

**Сумма кредита увеличивается
или уменьшается в
зависимости от срока
кредитования:**

- чем больше срок погашения кредита, тем большую сумму можно получить, так как с увеличением срока снижается размер платежа по кредиту.
- любой ипотечный кредит имеет ограничение по сроку, связанное с возрастом заемщика. Обычно максимальный срок кредитования равен периоду времени от момента получения кредита до момента достижения заемщиком пенсионного возраста.



«Подводные камни» ипотечного кредитования



Буклет

Составитель: библиотекарь

Э. Ф. Вильданова

Оформление: менеджер по рекламе

Д. В. Черкасова

www.pytyahlib.ru

Library_pyti-yah@mail.ru

16+



г. Пыть-Ях

2016



Ипотечное кредитование – долгосрочный кредит, предоставляемый юридическому или физическому лицу банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, помещений, сооружений.

Самый распространенный вариант использования ипотеки в России – это покупка физическим лицом квартиры в кредит. Закладывается при этом, как правило, вновь покупаемое жилье, хотя можно заложить и уже имеющуюся в собственности квартиру.

Отметим, что ипотека – это публичный залог. При ипотеке недвижимости, органы, регистрирующие сделки, делают соответствующие записи о том, что имущество обременено залогом.

Факторы, от которых зависит сумма кредита

Сумма ипотечного кредита, которую вы можете получить, зависит от:

- размера вашего дохода;
- срока кредитования;
- стоимости приобретаемой недвижимости;
- первоначального взноса.

Платеж по кредиту не может превышать определенной доли ваших доходов, как правило, это 40-50 % (соотношение платеж/доход). При этом из ваших доходов предварительно вычитаются налоги и расходы по уже имеющимся финансовым обязательствам (платежи по ранее полученным кредитам, займам, ссудам, алименты и т. д.).

Многое зависит от программы самого банка, объекта займа: первичный, вторичный рынок, загородная недвижимость или просто земля. При расчете конкретных характеристик ипотечного кредита также нужно учитывать условия выдачи кредита, предусматривающих различные схемы погашения.

Основные формы погашения:

- с постоянной, фиксированной процентной ставкой – «обычная ипотека» или ипотека с равномерными платежами и постоянным размером отчислений (такая форма предоставления кредита выигрышная для заемщиков при росте процентных ставок и уровня инфляции и для кредиторов при их снижении);
- фиксированная процентная ставка и растущие платежи позволят должникам выкупить часть заложенного имущества быстрее, чем при равномерном погашении; переменная ставка (процентная ставка закладных привязывается к другим рыночным процентным ставкам и корректируется в соответствии с их изменением)

Цели ипотечного кредита

Ипотечный кредит можно получить на следующие цели:

- на приобретение готового жилья; для оплаты договора на строительство жилья (в этом случае залогом по кредиту будет приобретаемая недвижимость или права по договору на строительство жилья);
- на приобретение земельного участка, на котором расположен жилой дом или планируется его строительство.

Ипотечные кредиты могут быть нецелевыми:

- под залог принадлежащей заемщику недвижимости и могут быть использованы на любые нужды;
- для рефинансирования ранее полученного ипотечного кредита.

