

КРЕДИТ



Объем кредитов, выданных сербскими банками на покупку гражданами жилья, растет год от 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: субвенционный кредит, субвенциальная 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

- 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 единовременно 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 случае 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).

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.