+381 63 436 438
E-mail: info@novazgrada.rs

КРЕДИТ



Объем кредитов, выданных сербскими банками на покупку гражданами жилья, растет год од года. В определенных обстоятельствах финансирование от банка может стать хорошим решением для решения жилищной проблемы. К процессу принятия решения об использовании банковского кредита и выбору банка следует подойти очень внимательно, так как это долгосрочные обязательства, которые необходимо будет соблюдать не один год. Ниже некоторые рекомендации в этом:

1. Определите общую необходимую сумму кредита и сумму ежемесячных платежей, которые может себе позволить семья. Используйте онлайн кредитные калькуляторы и сайты для сравнения предложений по кредитам.
2. Удостоверьтесь в возможности оплачивать рассчитанный ежемесячный платеж. Осознайте и примите общую сумму по кредиту, которая будет выплачена всего за квартиру.
3. Уточните, можете ли вы претендовать на поддержку государства: субвенциональный кредит, субвенцинальная кредитная ставка, кредиты для военных.
4. Получите несколько предложений от банков. Выберите среди них наиболее приемлемый. Учитывайте следующие важные моменты:
    a. Требования к получателю кредита, к объекту на который оформляется кредит, перечень необходимых документов
    b. Процентная ставка (EKS)
    c. Дополнительные однократные расходы
        i. Стоимость выпуска векселя
        ii. Стоимость услуг по оценке объекта недвижимости (может требоваться несколько раз в период кредитования)
        iii. Стоимость заключения кредитного бюро
        iv. Премия NKOSK (Национальная корпорация по страхованию ипотечных кредитов)
        v. Заверение заявления залога
        vi. Регистрация залога
        vii. Стоимость обработки кредита
    d. Дополнительные ежемесячные расходы
        i. Стоимость содержания кредита
        ii. Страхование жизни

+381 63 436 438
E-mail: info@novazgrada.rs

iii. Страхование недвижимости
e. Штрафные санкции
i. за просроченные выплаты
ii. за досрочную выплату
f. Дополнительные расходы, которые необходимо понести, чтобы предоставить в банк необходимые документы:
i. Платежи и пошлины при регистрации недвижимости
ii. Стоимость заверения предварительного договора у публичного нотариуса

5. Определиться с типом ставки, валютой кредита, сроком кредитования.
   a. Ставка: фиксированная, переменная, комбинированная
   b. Сербский динар или иностранная валюта
   c. Срок (до 30 лет)
   d. Первоначальный взнос и его размер
   e. Страхование кредита у NKOSK
6. Определите, что будет обеспечением по кредиту
7. Внимательно ознакомьтесь с кредитным договором, полностью поймите и примите его условия перед подписанием
8. Оплачивайте ежемесячные платежи в срок. Используйте всевозможные кредитные каникулы эффективно, при действительной необходимости.
9. После выплаты кредита получите от банка Подтверждение о том, что кредит погашен. Закройте счет, использовавшийся для действий по кредиту.
10. Внесите необходимые изменения в документы собственности (снимите залог с недвижимости)

Банкиры часто оперируют аббревиатурами и понятиями, которые вы можете не знать. Основные определения:

NKOSK - Национальная корпорация по страхованию ипотечных кредитов, страхует банку часть риска невыплаты кредита. Кредиты должны отвечать требованиям NKOSK. Кредиты, застрахованные в NKOSK, имеют обычно более низкую ставку. Страховая премия оплачивается единоразово и рассчитывается с учетом коэффициента LTV racio.

Для строящихся объектов NKOSK требует предоставить решение, которым одобрено строительство, доказательство права собственности, а оценка стоимости недвижимости должна содержать оценку степени завершенности объекта (не менее 80%, при отсутствии проектного финансирования) и соответствия проектно-технической документации.

LTV racio – отношение суммы кредита к стоимости недвижимости в залоге. В залоге может быть и недвижимость, которая не является предметом покупки. В этом случает можно застраховать кредит без первоначального взноса, но стоимость залоговой недвижимости должна быть минимум на 30% выше суммы кредита.

Детальная информация на сайте http://www.nkosk.rs/

EKS (Efektivna kamatna stopa) – эффективная процентная ставка, служит для определения реальной стоимости кредита. То есть помимо процентной ставки по кредиту она учитывает и все сопутствующие расходы (комиссии) по его обслуживанию. Используется для корректного сравнения предложений от банков по кредитным продуктам. Когда будете сравнивать разные банки, пользуйтесь именно этим показателем.

NKS (Nominalna kamatna stopa) – номинальная кредитная ставка, это сумма, указанная в процентном выражении к сумме кредита, которую платит получатель кредита за пользование им в расчете на определенный период (месяц, квартал, год).

Постоянная ставка – фиксируется договором и не может быть изменена банком в одностороннем порядке.

Переменная ставка – это сумма постоянной части и части, зависимой от указанных переменных показателей (EUROIBOR, BELIBOR, LIBOR).

+381 63 436 438
E-mail: info@novazgrada.rs

Комбинированная ставка – часть срока кредитования используется постоянная кредитная ставка, часть срока – переменная.
LIBOR (London Interbank Offered Rate) – средневзвешенная процентная ставка по межбанковским кредитам, предоставляемым банками, выступающими на лондонском межбанковском рынке с предложением средств в разных валютах и на разные сроки. Публикуется ежедневно, текущие ставки можно посмотреть, например, здесь http://www.global-rates.com/interest-rates/libor/libor.aspx.
BELIBOR (Belgrade Interbank Offered Rate) - это базовая ставка, предлагаемая на депозиты в динарах банками Группы на межбанковском рынке. Ставки BELIBOR рассчитываются и публикуются Reuters каждый рабочий день и рассчитываются как среднее арифметического ежедневных котировок после устранения самого высокого и самого низкого значения. Текущее значение можно посмотреть на сайте Национального банка Сербии https://www.nbs.rs/internet/english/33/33_5/kamatne_stope/index.html
EURIBOR (European Interbank Offered Rate) - усреднённая процентная ставка по межбанковским кредитам, предоставляемым в евро в странах-членах Евросоюза, а также Исландии, Норвегии, Швейцарии и Ассоциации финансовых рынков. Расчет производится на основании данных, предоставляемых несколькими десятками банков с первоклассным рейтингом. Публикуется ежедневно, текущие ставки можно посмотреть, например, здесь https://www.emmi-benchmarks.eu/euribor-org/about-euribor.html
Страхование жизни и недвижимости с переуступкой в пользу банка (vinkulirane polise životnog i osiguranja nepokretnosti) – в случае наступления страхового случая компенсационную выплату получает банк, таким образом погашаются долги собственника.
Административное ограничение (administrativna zabrana) – подписанное кредитором и работодателем кредитора согласие на блокирование ежемесячно суммы в рамках заработной платы кредитора, пока последний не закроет свои долги перед банком.
Кредитные каникулы (grejs period) – период времени, когда кредитор может не выплачивать тело кредита. Процентная ставка в этот период оплачивается.