

КРЕДИТ

ПІД МІКРОСКОПОМ



ІПОТЕКА

Цей посібник розроблений для тих, хто планує змінити свої житлові умови на краще за допомогою кредиту, і покликаний розкрити зміст цієї послуги повніше, ніж в рекламних закликах.



ПромекономБанк

Курка або яйце? або Процедура отримання іпотечного кредиту

Отже, Ви серйозно налаштувалися придбати квартиру. У вас є деяка сума, недостатня для покупки. Який крок наступний? Пошук самої квартири або визначення суми запланованого кредиту (тобто вибір банку)?

Якщо розглядати ситуацію з погляду фінансової безпеки, то правильніше все ж таки почати з вибору банку і визначення суми, на яку Ви можете розраховувати, і лише після видати параметри ріелтеру. Така послідовність врятує Вас від перегляду варіантів, які знаходяться за межами ваших фінансових можливостей.

Іпотека на раз-два-три!

1

Вибір банку.

Ви обираєте банк за суб'єктивними критеріями (розташування, рекомендації, імідж, попередній досвід та інше), та умовами надання кредиту. Банк, в свою чергу, обирає Вас, як надійного платника.

Перед прийняттям рішення щодо банку, важливо уявити, що кредит – це послуга, а фінансова установа – її продавець, яка не менш клієнта зацікавлена в успіху угоди. Коли Ви порівнюєте «за» і «проти» того чи іншого банку, його працівники переконуються у здатності платника виконувати умови іпотечного договору. Тож ставтесь до питань щодо Ваших прибутків і власності із розумінням.

Поради щодо вибору банку-позичальника:

Договір. Уважно ознайомтесь із договором до складання угоди – його змістом визначаються Ваші стосунки з банком на протязі 10-30 років.

Сумніви. Запитуйте у працівників банку про все, що стосується кредиту, доти, поки сумнівів не залишиться. В іпотеку потрібно йти з відкритими очима. Не соромтесь ставити «дитячі» питання, та не бійтесь змарнувати час працівника банку – наслідки неповної поінформованості добре відомі.

Гроші. Отримайте від банку докладну калькуляцію майбутньої позики (точний графік розрахунків по кредиту).

Терміни.

Іпотечний кредит — це кредит (займ), наданий для придбання нерухомості під заставу даної нерухомості як забезпечення зобов'язання.

2

У пошуках нерухомості.

Квартиру, будинок, або палац Ви обираєте за власними критеріями і уявою, за допомогою ріелтера чи без такої. Але, на відміну від придбання житла за повну вартість, при купівлі квартири або будинку в кредит, процес вибору позичальник, тобто Ви, здійснює за участю представника банку, що робить операцію значно безпечнішою.

Справа у тому, що банк також зацікавлений в юридичній «чистоті» квартири, тому що його ризик дорівнює 70-80% вартості квартири! Тож будьте впевнені, через іпотечний кредит Ви застраховані від афери, і не переймайтесь незначним збільшенням часу – спокійне життя коштує дорожче.

Терміни.

Аннуїтетні платежі - рівні платежі, які складаються з коштів на оплату відсотків та часткове повернення кредиту. Якщо кредит погашається аннуїтетними платежами, кожного місяця Ви платитимете по кредиту однакову суму протягом всього періоду.

Після того, як Ви підібрали квартиру для покупки, настає час зайнятися збором необхідних для оформлення кредиту документів. Вам належить запитати довідку про заробітну плату на місці своєї роботи або зібрати інші документи, що підтверджують ваші доходи.

Не забудьте також узяти з собою в банк **паспорт, ідентифікаційний код та свідоцтво про шлюб** (якщо є). Продавець квартири повинен надати документи, що встановлюють право, на нерухомість (**довідка з БТІ, з Жеку, технічний паспорт і ін.**). Перед відвідуванням банку упевніться, що всі необхідні документи для отримання кредиту зібрані.

3

Угода.

Приходьте в банк разом з продавцем квартири і підпишіть одночасно два договори: кредитний договір з банком та договір купівлі-продажу з продавцем. Вносите первинний внесок, банк перераховує продавцеві гроші за квартиру, а Ви отримуєте ключі від власної оселі.

Також на цьому етапі відбуваються наступні речі:



Нотаріальне завірення обох договорів



Страхування від різних ризиків: пошкодження квартири, втрати прав власності на квартиру, втрати працездатності позичальника. Звичайно страхування здійснюють страхові компанії акредитовані у банку.



Державна реєстрація переходу до Вас права власності на квартиру.

*Титульне страхування -
страхування ризику втрати права власності на нерухомість.*

Страхування від нещасного випадку - вид особистого страхування; дає право власникові поліса на отримання певної суми грошей при пошкодженні частин тіла в результаті нещасного випадку.









Застереження

Сплачуйте вчасно. Дотримуйтесь графіка погашення, інакше до Вас будуть застосовані штрафні санкції. Якщо Ви вчасно погашаєте кредит (створюєте позитивну «кредитну історію»), то можете оформити інші кредити на вигідніших умовах.

Ви – власник, але... Право власності на житло належить Вам – позичальникові іпотечного кредиту. Але пам'ятайте, що до повного розрахунку по кредиту (доки нерухомість виступає заставою), потребують узгодження з банком Ваші деякі операції з житлом:

-  продаж або обмін цього житла,
-  здачу його в оренду,
-  перепланування,
-  реєстрацію (прописку) будь-якої людини, окрім власника.

Типові помилки при іпотечному кредитуванні і як їх уникнути:

Дрібниці

Неповажне ставлення до деталей при оформленні кредиту (крім суми погашення на місяць та розміру першого внеску), з часом призводить до неочікуваних та неприємних відкриттів. До вивчення деталей майбутнього кредиту слід відноситись з тією ж ретельністю, як при перегляді варіантів житла.

«Авось»

Надсильне бажання негайно отримати «квартиру мрії» підштовхує до необміркованих рішень щодо перебільшення суми кредиту (вартості житла). Надії на «авось» рідко виправдовуються, і перспектива «якось подолаємо» на найближчі декілька років - не додає оптимізму.

i

Іпотечний продукт Промекономбанку «Міська іпотека»

(за сприяння Державної Іпотечної Установи)

Кредит на придбання житлової нерухомості на вторинному ринку
Терміни кредитування: від 5 до 30 років
Валюта кредиту - гривня;
Розмір первинного внеску: 25% від вартості нерухомості;
Процентна ставка 12% річних.

Страховання:



Страховання предмету іпотеки



Титульне страхування



Страховання від нещасного випадку



Мінімальний розмір суми кредиту 25 тис. грн.
Максимальний розмір - кредиту:
Київ – 1000 тис. грн,
Дніпропетровськ, Донецьк – 750 тис. грн
Черкаси – 500 тис. грн
Краматорськ – 300 тис. грн

Дострокове погашення кредиту можливе без штрафних санкцій

Вимоги до позичальника і необхідні обмеження:



Частка витрат на погашення і обслуговування кредиту - не більше 40% офіційних доходів.



Позичальником може бути фізична особа старше 18 років. Іпотечний кредит повинен бути погашений до досягнення позичальником пенсійного віку: для чоловіків – 60 років; для жінок – 55 років.



Детальні умови іпотечного продукту «Міська іпотека» дізнайтеся за телефоном консультаційної лінії: 8 (062) 345-70-59, або у відділенні Промекономбанку у Вашому місті.



Перевір себе!

Перед тим, як остаточно пірнути у вирій довгострокових кредитних відносин, перевірте себе, чи відповідає Ваше рішення 3 правилам:

Перше правило. Ви повинні бути упевнені в стабільності своїх доходів.

Друге правило. При визначенні суми та терміну кредиту керуйтеся «залишковим» принципом. Математично його можна виразити таким чином:

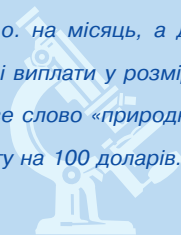
$$K \leq D - B$$

K - виплата тіла кредиту та відсотків в місяць

D - стабільний дохід

B – стабільні витрати

Якщо Ваш природний ритм життя коштує Вам 1000 у.о. на місяць, а дохід складає 1500, то Ви можете розраховувати на щомісячні виплати у розмірі не більше, ніж 500 у.о. У цьому формулюванні дуже важливе слово «природний». Уявіть наслідки скорочення Вашого стандартного бюджету на 100 доларів. Чим саме Ви готові пожертвувати? Добре, якщо цигарками.



І третє правило. Ваші доходи повинні мати тенденції зростання. Бо ж іпотечний кредит – не єдине Ваше велике бажання..



Контактна інформація:

ВАТ КБ “Промекономбанк”

м. Донецьк, пр. Ленінський, 4

т.(062) 304-90-55, 334-04-90 факс: (062) 337-99-90

Дніпропетровська філія

м. Дніпропетровськ, пр. К.Маркса, 71,

т. (0562) 340-192, 340-350

Київська філія

м. Київ, вул. Тарасівська, 19

т. (044) 289-66-66, 287-24-68

Черкаська філія

м. Черкаси, вул. Дашковича, 30

т. (0472) 32-16-96, 32-16-95

Краматорська філія

м. Краматорськ, вул. Шкадінова, 34

т. (0626) 44-49-17

www.peb.com.ua

Консультаційна лінія: 8 (062) 345-70-59