

Іпотека – це кредит на купівлю житла. Він надається банком під відсоток, а гарантією повернення є застава вашої нерухомості: квартири чи будинку. Зазвичай іпотечний кредит передбачає надання великої суми грошей на довгий термін. Перед тим, як оформити іпотеку, ви повинні усвідомити всі ризики, а також спрогнозувати свої витрати та доходи упродовж усього терміну кредиту.

КРОК 1



Детально вивчіть пропозиції банків

- Усі банки повинні публікувати паспорт кредиту на житло та основні умови (істотні характеристики) в єдиному вигляді з однаковою структурою;
- До основних умов кредиту належать: сума, строк, реальна процентна ставка, тип ставки, розмір першого внеску тощо.

КРОК 2



Перевірте розмір першого внеску

- Зазвичай умовою іпотечних договорів є перший внесок (аванс), який ви сплачуєте самостійно. Наприклад, 40% від вартості квартири ви сплачуєте з власних коштів, а 60% – банк надає вам у кредит;
- Розрахуйте свої фінансові можливості. Від розміру авансу залежатиме строк повернення вами кредиту.

КРОК 3



З'ясуйте тип відсоткової ставки

- Ставка за кредитом може бути змінювана або фіксована;
- Якщо ставка змінювана, то в паспорті кредиту має бути описаний порядок зміни та вказаний індекс, який застосовується для розрахунку. Як правило, для визначення ставки за кредитом банки використовують Український індекс ставок за депозитами фізичних осіб (UIRD). Значення індексу щоденно оновлюється та оприлюднюється на вебсайті НБУ.

КРОК 4



Дізнайтеся повну річну ставку зі всіма комісіями

- Під час визначення вартості кредиту враховуйте не лише відсоткову ставку, а й інші можливі витрати. Зважайте на плату за страхування майна, послуги нотаріуса та в деяких випадках – оцінку нерухомості.

КРОК 5



З'ясуйте графік сплати відсотків та умови повернення кредиту

Також паспорт кредиту має містити:

- графік сплати тіла кредиту та відсотків;
- схему погашення (диференційована чи ануїтетна);
- спосіб повернення;
- інформацію про дострокове погашення кредиту.

КРОК 6



Уважно прочитайте договір та ознайомтеся із можливими наслідками несвоєчасної сплати кредиту

- Переконайтеся, що кожен пункт договору вам зрозумілий;
- Обов'язково зверніть увагу на наслідки несвоєчасного виконання вами зобов'язань за кредитом;
- Банк має зазначити розмір неустойки (штраф, пеня) та порядок її сплати;
- Також банк має повідомляти про інші можливі заходи, якщо ви припините виконувати кредитний договір (стягнення застави, унесення інформації про боржника до Кредитного реєстру НБУ, формування негативної кредитної історії).

