Кредит на приобретение недвижимости

Когда мечтаешь о собственном доме...

Элементы кредита на приобретение недвижимости

Убедись, что ты их точно понимаешь!

- Процентная ставка
- ФГПС
- Страхование
- Сумма кредита
- Собственный вклад
- Ежемесячный платеж
- Срок предоставления кредита
- Программа «Первый дом»

[1] Правительственная программа доступа к жилью «Первый дом»
www.primacasa.gov.md

➢ Что такое кредит на приобретение недвижимости?

Кредит на приобретение недвижимости представляет собой заем (кредит), с помощью которого можно приобрести жилье или сделать ремонт в собственном доме/собственной квартире. В качестве гарантии в случае кредита на приобретение недвижимости может служить приобретаемая недвижимость либо иное недвижимое имущество. Если гарантией служит покупаемое жилье, тогда кредит на приобретение недвижимости называют еще и ипотечным. Термин «ипотека» происходит от латинского «hypothēca» и означает обязательство в качестве гарантии предоставленного займа. Другими словами, финансовое учреждение, выдающее заем, является на самом деле собственником недвижимости до полной выплаты покупателем предоставленной суммы.

➢ Чем кредит на приобретение недвижимости отличается от других?

Кредит на приобретение недвижимости предоставляется на длительный срок – даже до 25 лет. Если мы хотим получить кредит на приобретение недвижимости, тогда нам необходимо внести и собственные средства в покупку жилья. Собственный вклад составляет 10-30% от суммы кредита, он необходим для того, чтобы кредитующее учреждение было уверено в том, что лицо, подписывающее договор и берущее на себя соответствующее обязательство, тоже что-то потеряет, если не будет вносить ежемесячные платежи. Кроме собственного вклада в покупку будущей недвижимости банк потребует, чтобы заявитель располагал стабильным ежемесячным доходом, а его ежемесячные выплаты по кредиту не превышали определенный процент указанного дохода (от 50% до 70%). Стоит учитывать и следующий факт: ввиду длительности срока кредита, необходимо убедиться, что у нас есть уверенность в наличии места работы на будущее.

➢ На что необходимо обратить внимание?

Кредиты на приобретение недвижимости могут выдаваться в национальной валюте (MDL) либо могут быть увязаны с иностранной валютой (USD, EUR). Фактическая годовая процентная ставка (ФГПС) по кредитам в иностранной валюте, как правило, ниже, поэтому такие кредиты привлекательнее. Вместе с тем в случае девальвации лея ежемесячные выплаты (ежемесячные платежи) по кредиту, увязанному с иностранной валютой, увеличатся, особенно если девальвация будет сильной. Вот почему обычно рекомендуют выбирать кредит в той же валюте, в которой соискатель получает постоянный доход.

Процентная ставка по ипотечным кредитам, предоставляемым отечественными финансовыми учреждениями, плавающая, следовательно, со временем процентная ставка будет отличаться от установленной при подписании договора. Это самым прямым образом скажется и на величине ежемесячных платежей. К примеру, если мы взяли кредит в размере 600 тыс. леев на 20 лет, то рост процентной ставки на один процентный пункт повлечет за собой увеличение суммы ежемесячного платежа почти на 400 леев.

➢ Государственная программа «Первый дом»

По примеру других стран в Республике Молдова объявили государственную программу, помогающую молодым обзавестись собственным жильем. Программа «Первый дом» предлагает выгодные условия в плане уровня процентной ставки по банковским кредитам. Воспользоваться программой может любой гражданин страны в возрасте от 18-ти до 45-ти лет, который работает на официальной основе. Кроме того, отдельные категории, к примеру, многодетные семьи или же работники с низким уровнем дохода, могут получить от государства компенсации, частично покрывающие ежемесячные платежи по этому кредиту.

Эта публикация профинансирована Посольством Великобритании в Кишиневе посредством Фонда эффективного управления. Ответственность за содержание настоящей публикации возлагается на автора, она не отражает в обязательном порядке позицию британского правительства.