

ПРАКТИЧЕСКОЕ РУКОВОДСТВО ДЛЯ  
БУДУЩИХ ВЛАДЕЛЬЦЕВ НЕДВИЖИМОСТИ



**ПОКУПКА  
ЖИЛЬЯ В КРЕДИТ**  
Принимайте решения сами

**Понимание рисков, связанных с ипотечным займом**

## О БРОШЮРЕ

Эта брошюра предназначена для грузинских семей, планирующих покупку квартиры или дома и рассматривающих ипотечный кредит как один из возможных вариантов финансирования такого приобретения.

В этой брошюре Вы найдете информацию:

- о том, как оценить полную стоимость приобретаемой недвижимости,
- о том, как оценить сумму кредита, которую Вам следует взять,
- о ключевых условиях ипотечного договора: валюте, процентной ставке, сроках и схемах погашения кредита.

Также, в брошюре предлагается:

- пошаговое руководство по принятию решений,
- перечень вопросов, которые Вам стоит задать банковскому работнику при получении ипотечного кредита,
- практические советы и другие важные рекомендации по покупке жилья в кредит.



### Импринт:

Опубликовано Программой Развития Европейского Фонда по Юго-Восточной Европе (EFSE Development Facility);  
Идея, макет и литография: IPC при финансовой поддержке Национального Банка Грузии и EFSE Development Facility  
© 2015 EFSE Development Facility

## СОДЕРЖАНИЕ

Думаете о покупке жилья? .....	стр. 3
Какую сумму я могу взять в кредит? .....	стр. 4
Какую сумму мне следует взять в кредит? .....	стр. 6
Стоит ли мне брать кредит в иностранной валюте? .....	стр. 8
Сравнение стоимости ипотечных кредитов .....	стр. 10
Выбор подходящей схемы погашения кредита .....	стр. 12

### ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Информация, содержащаяся в данном документе, была тщательным образом проверена EFSE Development Facility (EFSE DF). EFSE DF не несет ответственности за своевременность, достоверность и полноту представленной информации. EFSE DF оставляет за собой право изменять или дополнять содержание документа без предварительного уведомления. EFSE DF не берет на себя обязательств, явных или подразумеваемых, о подчинении содержания данного документа определенным целям или области применения.

Данный документ не освещает всех вопросов и аспектов, связанных с его основной темой, и не подлежит обновлению. Информация, содержащаяся в данном документе, не является инвестиционной, юридической, налоговой или другой консультацией. Документ был подготовлен без учета индивидуальных финансовых и иных обстоятельств читателей.

## ДУМАЕТЕ О ПОКУПКЕ ЖИЛЬЯ?

Покупка жилья является одной из наиболее важных инвестиций в нашей жизни. Для многих из нас это становится возможным только при получении ипотечного кредита.

Ипотечный кредит может использоваться для финансирования покупки, строительства или ремонта жилья. В данном случае, недвижимость выступает в качестве залога. Как правило, процентные ставки на ипотечные кредиты ниже и предоставляются на более длительный срок, чем другие виды займов. Ипотечный кредит может быть как в местной, так и в иностранной валюте.

Получение ипотечного кредита – не простое решение, требующее внимательной оценки. Поскольку речь идет о крупной сумме денег, на возврат которой требуется довольно продолжительное время, многие связывают ипотечный кредит с определенными рисками. Выплата кредита может быть поставлена под угрозу, если Ваше финансовое положение ухудшится в период его действия. Многие также склонны отказываться от ипотечного кредитования из-за требований, установленных банками, в частности, из-за необходимости покрытия части займа из собственных средств. Тем не менее, при тщательном планировании своего бюджета, Вы можете легко избежать рисков, связанных с покупкой, строительством или ремонтом жилья в кредит.

Эта брошюра предназначена помочь Вам найти ответы на ключевые вопросы, возникающие при получении ипотечного кредита.

### ВНИМАНИЕ:

Как правило, многие из нас ожидают увеличения стоимости недвижимости в будущем и часто забывают, что может произойти обратное.



### КАКУЮ СУММУ Я МОГУ ВЗЯТЬ В КРЕДИТ?

Как правило, ипотечный кредит не предназначен для покрытия полной стоимости недвижимости. Максимально возможная сумма, которую Вы сможете взять в кредит, скорее всего, будет составлять определенный процент от общей стоимости жилья, которое Вы хотите приобрести. Банки называют этот процент «коэффициентом обеспечения задолженности», что является отношением суммы кредита к оценочной стоимости недвижимости, предоставленной в его обеспечение. Максимальный размер такого коэффициента не должен превышать 70%.

Обычно банки используют рыночную стоимость недвижимости при расчете такого коэффициента. Рыночная стоимость определяется специалистом банка и может включать в себя определенный дисконт.

#### ВНИМАНИЕ:

Иногда заемщики предлагают недвижимость своих родственников в качестве дополнительного залога для повышения максимальной суммы кредита. Помните, что Вы подвергаете родственников риску потерять свою недвижимость в случае, если Вы не сможете выплатить взятый Вами кредит. Таким образом, требования, предъявляемые банками, созданы для защиты не только своих, но и Ваших интересов, тем самым уберегая Вас от риска чрезмерной задолженности.

Давайте рассмотрим на примере, как рассчитать коэффициент обеспечения задолженности:

Предположим, что дом, который Вы хотите приобрести, стоит 100 000 лари. Приводим расчет максимальной суммы, которую Вы сможете получить в кредит, исходя из установленного банком максимального коэффициента обеспечения задолженности.

#### ПРИМЕР:

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ  
НЕДВИЖИМОСТИ: ЛАРИ 100,000

МАКСИМАЛЬНАЯ  
СУММА КРЕДИТА: ЛАРИ 70,000

← x 70%

Максимальная сумма кредита, которую Вы сможете получить для покупки дома стоимостью 100 000 лари, будет составлять 70 000 лари. Это означает, что Вам придется покрыть разницу между стоимостью дома и суммой кредита из собственных средств.

Фактически, размер Ваших собственных средств должен превышать те, что требуются для получения кредита, поскольку покупка недвижимости – это не единственные расходы, которые Вам предстоит покрыть. Дополнительные затраты включают в себя регистрацию недвижимости, налоги и банковскую комиссию, что приблизительно составляет 2.5% от суммы кредита. В зависимости от состояния жилья, Вам может потребоваться ремонт или перепланировка, обновление системы отопления, пола или замена окон. Также, Вам будет необходимо обставить Ваш новый дом.

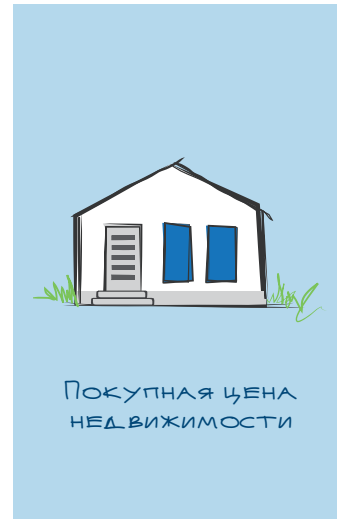
Таким образом, полная стоимость жилья будет состоять из его покупной цены, **издержек по завершению сделки** (стоимость дополнительных услуг, необходимых для завершения сделки купли-продажи), а также дополнительных **расходов на ремонт** (расходы, связанные с улучшением планировки и прочими ремонтными работами).

Так как максимальная сумма ипотечного кредита ограничена ставкой коэффициента обеспечения задолженности, а полная стоимость приобретения жилья превышает его покупную цену, Вам придется иметь в своем распоряжении значительное количество собственных средств для покрытия недостающей суммы.

#### ВНИМАНИЕ:

Если Вы рассматриваете вариант получения дополнительного займа для покрытия оставшихся расходов, связанных с приобретением недвижимости, помните, что процентные ставки на другие типы кредитов, как правило, выше, а сроки их погашения – меньше. Это, означает, что в таком случае Ваши ежемесячные платежи увеличатся и могут поставить Вашу кредитоспособность под угрозу.

## Полная стоимость



Расходы на  
ремонт



Издержки по  
завершению  
сделки



## Источник финансирования



Высокая сумма первоначального взноса, необходимая для покупки недвижимости, может удержать Вас от получения кредита. Однако, найти такую сумму легче, если Вы начнете заботиться о своих сбережениях заранее. Задолго до обращения в банк, начните регулярно откладывать часть своего дохода, а также средства, полученные от Вашей семьи, на специальный сберегательный счет.

## КАКУЮ СУММУ МНЕ СЛЕДУЕТ ВЗЯТЬ В КРЕДИТ?

Получение ипотечного кредита, как правило, означает принятие финансовых обязательств на долгий срок. В этой связи, Вам следует учитывать множество факторов, способных повлиять на изменение Вашего финансового положения в будущем. Другими словами, даже если Вы в состоянии выплачивать ипотечный кредит сегодня, Вы должны быть уверены, что сможете делать это и впредь.

Очень важно выбрать такой размер кредита, который позволит Вам справиться с любыми возможными финансовыми затруднениями в период его погашения. Для того, чтобы ответить на вопрос «какую сумму платежей я могу себе позволить?», Вы можете воспользоваться таблицей справа, которая поможет вам составить Ваш ежемесячный бюджет.

Тщательно соберите данные о ежемесячных доходах и расходах Вашей семьи. Начните с чистого дохода, т.е. суммы, которая остается у Вас после уплаты налогов (включая подоходный и прочие налоги). Затем постарайтесь учесть все возможные статьи Ваших затрат, а также не забудьте включить незапланированные расходы, такие как, например, подарки на день рождения, свадьбу, ремонт автомобиля или медицинское обслуживание. Внесите эти данные в колонку «Текущий бюджет», суммируйте и внесите полученный результат в строчку «Итого расходов». Затем вычтите эту сумму от суммы чистого дохода. Оставшаяся сумма является той суммой, которой Вы можете распоряжаться для внесения ежемесячного платежа по ипотечному кредиту.

### ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ....

Обратите внимание, что внезапный рост цен на продукты питания, транспорт, газ или электричество могут оказать значительное влияние на Ваш бюджет.

	ТЕКУЩИЙ МЕСЯЧНЫЙ БЮДЖЕТ	ПРОГНОЗИРУЕ- МЫЙ МЕСЯЧНЫЙ БЮДЖЕТ
ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЧИСТЫЙ ДОХОД	_____	_____
ПИТАНИЕ	_____	_____
КОММУНАЛЬНЫЕ РАСХОДЫ	_____	_____
ТРАНСПОРТ	_____	_____
ОДЕЖДА	_____	_____
ОБРАЗОВАНИЕ	_____	_____
РЕМОНТ И ОБСЛУ- ЖИВАНИЕ	_____	_____
СТРАХОВКА (АВТОМОБИЛЬ, ДОМ, ЖИЗНЬ)	_____	_____
ПРАЗДНИКИ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ	_____	_____
ПОДАРКИ	_____	_____
ПОДДЕРЖКА СЕМЬИ	_____	_____
МЕДИЦИНСКОЕ ОБ- СЛУЖИВАНИЕ	_____	_____
ОПЛАТА РАСХО- ДОВ ПО КРЕДИТ- НЫМ КАРТАМ	_____	_____
ВЫПЛАТЫ ПО ПО- ТРЕБИТЕЛЬСКИМ КРЕДИТАМ	_____	_____
ДРУГИЕ РЕГУ- ЛЯРНЫЕ РАСХОДЫ (СБЕРЕГАТЕЛЬНЫЙ СЧЕТ И Т.Д.)	_____	_____
ИТОГО РАСХОДОВ	_____	_____
СРЕДСТВА, СВО- БОДНЫЕ ДЛЯ ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ВЫ- ПЛАТЫ ПО ИПОТЕЧ- НОМУ КРЕДИТУ	_____	_____

Теперь посмотрите на свой бюджет и постарайтесь сделать реалистичный прогноз Ваших доходов и расходов на следующие годы. Подумайте, как могут измениться Ваши расходы в будущем, если Вы планируете организацию свадьбы, обучение детей в университете, покупку автомобиля или ремонт дома. Не забудьте о дополнительных затратах, на погашение которых вы получали кредит ранее или можете прибегнуть к получению кредита в будущем. Проанализируйте все возможные факторы, которые могут повлиять на изменение Вашего финансового положения во время погашение ипотечного займа, а также структуру Ваших доходов и расходов. Внесите эти данные в колонку «Прогнозируемый бюджет».

Вычитите прогнозируемый ежемесячный расход от прогнозируемого чистого дохода и рассчитайте сумму, которую Вы сможете использовать для выплаты ипотечного кредита в течение срока его действия.

Дополнительным способом проверки собственной кредитоспособности является расчет **коэффициента платежа к доходу, или коэффициента Payment-To-Income (PTI)**.

$$\text{Коэффициент PTI} = \frac{\text{ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ СУММАРНЫЕ ВЫПЛАТЫ ПО КРЕДИТАМ}}{\text{ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ ЧИСТЫЙ ДОХОД}}$$

Суммируйте Ваши ежемесячные выплаты по всем непогашенным кредитам, а также взнос по ипотечному кредиту, который Вы планируете получить (включая основную сумму кредита, процент, комиссионные платежи и страхование), для расчета ежемесячной суммарной выплаты по кредитам. Разделите полученный результат на сумму чистого дохода в месяц. Рекомендованный коэффициент должен составлять 30%. Это означает, что максимальная сумма выплат по кредитам не должна превышать 30% Вашего чистого дохода.

**Проверьте, является ли Ваш коэффициент PTI приемлемым?**

## ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ...

Если Вы получаете денежные переводы от Ваших родственников из-за рубежа, помните, что они могут оказаться неспособными поддерживать Вас в случае, если страна, в которой они находятся, внезапно окажется в состоянии экономического кризиса. Поэтому советуем Вам **не учитывать денежные переводы из-за рубежа как часть Вашего дохода**. Желательно рассматривать такие суммы как дополнительный доход для оплаты незапланированных расходов или для создания так называемого резервного фонда.

## ВНИМАНИЕ:

В случае потери работы, получения дополнительного кредита, болезни или необходимости совершить крупную единоразовую выплату, такую как, например, срочный ремонт дома, Вам будет сложно осуществлять Ваши обязательства по ипотеке. Поскольку Вы не являетесь обладателем магического шара, который поможет Вам заглянуть в будущее, мы настоятельно рекомендуем Вам создать резервный фонд для предупреждения возможных рисков, а также поинтересоваться условиями страхования от таких рисков. Как правило, сумма резервного фонда должна составлять величину как минимум двух ежемесячных ипотечных платежей.

## КАК ВЫБРАТЬ ПОДХОДЯЩИЙ ДОГОВОР ИПОТЕКИ?

После того, как Вы установили сумму кредита, которую Вы можете позволить себе получить, необходимо определить наиболее подходящие для Вас условия. Давайте обсудим наиболее важные условия ипотечного договора, предлагаемые банками:



## СТОИТ ЛИ МНЕ БРАТЬ КРЕДИТ В ИНОСТРАННОЙ ВАЛЮТЕ?

Вам могут предложить вариант ипотечного кредитования в иностранной валюте. Прежде чем принять решение в пользу данного варианта, обратите внимание на некоторые из его особенностей.

Выплата таких кредитов производится в той же валюте, в которой кредит был получен (например, в долларах США). Для того, чтобы у Вас не возникло проблем с выплатой такого кредита, Вам необходимо учитывать, какую часть Вашего будущего дохода будут составлять доллары США. Если большая часть Вашего дохода выражается в местной валюте (Лари), Вам придется обменивать эту валюту в доллары США по курсу, установленному Национальным Банком в день внесения ипотечного платежа.

Это означает, что Вы будете подвержены колебаниям валютного курса и нести дополнительные затраты, связанные с обменом валюты. Обменный курс является ценой, которую Вы платите за иностранную валюту, например, при обмене одного доллара США в Лари. Точные изменения валютного курса предсказать невозможно. Так, к примеру, обменный курс Лари к доллару США был довольно непостоянным в последние годы.



Обменный курс Лари/Доллар США 2012-2015



Обменный курс подвергается воздействию различных факторов, неподвластных контролю. Среди них краткосрочные валютные спекуляции, изменения торгового и платежного балансов страны, а также колебания экономического роста и инфляция. **Обесценивание** Лари означает уменьшение его стоимости по отношению к доллару США. Это, в свою очередь, означает, что Вам придется платить больше Лари за один доллар США, чем раньше. Напротив, в случае **укрепления** Лари по отношению к доллару США, один доллар будет стоить меньше, чем раньше. Таким образом, каждый раз, когда Вам придется осуществлять ежемесячный платеж по кредиту, обменный курс может измениться в Вашу пользу или наоборот.

## ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ...

Чем больше Ваш доход в долларах США, тем меньше Вы подвержены валютному риску при получении ипотечного кредита в долларах. Однако, если большая часть Вашего дохода выражена в Лари, гораздо безопаснее брать кредит в национальной валюте.

Если Вы, например, взяли кредит в долларах США и через какое-то время Лари утратил в цене, Ваш ежемесячный платеж по кредиту увеличится, так как Вам потребуется больше Лари для получения необходимого количества долларов США, чем раньше. Возможность увеличения размера платежа по кредиту ввиду колебаний обменного курса, называется **валютным риском**.

### ПРИМЕР:

Представьте, что вы молодая пара, собирающаяся купить собственный дом. У вас имеется достаточно денежных средств для уплаты первоначально взноса, однако для покрытия оставшейся суммы вам требуется ипотечный кредит. Вам необходимо решить, в какой валюте взять кредит.

Ваш ежемесячный доход выражается в национальной валюте, приблизительно 3 000 Лари в месяц. Если вы решите взять кредит в долларах США, Вам придется производить его выплату в долларах. Что может случиться с вашим бюджетом, если Лари упадет в цене на 20%? Будете ли Вы в состоянии по-прежнему выплачивать кредит?

Для ответа на этот вопрос, необходимо произвести следующие расчеты:

### РАСЧЕТ:

	Ежемесячный бюджет	Ежемесячный бюджет после обесценивания Лари на 20%
Чистый доход	3,000	3,000
Итого расходов	1,800	1,800
Сумма, остающаяся в Вашем распоряжении	1,200	1,200
Сумма ежемесячного платежа по кредиту в Лари	1,000	1,200
<b>Резерв</b>	<b>+200</b>	<b>0</b>

### → ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В этом примере величина ежемесячного платежа по ипотечному кредиту в Лари увеличится с 1 000 до 1 200. Это означает, что 20%-ное обесценивание Лари повысит стоимость ежемесячной выплаты на 200 Лари, что, в свою очередь, лишит Вас имеющегося ранее резервного запаса.

## СРАВНЕНИЕ СТОИМОСТИ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Процентные ставки по ипотечным кредитам отличаются друг от друга не только по своей величине, но и по способу их расчета. Ниже приведены факты, которые помогут Вам разобраться в предлагаемых процентных ставках.

Ставка по ипотечному кредиту, предлагаемая банками в Грузии, может быть фиксированной или плавающей. Чем они отличаются?

В случае **фиксированной ставки по ипотеке**, процентная ставка фиксируется в договоре и остается неизменной в течение всего действия кредита. **Плавающая процентная ставка**, в свою очередь, может меняться с течением времени. Такая ставка состоит из **исходной базовой ставки**, а также дополнительного фиксированного процента, установленного банком. В случае кредита в иностранной валюте, базовая процентная ставка, как правило, привязана к ставке на международном межбанковском рынке, такой как EURIBOR (Евро) или LIBOR (Доллар США), которая периодически меняется. В случае займа в Лари, плавающая процентная ставка, как правило, зависит от **ставки рефинансирования**. Такая ставка устанавливается и регулируется Национальным Банком. Текущие ставки публикуются на веб-сайте Национального Банка Грузии ([www.nbg.gov.ge](http://www.nbg.gov.ge)), в экономических изданиях и других электронных источниках.

### ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ...

В Грузии, как правило, приобретение страховки на ипотеку не является обязательным. Вы вправе сравнивать предложения, доступные на рынке, и выбирать то, которое кажется Вам наиболее подходящим.

Выбор между фиксированной и плавающей процентной ставкой непрост. Если Вы решитесь в пользу фиксированной процентной ставки, Вы не потеряете от ее повышения. С другой стороны, Вы не сможете получить выгоду от ее понижения, как в случае плавающей процентной ставки. Обычно изначальная плавающая ставка по кредиту ниже, чем фиксированная. Однако, не стоит забывать, что срок Вашего кредита довольно продолжителен, а рыночные условия могут значительно измениться, что может оказать влияние на величину процента. Чем длиннее срок кредита, тем больше вероятность того, что ставка будет меняться, и предсказать такие изменения довольно сложно.

Поинтересуйтесь у Вашего банка, как определяется плавающая процентная ставка, и убедитесь, что процесс ее расчета Вам понятен. Сравните изменения базовой ставки за последние десять лет и решите, можете ли Вы позволить себе такие колебания. И наконец, определите для себя, насколько для Вас важна безопасность и предсказуемость фиксированной процентной ставки.

### ПРИМЕР:

Предположим, что Вы взяли кредит с плавающей процентной ставкой, состоящей из базовой ставки 4% и дополнительной фиксированной ставки 5.5%. Таким образом, изначальная процентная ставка по ипотеке составляет 9.5% в год. Предположим, что базовая процентная ставка повысилась на 25%. Какое влияние это изменение окажет на процентную ставку Вашего кредита по сравнению с фиксированной ставкой, скажем, в 10%?

**Будучи хорошо информированным о том, как рассчитывается плавающая процентная ставка, Вы можете легко сравнить полную стоимость предлагаемых ипотечных кредитов.**

Обычно банки оглашают **годовые номинальные процентные ставки**. Однако, номинальная ставка не включает дополнительных расходов, связанных с обслуживанием кредита. Такие расходы могут довольно сильно отличаться от предложения к предложению.

Помимо номинальной процентной ставки, обслуживание кредита может включать в себя следующие расходы:

- Стоимость выдачи кредита
- Стоимость управления счетом
- Плату за выдачу наличных средств
- Стоимость страхования недвижимости
- Штраф за задержку выплаты и дополнительный процент (если применимо)
- Штраф за преждевременную выплату (если применимо)
- Страхование жизни

#### РАСЧЕТ:

	Годовая процентная ставка при выдаче кредита	Годовая процентная ставка после 25%-ого повышения базовой ставки
Фиксированная ставка	10%	10%
Плавающая ставка	$4\% + 5.5\% = 9.5\%$	$(4\% * 1,25) + 5.5\% = 5\% + 5.5\% = 10.5\%$

Известно, что процент по ипотеке с фиксированной ставкой не меняется, в то время как 25%-ое повышение базовой ставки в случае плавающей ставки увеличит стоимость кредита до 10.5% в год.

#### ПОЛЕЗНО ЗНАТЬ...

Спросите Ваш банк о возможности досрочного погашения кредита. Может случиться, что Вы получите большую сумму денег или Ваша заработная плата увеличится, что позволит Вам вносить выплаты или полностью погасить кредит раньше установленного срока. Такие незапланированные выплаты могут повлечь за собой дополнительные денежные взыскания (комиссия за досрочное погашение), призванные компенсировать потерю банком установленного процента.

Некоторые из представленных сборов оплачиваются только один раз, чаще всего при выдаче кредита, в то время, как другие платежи взимаются регулярно и, как правило, включаются в ежемесячный платеж.

Некоторые банки предлагают низкую номинальную ставку, в то время как дополнительные расходы оказываются выше, чем те, которые предлагают конкуренты. Это означает, что фактическая стоимость кредита оказывается значительно выше, чем может показаться на первый взгляд. Таким образом, для того чтобы оценить **полную стоимость кредита**, помимо сравнения номинальной ставки, предлагаемой банками, обязательно обращайтесь Ваше внимание на дополнительные расходы, связанные с обслуживанием кредита.

Для того, чтобы Вам было проще сопоставить полную стоимость кредита, попросите банк рассчитать действующую годовую процентную ставку. **Действующая годовая процентная ставка включает в себя номинальную годовую ставку, а также дополнительные расходы (в виде процента от общей суммы займа), связанные с обслуживанием кредита.**

## ВЫБОР ПОДХОДЯЩЕЙ СХЕМЫ ПОГАШЕНИЯ КРЕДИТА

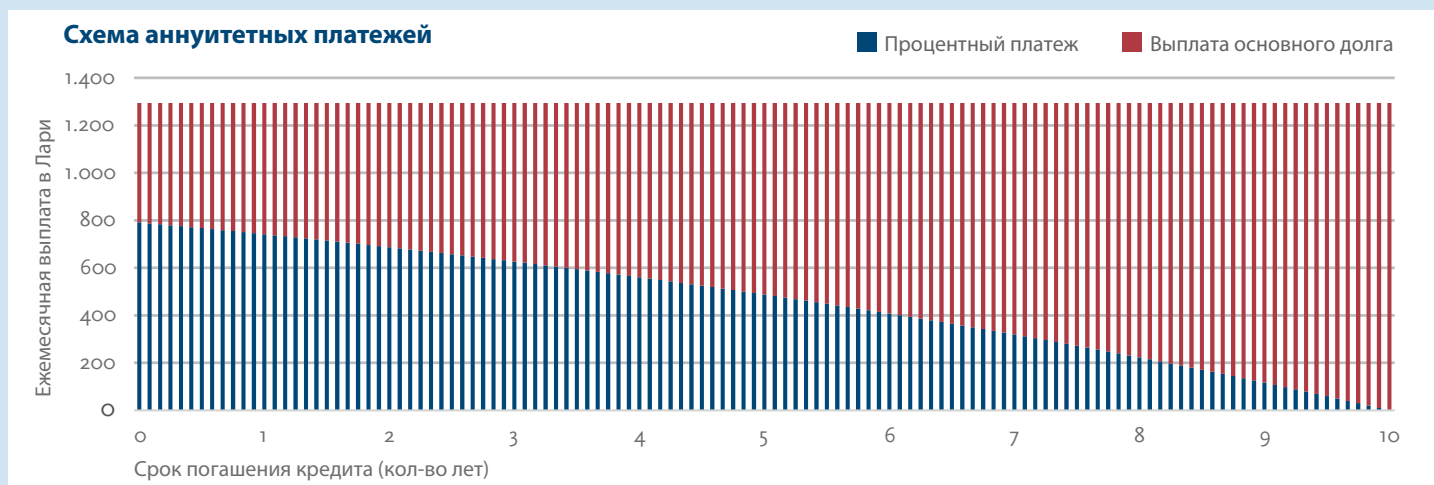
Большинство банков Грузии предлагает ипотечные кредиты на приобретение или строительство дома сроком на 15 лет. Как правило, Вы можете выбрать между двумя типами погашения такого кредита: аннуитетный платеж или погашение равными долями.

Для того, чтобы лучше разобраться в этих схемах, давайте рассмотрим пример, в котором сумма займа составляет 100 000 Лари с номинальной годовой процентной ставкой в 9.5% сроком на 10 лет, начиная с января 2015 года.

В случае **аннуитетных платежей**, величина выплаты зафиксирована в течение всего срока кредита и, как правило, вносится ежемесячно. Каждый месяц, процентный платеж начисляется на остаток основного долга. Таким образом, на первоначальном этапе ежемесячная выплата состоит, в основном, из процентного платежа и незначительной суммы основного долга. С течением времени и выплатой все большей части основного долга, процентная выплата снижается. Таким образом, к концу срока займа ежемесячная выплата будет состоять в основном

из основного долга. В нашем примере, ежемесячная выплата (не включающая дополнительные сборы) составляет 1 294 Лари, а действующая процентная ставка – 9.93% в год. Такая схема выплаты является наиболее распространенной во всем мире.

В случае схемы аннуитетных платежей, номинальная процентная ставка начисляется на сумму долга, оставшегося к погашению. Однако, некоторые банки в Грузии предлагают так называемую **схему погашения кредита равными долями**. При такой схеме, в отличие от аннуитета, номинальный процент ежемесячного платежа начисляется на изначальную сумму займа, а не на остаток основного долга. Несмотря на то, что с каждой последующей выплатой сумма основного долга уменьшается, процентный платеж остается неизменным в течение всего срока кредита. Такой способ расчета процента делает кредит намного дороже, чем в случае аннуитетных платежей. В нашем примере, ежемесячная выплата (не включающая дополнительные сборы) составляет 1 625 Лари, а действующая процентная ставка – целых 16.3% в год!

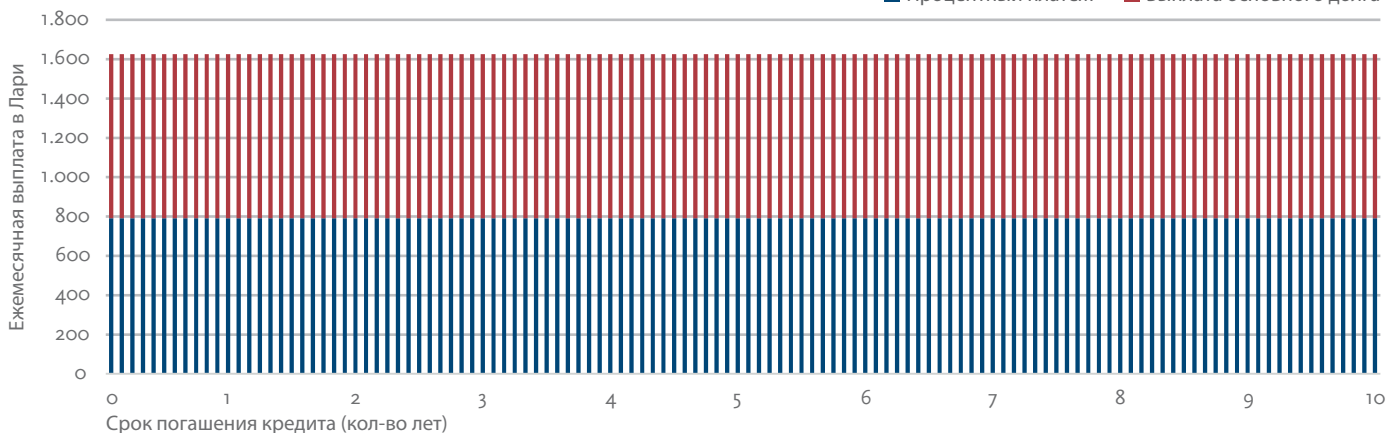


При одинаковых условиях и сроках погашения кредита, **общая процентная ставка в случае погашения кредита равными долями значительно выше, чем при в случае аннуитета.** Другими словами, если оба кредита имеют одинаковую номинальную ставку и срок, схема погашения равными долями всегда предполагает более высокую действующую годовую процентную ставку. Обязательно проверьте предложенные Вам условия выплаты и **не соглашайтесь на получение кредита со схемой погашения равными долями, как описано выше.**

### ВНИМАНИЕ:

Некоторые банки также предлагают **кредиты с условием единовременного погашения.** В этом случае, в течение всего срока кредита Вы ежемесячно вносите только процентный платеж, который начисляется на изначальную сумму займа, в то время как основной долг выплачивается по окончании действия кредита. При получении такого кредита, помните, что он, как правило, влечет за собой довольно высокие издержки, так как процент выплаты начисляется на изначальную сумму займа в течении всего его срока. Помимо этого, Вам нужно иметь в своем распоряжении сумму основного долга в день окончания срока действия кредита.

### Схема погашения кредита равными долями



### РАСЧЕТ ДЕЙСТВУЮЩЕЙ ПРОЦЕНТНОЙ СТАВКИ:

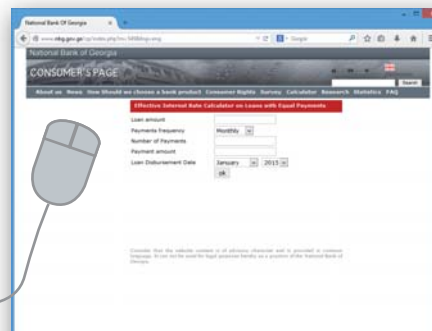
Посетите веб-страницу по защите прав потребителей Национального Банка Грузии (ссылка на английском языке) для того, чтобы рассчитать действующую процентную ставку по предложенным Вам ипотечным кредитам



<http://nbg.gov.ge/cp/index.php?m=549&lng=eng>

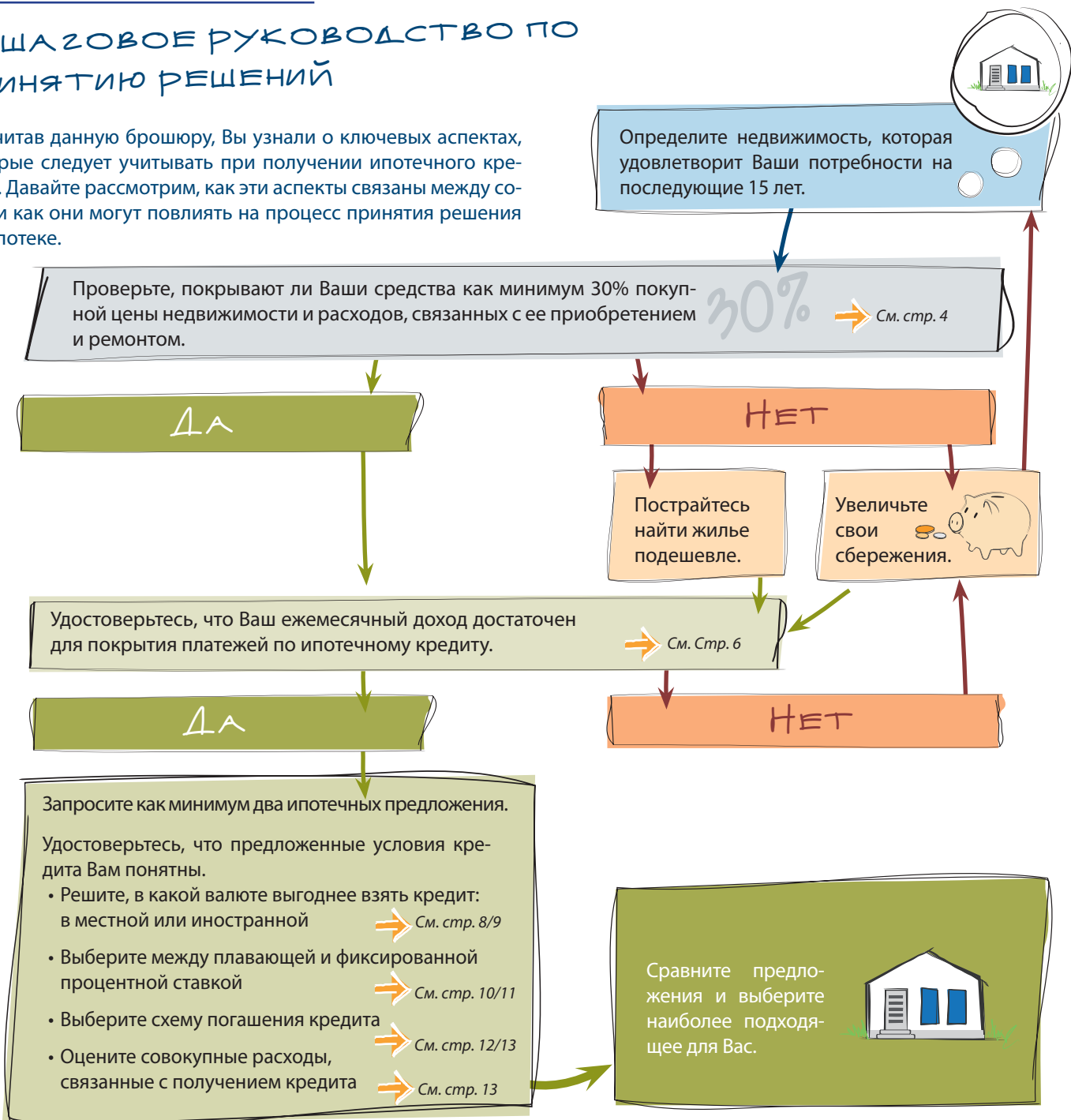
Для нескольких ипотечных предложений, полученных Вами, внесите сумму займа, частоту и количество выплат, а также их величину, указанные в графике погашения кредита, в специ-

альные поля калькулятора. Калькулятор рассчитает действующую процентную ставку. Для того, чтобы получить наиболее достоверный результат, убедитесь, что сумма платежей включает все дополнительные сборы.



## ПОШАГОВОЕ РУКОВОДСТВО ПО ПРИНЯТИЮ РЕШЕНИЙ

Прочитав данную брошюру, Вы узнали о ключевых аспектах, которые следует учитывать при получении ипотечного кредита. Давайте рассмотрим, как эти аспекты связаны между собой и как они могут повлиять на процесс принятия решения по ипотеке.



## НЕ ЗАБУДЬТЕ СПРОСИТЬ ВАШ БАНК

Мы уверены, что банки призваны не только информировать Вас о существующих формах кредитов, но и предоставлять необходимую консультационную поддержку. Прежде чем заключить ипотечный договор, убедитесь, что предложенные условия и сопутствующие риски Вам понятны. Ниже приводится перечень вопросов, которые Вам стоит задать банковскому работнику при получении ипотечного кредита.

### ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ И СРОКИ

- Каков максимальный коэффициент обеспечения задолженности?
- В каких валютах доступен кредит?
- Каков максимальный коэффициент платежа к доходу (коэффициент РТИ)?
- Каков максимальный срок погашения кредита в местной и иностранной валюте?
- Можно ли изменить валюту кредита в течение его срока?

### ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ

- Какие процентные ставки на ипотечные кредиты в местной и иностранной валюте Вы предлагаете?
- Как долго процентная ставка будет зафиксирована?
- Какова исходная базовая ставка, на основе которой рассчитывается плавающая процентная ставка?
- Как часто ожидается изменение базовой ставки? Как изменялась базовая ставка в течение последних 10 лет?
- Имеет ли банк право менять базовую ставку в течение действия кредита?
- Могу ли я изменить фиксированную ставку на плавающую или наоборот в течение действия кредита?

### ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА

- Что произойдет, если я временно не смогу вносить платежи по кредиту?
- Возможно ли преждевременное (частичное или полное) погашение кредита? Предполагает ли это какие-либо дополнительные денежные взыскания?
- Каков размер штрафа за просрочку платежа?

### СТОИМОСТЬ КРЕДИТА

- Какова действующая процентная ставка по выбранному мной ипотечному кредиту? Какие расходы входят в состав ежемесячной выплаты и какие оплачиваются отдельно?
- Какова стоимость сопутствующего страхования имущества?
- Какова стоимость регистрации собственности?



Тщательное планирование своего бюджета и четкое понимание последствий долгосрочного займа являются залогом успеха приобретения недвижимости в кредит. Мы уверены, что информация, представленная в данной брошюре, совместно с консультацией, предоставляемой банком, поможет Вам приобрести жилье, которое не только удовлетворит Ваши потребности, но и будет Вам по карману!

