IŠ
ESMĖS NEI
BŪNA LABAI
RACIONALŪS,
NEI VISUOMET
PASIRENKA
OPTIMALIUS
SPRENDIMUS,
NEI AIŠKIAI
APSKAIČIUOJA
IR NUMATO
ATEITĮ. NE
IŠIMTIS –
AŠ AR MANO
KOLEGOS ☺**

Tad šioje knygoje pasidalysiu savo įžvalgomis iš psichologinės, elgesio, mitų ir nuostatų pusės. Atpažinę, pamatę, kartais iš jų pasijuokę, drąsiau galėsime judėti pirmyn, priimdami įvairius asmeninių finansų sprendimus.

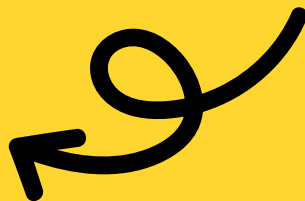
Pradėkime nuo pradžių. Kol bandėme pasivyti Vakarų ir Šiaurės šalių kaimynus ir ugdyti(s) finansinį raštingumą, šis terminas paseno ir tapo per siauras šiandienos pasaulio iššūkiams. Vis dažniau girdime kalbant, kad žmonės turėtų susikurti ir užsitikrinti stabilią finansinę gerovę (angl. *financial well-being*).

TAIGI, KOKS YRA FINANSIŠKAI SAUGUS ŽMOGUS?

- Jis pasirūpina kasdieniais poreikiais, atlieka mokėjimus.
- Planuoja finansus, numato ateitį.
- Priimdamas sprendimus, gali įvertinti rizikas ir naudas.
- Suvokia platesnį, pavyzdžiui, finansų rinkų kontekstą, taip pat įžvelgia įvairias sąsajas.

Štai ir šios knygos užduotis: suprasti ir surasti kelius, kaip būnant tai skaičiuojantiems, tai visai neracionaliems, kartais sprendimus priimant vadovaujantis įpirštais mitais, baimėmis ar emocijomis, o kartais draugų patarimais, tapti finansiškai saugiams.

Pažadu, bus įdomu.



JŪRATĖ

KNYGOS SKAITYMO INSTRUKCIJA NUO JŪRATĖS

**Arba kaip ramiai priimti
jauno suaugusiojo iššūkius**

NEBIJOKIME PASIJUOKTI IŠ SAVĖS

Apie finansus galime kalbėti lengvai ir su ironija, kylančius klausimus net išvysti komiksuose (pirmasis – jau už kelių puslapių).

APGALVOKIME DILEMAS

Jų kyla dažnai ir jos gali pasirodyti daug didesnės, nei yra iš tiesų. Šioje knygoje susidursime su specialiai sutirštintomis pozicijomis, nes tarp kraštutinumų slepiasi daug paprastesni atsakymai.

ATRASKIME SAVO POZICIJĄ

Atsidūrę kryžkelėje, dažnai matome kelią A ir B, juodą ir baltą, o tiesa yra kažkur per vidurį. Todėl knygoje yra „Minčių išsinešti“ ir patarimų, kurie padės rasti asmeninį aukso viduriuką.

PRIIMKIME PAGALBĄ

Trumpai ir aiškiai sudėlioti pagrindiniai dalykai, ką konkrečiai reikėtų daryti, arba knygos paruoštukai, yra papildomas įrankis visiems „už“ ir „prieš“ įvertinti. Nepraleiskime ir tech. pagalbos.

DOMĖKIMĖS

Naršyti galima ir knygoje! Čia bus ekspertų patarimų, įdomių faktų, nuorodų ir istorijų kiekviena finansinio gyvenimo (ir ne tik) tema.

I-

01

Biudžetavi... Ką?
Arba kiek bus septyni
kart trylika

02

Vartoti ar nevertoti?
Arba kada diržas nei
veržia, nei smunka

03

**Po viena finansų
paklode**
Arba kiek ją reikia
tempti ant savęs

PIR-
MIEJI
ŽINGS-
NIAI

Arba finansinis „buitiakas“

JEIGU MANO ASMENINIAI FINANSAI BŪTŲ KINO FILMAS...



**KIETAS
RIESŪTĖLIS**



**DINGTI
PER 60
SEKUNDŽIŲ**



TITANIKAS



NEJMANOMA MISIJA

I-01

*Trys, dešimt, penkiasdešimt du
Aš gyvenu iliuzijų pasauly*
Algirdas Kaušpėdas, grupė „Antis“

BIUDŽE-
TAVI...
KA?

Arba kiek bus septyni kart trylika

ŠIO POSKYRIO PRADINIAME KNYGOS PLANE NET NEBUVO. VIS DĒLTO PAJAMŲ, IŠLAIDŲ **FIKSAVIMAS** IR **TAUPYMAS** YRA ASMENINIŲ FINANSŲ PLANAVIMO PRADŽIA. NEPASAKIUS A, SUNKU PASAKYTI B.

MAŽAI TIKĖTINA, KAD APIE **PINIGŲ PLANAVIMĄ**, JŲ PASKIRSTYMA NIEKO NEŽINOME. ATVIKŠČIAI – GREIČIAUSIAI GAVOME INFORMACIJOS IŠ TĖVŲ, SENELIŲ IR, AIŠKU, FINANSŲ EKSPERTŲ. GALI BŪTI, KAD MOKĖMĖS TO IR MOKYKLOJE AR SĖMĖMĖS ŽINIŲ INTERNETE.

SVARBIAU TAI, AR JAV PAĖMĖME **ASMENINIŲ FINANSŲ VALDYMO** JAUTI UŽ RAGŲ. APIE TAI IR PAKALBĖKIME.

DAUGELIUI ŽMONIŲ PAJAMŲ IR IŠLAIDŲ FIKSAVIMO, TAUPYMO UŽDUOTYS ATRODO NUOBODŽIOS. TAČIAU TYRIMAI ATSKLEIDŽIA, KAD DU IŠ DEŠIMTIES ŽMONIŲ MĖGSTA PLANUOTI IR KONTROLIUOTI SAVO PINIGUS, TIK DAŽNAM – IR MAN, JŪRATEI 😊 – TENKA **PASITRENIRUOTI**.

KYLA KLAUSIMAS, AR TIKRAI REIKIA SKRUPULINGAI VESTI BIUDŽETA IR **KAUPTI PINIGUS**, AR GALIMA BE TO APSIEITI, NEBIJANT, KAD MŪSŲ FINANSINIAI TIKSLAI GALI NUSKĖSTI KAIP „TITANIKAS“? PRADĖKIME ŠI KLAUSIMĄ NAGRINĖTI NUO ĮSIVAIZDUOJAMŲ POZICIJŲ, ATSPINDINČIŲ DVI LABAI SKIRTINGAS NUOMONES.

TOKIŲ KALBŲ TIKROVĖJE NELABAI IŠGIRSTUME – NEBENT ITIN NUOŠIRDŽIUOSE PAŠNEKESIUOSE. VIS DĒLTO PANAŠIOS MINTYS SUKASI KIEKVIENO MŪSŲ GALVOJE. GALBŪT VIENAME ŠIŲ VIDINIŲ MONOLOGŲ **ATPAŽINSIME SAVE?**

CARPE DIEM - MES GYVENAME ŠIA DIENA

Tikriausiai kiekvienas esame girdėję apie fenomenalius žmones, galinčius akimoku atlikti sudėtingus matematinius veiksmus. Pavyzdžiui, aštuonženkliai skaičius jie sudaugina per porą sekundžių, o penkto laipsnio šaknis gliaudo kaip midijas restorane – iš esmės nieko nereikia daryti, kriauklėlė ir taip atsivėrusi.

Akivaizdu, kad dažniausiai skaičiuoti nenorime. Tai vargina. Ne visada žinome, kiek kainuoja jogurtas, daiktą perkame, „nes gražus“, Kalėdoms suruošiame per daug maisto, o kad sąskaitoje baigėsi pinigai, paaiškėja tik kortelių skaitytuvui parduotuvėje pranešus, kad trūksta lėšų.

GALŲ GALE, JUK GALIME PASISKOLINTI?

Kaip reaguojame išgirdę žodžius „asmeninis biudžetas“ arba, dar baisiau, „biudžeto vedimas ir taupymas“? Tai, kas laikoma tvarių asmeninių finansų pradmenimis, beveik prilygsta ėjimui pas odontologą. Ne itin norisi, bet reikia.

Štai mūsų dažniausios reakcijos į raginimą skaičiuoti pajamas ir išlaidas bei atsidėti šiek tiek, kitaip tariant, taupyti.

1. Mums pinigų nelieka.
2. Mums to nereikia, daug uždirbame.
3. Man alergija nuo „Excelio“. Aš – humanitarė (-as)!
4. Pinigai yra energija, jie turi cirkuliuoti.

Ir panašiai.

Taip, esame iracionalūs. Džiaugiamės galėdami ŠIANDIEN pasinaudoti viskuo, ką sukūrė civilizacija, – ar tai būtų nauji, nors ir nelabai reikalingi sportbačiai, stilinga rankinė, savaitgalio kelionė į Veneciją ar naujausias išmanusis, nors įsigytasis prieš pusmetį kuo puikiausiai veikia. Pinigai, tiksliau, jų leidimas, mums leidžia jaustis gerai dabar. Kada, jeigu ne dabar?

Mūsų neapleidžia mintys, kad ateitis skendi rūke. Juk viskas keičiasi taip greitai, niekas nežino, kas bus rytoj, ką ir kalbėti apie 40 metų perspektyvą. Galbūt ledynai ištirps ir turėsime kraustytis gyventi kur nors kitur. Galbūt mūsų sąmonė jau bus nuskenuota, perkelta į kvantinius serverius ir gyvensime kažkaip panašiai kaip filme „Matrica“.

Taupyti? Juk tyrimai rodo, kad beveik pusė Lietuvos gyventojų netaupo. Ar jie visi kvailiai arba skurdžiai?

Vis dėlto pasižadame, kad skirsime laiko pinigams planuoti ir taupyti, bet kada nors vėliau. Jau netrukus.





KIAULĖ TAUPYKLĖ - BŪTINIAUSIAS DAIKTAS NAMUOSE

Neabejotinai kiekvienas pažįstame žmonių, galinčių per porą sekundžių padauginti septynis iš trylikos. Yra ir tokių, kurie pusryčiams valgo penkto laipsnio šaknis iš aštuonženklių skaičių, bet tai jau ypatingas talentas. Įdomu tai, kad tokie žmonės skaičius dažnai mato kaip spalvas ar girdi kaip muzikos garsus. Specialistai šią savybę vadina sinestezija.

Mes – ir sakome tai visai nesididžiuodami – esame iš tų žmonių, kurie sugeba greitai sudėti, padauginti ar padalyti. Matyt, tai susiję su mūsų organizuotumu – pavyzdžiui, mums niekada į galvą nešaus pavėluoti į žmonės susibūrimą, nes tai gali sukelti nepatogumų kolegoms.

Žinoma, mėgstame ne tik skaičiuoti, bet ir apskaičiuoti. Tik suvokdami, kiek tiksliai eurų kainuoja kiekvienas mūsų veiksmas, galime priimti sprendimus. Kartais stebina žmonės, nežinantys, kiek per ketvirtį pabrango sviestas. Būna, kai kam baigiasi pinigai ir jie prašo banko paskolinti „asmeninėms apyvartinėms“.

JUK SKOLINTIS VISADA REIKIA TIK APSKAIČIAVUS, AR GALĖSI GRAŽINTI.

Asmeninio ar šeimos biudžeto vedimas, kaip ir taupymas, mums yra įprastas dalykas. Tam tikra prasme įsivaizduojame tai kaip žaidimą, kuris labai palengvina procesus. Dažnai net kyla azartas, bandant „tilpti“ į nusimatytą mėnesio biudžetą.

Štai mūsų pagrindinės priežastys, kodėl vedame asmeninį biudžetą ir taupome kiekvieną centą:

1. Norime bet kurią akimirką tiksliai žinoti, kiek turime pinigų ir ar galime ką nors įsigyti.
2. Norime sutaupyti pradiniam būsto įnašui.
3. Pažiūrėk į turtingus žmones – jie pinigais nesišvaisto.

Mes dar studijuodami žinojome, ką veiksime ir kokias pozicijas užimsime prabėgus penkeriems metams po studijų. Ir žinome, kur būsime po dar maždaug 20-ies metų. Svajoti reikia iš esmės – geriau dabar pagyventi kukliau, apriboti poreikius, o vėliau suaugusius vaikus išleisti į gerus mokslus ir įsigyti sodybą užmiestyje. Arba nekilnojamojo turto Kanaruose.

Taip, mes mėgstame komfortą, kurį teikia finansinis stabilumas. Pasaulyje ir Lietuvoje vykstančios krizės mus išmokė taupyti, beje, kaip ir daugumą Lietuvos gyventojų. Visuomenės apklausos skelbia, kad per koronaviruso pandemiją daugiau taupyti pradėjo net 60 proc. žmonių.

Jeigu norėsite papasakoti mums apie taupymą, be reikalo gaišite laiką. Geriau papasakokite, kur investuoti, kad grąža būtų ne mažesnė kaip 10 procentų. Nekilnojamas turtas yra klasikinė investicija, o kas dėl kriptovaliutų, nepakeičiamų žetonų (NFT), į tvarumą besiorientuojančių fondų? Gal laisvalaikio prekiauti vertybinių popierių biržoje?

P. S. Mes išties namie turime kiaulę taupyklę, tik grynųjų jau senokai neturėjome.

MINTYS IŠSINEŠTI

Esame nepakartojami. Mūsų jausmai, gebėjimai, norai, talentai, siekiai ir svajonės yra unikalūs. Kad ir kaip būtume spraudžiami į statistinius rėmus, nuolat iš jų išsiveržiame.

Mūsų elgesys su pinigais taip pat priklauso nuo daugelio faktorių. Pagrindiniai – šeimos situacija, amžius, karjeros pasirinkimas (arba to nedarymas) ir sveikatos būklė.

Jeigu sau galite taikyti taupuko etiketę, daug patarimų jums nereikia. Tiesiog atminti, kad įspūdingiausius gyvenimo momentus dažnai dovanoja spontaniškos akimirkos, kurioms įgyvendinti galbūt reikia neplanuotų išlaidų. Be to, ypatingas vartojimo sumažinimas gali turėti pasekmių ir visai šalies ekonomikai. Jeigu kiekvieną centą taupys dauguma tų, kurie galėtų labiau atleisti diržus, stos ekonomika, lėtės atlyginimų augimas.

Jei gyvenate plačiai, atminti, kad asmeninių finansų taisyklės yra lankstesnės nei kelių eismo taisyklės. Patariama laikytis 50–30–20 taisyklės: 20 proc. pajamų reikėtų skirti taupymui bei investavimui, 30 proc. – kintančioms išlaidoms, o 50 proc. – būtinosioms išlaidoms, tokioms kaip mokesčiai, skolos, maistas ir pan.

Iš tiesų ši taisyklė tėra iliuzija. Visai kaip „Anties“ dainoje. Net asmeninių finansų ekspertai neįstengia jos laikytis visu šimtu procentų.

Tiesa, yra viena išimtis. Kai kurie žmonės sąžiningai laikosi taisyklės ir dalį gautų pajamų skiria taupymui ir investavimui. Taigi „iš pradžių sumoka sau“. O toliau – kaip pasiseks. Ir tai gerai, nes susikuriame tvirtesnį pagrindą po kojomis.

Kaip dar galime prisijaukinti nuobodžius dalykus? Paversdami juos žaidimu ir išsikeldami realius tikslus. Prisiminkime vaikystę, kai už sutaupytus pinigus įsigydavome trokštamų daiktų. Suaugome, bet jaustis laimingi dėl tokių dalykų vis dar galime.

**ASMENINIO BIUDŽETO
APSKAIČIAVIMĄ
GALIME PALYGINTI
IR SU BENDRVOJU
KRAUJO TYRIMU.
JIS DAROMAS,
KAI KREIPIAMĖS
Į GYDYTOJĄ IR
NORIME NUSTATYTI
NEGALAVIMŲ PRIE-
ŽASTIS. BIUDŽETO
SUDARYMAS IR YRA
MŪSŲ FINANSINĖS
SITUACIJOS TYRIMAS,
PADEDANTIS
SUPRASTI SITUACIJĄ,
RASTI JOS SILPNAŠIAS
VIETAS.**

KAŲ KONKREČIAI REIKĖTŲ DARŲTI?

- Galime paskirstyti gaunamas pajamas atsižvelgdami į 50–30–20 taisyklę. Gavę pajamų, pirmiausia „sumokėkime sau“, tai yra skirkime apibrėžtą pajamų dalį taupymui ir investavimui. Tik į šią taisyklę žiūrėkime lanksčiai, kad, tarkime, per daug nenukentėtume finansiškai krizės laikotarpiu.
- Pradžioje sugalvokime vieną taupymo tikslą, vėliau galime išsikelti jų daugiau. Imkimės taupymo žaidimų – daug jų variantų rasime *pagūglių* „Taupymo žaidimai“. Paverskime taupymo procesą gera rutina. Prieš pirkdami nuolat klauskite savęs, ar galime rasti tokios pačios kokybės prekę mažesne kaina.

TECH. PAGALBA „BUITIAKE“

Šiuolaikinių įrankių, kurie padėtų vesti asmeninį biudžetą ir taupyti, sukurta nemažai. Galime pradėti nuo elementarių „Excelio“ lentelių ir pereiti prie įmantrių, bet pinigų kainuojančių virtualių finansinių patarėjų. Apžvelkime šiuos variantus.

„Facebook“ grupėje „Pinigai ir reikalai“ galime rasti mėnesio, šeimos biudžeto, tikslų planavimo lentelių pavyzdžių. Taip paprastai seksime pajamas ir išlaidas, bet turėsime duomenis suvedinėti ranka.

Paprasčiausias būdas susidaryti aiškų vaizdą yra interneto bankų ar jų siūlomų programėlių įrankiai, kurie apima ne tik biudžetą, bet ir taupymą.

Biudžetui sudaryti galima pasitelkti ir kitų kūrėjų programėles, pavyzdžiui, „Wallet“, „HomeBudget“, „Spendee“, „Splitwise“, „Goodbudge“, „1Money“, „Toshl Finance“, YNAB. Norėdami išsirinkti, įvertinkime. Išskirti privalumus sunkoka, tai labiau skonio reikalas. Kai kurios jų yra mokamos, gali kainuoti iki 10 eurų per mėnesį.

Patyrinėti, kur ir kaip reikėtų labiausiai pasitempti valdant asmeninius finansus, galima atlikus finansinio IQ testą.





**LABAS
NUO
KNYGOS
AUTORIAUS**

Susipažinkime – aš Nerijus. Esu ekonomistas, socialinių mokslų daktaras. Nubėgau ne vieną maratoną greičiau nei per 3 valandas ir susiklosčius palankioms aplinkybėms prieš kelerius metus tapau Europos meistrų šuolių į vandenį vicečempionu. Pastaruoju metu dažniau lipu į bokso ringą nei šoku į baseiną. Ten kol kas dar nieko nelaimėjau. Laisvalaikiu jau 12 metų dirbu banke ir beveik 20 metų dėstau ekonomiką ir finansus įvairiuose universitetuose, o štai dabar – dar ir rašau knygą. Nežinau, ką veiksiu kitais metais, bet žinau, kad neprarasiu smalsumo, išbandysiu naujus dalykus ir išmoksiu ką nors nauja.

Įvairiose finansų rinkose investuoju beveik ketvirtį amžiaus, mačiau ne vieną burbulą, ne vieną euforiją, ne vieną krizę. Esu padaręs labai gerų investicinių sprendimų, bet esu ir ne kartą investavęs į įmones, o jos vėliau bankrutavo. Sunku suskaičiuoti ir patikrinti, bet manau, kad didžiausia šios investavimo kelionės grąža yra... mano galvoje. Nežinau, kur investuosiu kitais metais, bet žinau, kad investuosiu, – kaupti savo ir savo vaikų ateities poreikiams man maloniau nei tenkinti šiandienos norus.

Jei laikote šią knygą rankose ir net atsivertėte ją puslapį – jūs gerame kelyje. Noriu pasidalyti keliais patarimais, tikiu, kad išmoksitė kai ką nauja ir priimsitė ramesnius finansinius sprendimus.

NERIJUS

INVESTICIJOS
I ŽINIĄS
VISADA
DUODA
DIDŽIAUSIĄ
GRAŽĄ

BENJAMIN FRANKLIN,
RAŠYTOJAS, IŠRADĖJAS,
MOKSLININKAS

**NEATSKIRIANT
SAVO POREIKIŲ
NUO NORŲ
NEBUS LENGVA
TAUPYTI IR
UŽSITIKRINTI
SAUGIĄ
FINANSINĘ
ATEITĮ. TAČIAU
ČIA TIK PIRMAS
ŽINGSNIS.**

Su pinigais galima padaryti tik du dalykus – išleisti šiandien arba sutaupyti tam, kad jie būtų išleisti ateityje. Tik nedaugelis gauna tokias mažas pajamas, kad visiškai negali taupyti, nes viską išleidžia būtiniausiems dabarties poreikiams tenkinti. Daug didesnė gyventojų dalis netaupo, nes neatskiria dviejų paprastų dalykų – poreikių ir norų.

Poreikis yra nusipirkti maisto. Noras yra vėlyvą sekmadienio rytą valgyti Benedikto kiaušinius su putojančiais gėrimais naujame jaukiame senamiesčio restoranėlyje.

Poreikis yra išsinuomoti būstą mieste, kuriame mokaisi ar dirbi. Noras yra per atostogas apsistoti viloje su baseinu ant jūros kranto. Poreikis yra nusipirkti drabužių. Noras yra nusipirkti tuos gražesnius drabužius, kuriuos reklamavo ta nuomonės formuotoja. Poreikis yra turėti telefoną. Noras yra turėti patį naujausią telefoną.

Taupymas turi vieną problemą – sutaupytų pinigų perkamoji galia mažėja. Dėl kainų kilimo už turimus pinigus kiekvienais metais galima nupirkti keliais procentais mažiau gėrybių. 2022-ais metais daugelis gyventojų su siaubu stebėjo, kaip kainos pakilo penktadaliu ir kaip atitinkamai tiek pat sumažėjo jų santaupų perkamoji galia. Todėl išmokus reguliariai taupyti, tai yra bent dalį gautų pajamų atidėti ateities poreikiams, net jei nėra jokių konkrečių planų ir svajonių, svarbu išmokti ir reguliariai investuoti.

Investavimas į nekilnojamąjį turtą yra gerai žinomas, išbandytas ir įvaldytas daugelio lietuvių. Bet ir apie jį reikia pakalbėti atskirai, nes čia irgi daroma nemažai klaidų. Tačiau investicijos į vertybinius popierius – akcijas, obligacijas, fondų vienetus – daugeliui dar yra neatrastos, nors taip „įdarbinti“ pinigus galime neišlipdami iš lovos.

GERIAUSIA

PIRKTI BŪ

VISADA YI

PRIEŠ PEA

METUS.

RA

S LAIKAS

ŪSTA

RA

INKERIUS

AY BROWN

VI

Pirkite žemę, jos daugiau nebegamina.

Mark Twain, rašytojas ir humoristas

BŪSTAS

Kada geriausias metas jį pirkti?

„AR DABAR GERAS METAS PIRKTI BŪSTĄ?“

Neatsimenu metu, kad iš draugų, kaimynų, kolegų ar žiniasklaidos atstovų nebūčiau išgirdęs šio klausimo. Į jį turbūt geriausiai atsakė amerikiečių muzikantas Ray Brownas: geriausias laikas pirkti būstą buvo prieš penkerius metus.

Visi norime įsigyti geidžiamą daiktą už žemiausią įmanomą kainą. Ir niekas nenori pirkti brangiai, o tada stebėti, kaip kainos rieda žemyn. Dažniausiai prognozuoti, kur yra būsto kainų pikas ir dugnas, sudėtinga, todėl daugeliui pirkėjų geriau to nedaryti. Bandymas „pagauti“ tinkamiausią laiką pirkti būstą gali virsti nemalonia kančia ir, galiausiai, savigrauža.

Nesunku įsivaizduoti situaciją, kai labai atsargus pirkėjas, net ir radęs pageidaujamą būstą, derasi ir nesutinka mokėti prašomos kainos, nes tiki, kad gali nusipirkti pigiau. Pastarąjį dešimtmetį būsto kainos didėjo kiekvienais metais bent po kelis ar keliolika procentų. Prieš dešimtmetį, 2012-ais metais, vidutinio naujo būsto kvadratinis metras Vilniuje kainavo apie 1 250 eurų. 2022-aisiais – bent dvigubai daugiau. Taigi pirkėjui, vis laukiančiam mažesnių būsto kainų, stebėti tokius kainų šuolius turėtų būti nemalonu ar net pikta.

Ilguoju laikotarpiu nekilnojamojo turto kainos dažniausiai juda viena kryptimi – aukštyn. Vis tik nereikėtų užmiršti, kad būsto rinkos perkaitimas ir paskesnis ženklus kainų kritimas nėra retas reiškinys. 2008-ųjų pradžioje naujos statybos buto vieno kvadratinio metro kaina Vilniuje siekė apie 1 750 eurų. Prasidėjus pasaulinei finansų krizei, kaina gana greitai nukrito trečdaliu – iki 1 150 eurų.

Po šios krizės kainų grįžimas į ankstesnes rekordines aukštumas užtruko beveik dešimtmetį. Kaune ir Klaipėdoje kainų nuosmukis buvo dar didesnis. Tos pačios pasaulinės krizės metu Ispanijoje būsto kainos sumažėjo beveik perpus ir, praėjus penkiolikai metų, vis dar išlieka dešimtdaliu mažesnės, nei buvo 2007-ais metais pasiekto piko metu.

Tačiau visi šie svaigūs kainų svyravimai aktualūs nekilnojamojo turto vystytojams ir aktyviems investuotojams, dažnai perkantiems ir parduodantiems nekilnojamąjį turtą. Šeima, įsigijusi būstą, jame gyvenanti ir neplanuojanti artimiausiu metu jo parduoti, neturėtų stebėti, kaip keičiasi jo rinkos kaina. Kainų svyravimai neturi jokios įtakos ir šios šeimos finansams – net jei pirқта su būsto paskola, mėnesio įmokos priklauso nuo sandorio kainos, paskolos dydžio ir palūkanų normų, o ne nuo to, kaip keičiasi to būsto rinkos kaina. Jeigu reikia būsto, yra pakankamai santaupų ir galima įpirkti tai, kas atitinka poreikius, tuomet perkame.

NUOMOTIS AR PIRKTI?

Žinoma, būsto įsigijimas nėra vienintelė ir visada geriausia alternatyva. Beveik 9 iš 10 lietuvių gyvena nuosavame būste. Tačiau maždaug pusė šveicarų, vokiečių ir austrų gyvena ne nuosavame, o nuomajame būste. 2007 metais atsikraustęs į Vilnių nepuoliau ieškoti būsto, kurį galėčiau nusipirkti. Išsinuočiau nedidelį butą Trakų gatvėje, netoli universiteto, kuriame tuomet pradėjau dirbti. Vėliau išsinuočiau didesnį ir jaukesnį butą Bokšto gatvėje. Ir tik 2013 metais nusipirkau butą, kuriame gyvenu iki šiol. Kodėl?

Visų pirma, nežinojau, ar ilgai gyvensiu Vilniuje, ar mano karjeros ir šeimos planai nenuves manęs į kitus miestus ir valstybes. Nenumaniau, kokio būsto man reikės po kelerių metų – ar kursiu šeimą, kiek turėsiu vaikų. Nežinojau, ar man patiks gyventi senamiestyje, laisvalaikio erdvėmis dalytis su turistais ir Kaziuko mugės svečiais. Būsto nuoma yra daug mažesnis įsipareigojimas, reikalaujantis mažesnio pasirošimo ir prirėkus daug greičiau pakeičiamas sprendimas.

Tačiau pagrindinė priežastis, dėl kurios 2007-aisiais nesvarsčiau būsto įsigijimo, buvo neadekvati jo kaina. Pasikartosiu – žmogui, aiškiai žinančiam, ko nori ir ko reikia, turinčiam pakankamai santaupų ir įperkančiam (su būsto paskola ar be jos) būstą, nebūtina įvertinti,

ar kainos yra adekvačios. Laukiantieji mažesnių kainų gali jų niekada nesulaukti, todėl tai nėra optimali strategija. Vis tik tuo metu vertindamas įvairius objektyvius būsto vertės rodiklius maniau, kad nuomos alternatyva finansiškai daug patrauklesnė už pirkimą.

Kaip suprasti, ar būsto rinkoje vyrauja netvarios kainų tendencijos ir ar tikėtis jų pokyčių? Tai padaryti galima vertinant keletą rodiklių, kuriuos nuolat skaičiuoja ir vertina, pavyzdžiui, Lietuvos bankas ar kai kurie komerciniai bankai. Vienas iš rodiklių – **statybų sąnaudų indeksas**. Jei kelerius metus iš eilės būstas brangsta sparčiau, nei didėja statybų sąnaudos, tai gali būti vienas iš būsto rinkos perkaitimo signalų. Tokią situaciją gali sukurti, pavyzdžiui, didelė spekuliacinė paklausa, kai dėl palankių kreditavimo sąlygų arba užsienio investuotojų susidomėjimo didelę dalį naujų būstų nuperka pirkėjai, neplanuojantys juose gyventi. Kita galima priežastis – dėl sklypų trūkumų ar sunkiai gaunamų statybų leidimų labai apribota naujo būsto statyba.

Antrasis rodiklis, kurį verta stebėti, – **būsto įperkamumo indeksas**. Jis rodo vidutinio darbo užmokesčio ir vidutinės kainos santykį. Mažėjantis būsto įperkamumas signalizuoja, kad būstas brangsta sparčiau, nei didėja gyventojų pajamos. Dažniausiai tokia situacija nėra labai tvari ir ilgai tęstis negali. Šis rodiklis taip pat leidžia palyginti įperkamumą skirtinguose miestuose. Lietuvos banko skaičiavimais, 2021 metais vidutiniam 50 kvadratinį metrų būstui Vilniuje įsigyti reikėjo 94 mėnesių vidutinių atlyginimų. Palyginkime: Briuselyje vidutiniam būstui įsigyti užteko 64 mėnesių vidutinių atlyginimų, o norint įsigyti būstą Stokholme tam reikėjo skirti 129 mėnesių vidutinius atlyginimus.

Galiausiai, trečiasis rodiklis – **nuomos grąža**. Jis rodo, kokią dalį būsto kainos nuomininkas sumoka per metus. Jei nuomos grąža mažėja, tai reiškia, kad būstas brangsta sparčiau, nei didėja jo nuomos kaina, ir nuomos alternatyva tampa patrauklesnė. Pučiantis nekilnojamojo turto burbului, pardavimo kainos kyla daug sparčiau nei nuomos. Tuomet nuomos grąža tampa labai maža. Kitaip tariant, tokiais

laikotarpiais daug pigiau būstą išsinuomoti, nei jį pirkti.

Atsimenu, 2007 metais apskaičiavau, kad būsto nuomos kaina gerokai mažesnė nei kas mėnesinės paskolos įmokos, kurios būtų tekę mokėti įsigijus tokį būstą. Jei nuomos kaina siekia 300 eurų per mėnesį, o vien būsto paskolos palūkanos – 350 eurų, tai vertinant vien šiuo paprastu pinigų srautų metodu tampa akivaizdu, jog nuoma yra patrauklesnė finansinė alternatyva.

JEI TIKRAI AKTUALU
JAUSTI TIKRAJĄ
BŪSTO VERTĘ IR
NENUSIPIRKTI PAČIU
NEPALANKIAUSIU
METU, BŪSTO RINKOS
TEMPERATŪRĄ
GALIMA PAMATUOTI
ATSIŽVELGIANT Į
PIRMIAU PAMINĖTUS
RODIKLIUS. GALIMA
PASIKLIAUTI LIETUVOS
BANKO SKAIČIAVIMAMS,
KIEK BŪSTAS GALIMAI
PERVERTINTAS, –
2007 M. TAI BUVO
APIE 50 PROC.,
2022 M. – APIE 7 PROC.

KIEK SANTAUPŲ REIKIA TURĖTI NORINT ĮSIGYTI BŪSTĄ?

Šiuo, kaip ir daugeliu kitų gyvenimo klausimų, galimi įvairūs kraštutinumai. Yra pirkėjų, kurie jokiū būdu nenori skolintis, todėl būstą pirks tik turėdami pakankamai santaupų. Jei pajamos stabilios ir solidžios, kasdieniai vartojimo poreikiai minimalūs, o svajonių būstas – kuklus, tuomet toks planas nesunkiai įgyvendinamas per kelerius metus. Tuos kelerius metus galima pagyventi nuomojamame bute arba, esant galimybei ir norui, pavyzdžiui, su tėvais.

Lietuviai dažnai mėgsta išsikraustyti iš tėvų vos pradėję studijas, bet tai būdinga ne visoms kultūroms. Pavyzdžiui, du iš trijų 18–34 metų amžiaus italų gyvena su tėvais – kartais dėl to, kad būstą kai kuriuose miestuose išsinuomoti ir juolab nusipirkti yra per brangu, o kartais tik dėl to, kad mamos skaniai gamina valgį ir toje kultūroje nėra gėdinga gyventi su tėvais.

Tačiau neretai finansinių įsipareigojimų vengiantys pirkėjai tiesiog pasirenka itin asketišką gyvenimo būdą, labai didelę dalį pajamų sutaupo, nuomojasi būstą su nepažįstamaisiais ar kitais būdais suvaržo savo gyvenimo komfortą. Pastarąjį dešimtmetį buvo išpopuliarėjusi praktika keleriems metams emigruoti į turtingesnę šalį, užsidirbti, sutaupyti ir tada grįžus į Lietuvą įsigyti būstą.

Kitas kraštutinumas – ne laukti, ne taupyti, o kuo greičiau skolintis maksimalią įmanomą sumą. Šio amžiaus pradžioje Lietuvoje (ir daugelyje ES valstybių narių) nebuvo beveik jokių ribojimų ir taisyklių dėl būsto paskolų dydžio ir trukmės. Todėl neretai skolintasi tiek, kiek bankas skolina, net ir visai neturint santaupų.

Iki 2008-ųjų krizės būsto pirkėjai dažnai pasiskolindavo daugiau, nei kainuoja būstas. Už skolintus pinigus būstas būdavo ne tik įsigyjamas, bet ir suremontuojamas, apstatomas baldais bei buitine technika. Tokiems kraštutinumų mėgėjams sprendimas skolintis

daugiau, nei kainuoja būstas, atrodė labai geras, tačiau vėliau apkarto. Čia, kaip ir daugeliu kitų gyvenimo atvejų, kraštutinumų reikėtų vengti.

PASISKOLINTI GALI NE BET KAS IR NE BET KOKIĄ SUMĄ

Dėl minėtų išsikerojusių kraštutinumų, kurie prieš 15 metų prisidėjo prie nekilnojamojo turto burbulio išsipūtimo, Lietuvos priešišios institucijos patvirtino atsakingo skolinimo nuostatus, kurie labai apribojo tai, kas, kokiam laikotarpiui ir kiek gali pasiskolinti.

Šiuo metu galioja tokie pagrindiniai reikalavimai ir apribojimai:

- Su paskola būstą perkantis žmogus ar šeima turi sukaupti bent 15 proc. nuosavo kapitalo. Kitaip tariant, jei planuojama pirkti butą už 100 tūkst. eurų, reikia susitaupyti bent 15 tūkst. eurų, o likusią sumą galima gauti kaip būsto paskolą.
- Jei su paskola perkamas antras būstas, nuosavų lėšų dalis turi siekti bent 30 procentų (nebent daugiau nei pusė pirmosios paskolos jau gražinta). Verta atkreipti dėmesį, kad bankai dažnai rekomenduoja, o kartais ir reikalauja, kad savų lėšų suma būtų dar didesnė.
- Maksimali būsto paskolos trukmė negali viršyti 30 metų. Ilgesnė būsto paskolos trukmė reiškia, kad įmokos išskaidomos ilgesniam laikotarpiui, todėl mėnesinė įmoka sumažėja. Pavyzdžiui, pasiskolinus 100 tūkst. su 4 proc. metinėmis palūkanomis 20 metų laikotarpiui, per mėnesį reikėtų mokėti 606 eurus. Tokia pati paskola 30 metų laikotarpiui sumažintų mėnesio įmoką iki 477 eurų. Vis tik reikia turėti omenyje, kad, skolinantis ne maksimalią įmanomą sumą ir ne maksimaliam laikotarpiui, galima tikėtis mažesnių būsto paskolos palūkanų.

- Ne trumpiau kaip 6 mėnesius gauti tvarias pajamas. Kartais net didelės, bet neregulias pajamas gaunantys asmenys piktinasi, kad negali gauti būsto paskolos. Tokius reikalavimus sugalvoja ne komerciniai bankai, o priežiūros institucijos, kurios tokiu būdu bando apsaugoti neregulias pajamas gaunančius asmenis. Žinoma, dėl tokių reikalavimų pagrįstumo ir universalumo galima ginčytis, bet yra, kaip yra.
- Paskoloms gražinti ir palūkanoms mokėti skiriama suma negali viršyti 40 procentų pajamų. Jei paskolą ima šeima ar nesusituokę partneriai (net ir tos pačios lyties), tuomet vertinamos abiejų asmenų pajamos ir finansiniai įsipareigojimai.
- Svarbiausia – tinkama paskolos prašančiųjų kredito istorija. Tai ir laiku vykdyti praeityje turėtų paskolų mokėjimai, ir laiku apmokėtos komunalinės, telekomunikacijų bei kitos sąskaitos. Todėl ir neturintiesiems planų artimiausiu metu skolintis tvarkingas ir atsakingas finansinių įsipareigojimų vykdymas yra labai svarbus. Net jei praeities slystelėjimai neužkirs galimybės pasiskolinti, dėl jų gali tekti mokėti aukštesnes palūkanas.

KOKIAS PALŪKANAS MOKĖSIME PO 20 METŲ?

Būsto paskolos palūkanas sudaro dvi dalys – kintamoji ir pastovioji. Pastovioji dalis dar vadinama paskolos marža, ji fiksuojama sutarties pasirašymo metu ir nekinta. Ji priklauso nuo daugelio veiksnių – besiskolinančio asmens amžiaus, paskolos trukmės, asmeninės kredito istorijos, sukaupto pradinio įnašo, pajamų dydžio ir t. t. Kintamoji dalis yra tarpbankinės palūkanų normos EURIBOR, kurios nuolat keičiasi ir daugiausia priklauso nuo Europos Centrinio Banko nustatomų bazinių palūkanų normų.

Pastarąjį dešimtmetį gyvenome itin žemų palūkanų aplinkoje – tarpbankinės palūkanų normos EURIBOR, su kuriomis susietos daugelis

būsto paskolų, buvo artimos nuliui. Tačiau, pasaulyje įsibėgėjus infliacijai, centriniai bankai pradėjo kelti bazines palūkanas, dėl to EURIBOR ėmė sparčiai didėti – tai buvo netikėtumas niekada teigiamų tarpbankinių palūkanų nemačiusiai jaunesniajai kartai.



**SKOLINANTIS REIKIA
ĮVERTINTI NE TIK
TAI, KOKIOS PALŪKANŲ
NORMOS RINKOJE
YRA DABAR, BET IR
APSKAIČIUOTI, KAIP
PASIKEISTŲ PASKOLOS
MĖNESINĖ ĮMOKA,
JEI ŠIOS PALŪKANOS,
PAVYDŽIUI,
PADVIGUBĖTŲ.**

Nemėgstantieji tokio neapibrėžtumo gali fiksuoti palūkanas kelerių metų laikotarpiui. Tačiau dažniausiai palūkanos negali būti užfiksuotos dabartiniu tarpbankinių palūkanų normų lygiu, – už apsidraudimą nuo palūkanų normų kilimo dažniausiai tenka susimokėti fiksuojant palūkanas aukštesniu lygiu.

ANTROJO IR TREČIOJO BŪSTO PIRKIMAS

Investavimo logika šiek tiek pasikeičia, kai perkamas ne pirmas būstas. Šioje situacijoje visų pirma reikia atskirti antro būsto pirkimą, kai perkama ne siekiant iš jo gauti papildomų pajamų, o tiesiog mėgautis. Sodyba prie ežero ar butas pajūryje – nebūtinai prie Baltijos – daug kam yra romantiška svajonė. Vis tik nesunku suskaičiuoti, kad daugeliu atvejų pigiau atostogas leisti ne įsigytime, o išsinuotame būste. Nebent antrasis būstas iš tiesų yra svajonių būstas ir jame norisi leisti ir visas vasaras, ir daugelį savaitgalių. Tokioje situacijoje pirkėjas dažnai nežiūri į būstą kaip į investiciją, vertina jį per emocinę prizmę.

Čia yra labai daug subjektyvumo – kai kam atostogos ir savaitgaliai yra daug malonesni, jei praleidžiami nuosavame būste, o ne kažkokiame nežinomame, trumpam išsinuotame namelyje ar viešbutyje. Kiti, priešingai, neturi jokio noro prisirišti prie vienos vietos, kiekvienais metais yra pasirengę netikėtumams, nori aplankyti nematytas vietas, išbandyti naujas pramogas.

Kitaip tariant, didesnes pajamas gaunantis ir daugiau turto turintis asmenys dažnai į antro būsto įsigijimą žiūri ne kaip į **investiciją**, o kaip į **vartojimo** išlaidas. Jiems nėra labai svarbu, ar tą būstą galės ateityje parduoti už didesnę kainą, nerūpi, už kokią kainą gali jį išnuomoti, kokia yra nuomos grąža, to būsto išlaikymo kaštai ir su jo įsigijimu atsirandanti mokestinė prievolė.

Tačiau visi šie dalykai yra svarbūs ir turi būti įvertinti, jei antrasis būstas perkamas kaip investicija – siekiant jį išnuomoti ir (arba) parduoti ateityje. Perkant būstą ne asmeniniams poreikiams, nuomos grąžą galima palyginti su alternatyvių investicijų grąža, pavyzdžiui, obligacijų palūkanomis ar įmonių dividendais. Kitaip tariant, investicijos į ne pirmą būstą konkuruoja su investicijomis į vertybinius popierius.

PAGRINDINIAI DALYKAI:

- Geriausias laikas pirkti būstą buvo prieš penkerius metus.
- Kartais nuoma yra daug patrauklesnė alternatyva nei pirkimas.
- Prieš pirkdami pasidomėkite, ką rodo būsto įperkamumo indeksas ir nuomos grąža.
- Kainos ne tik kyla, bet ir krinta.
- Perkant antrą būstą reikia atskirti asmeninius poreikius ir tikėtiną nuomos grąžą.