

## Виды платежей по ипотеке:

- **Дифференцированными** платежами, при которых ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой части от суммы основного долга и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.
- **Аннуитетными** платежами, при которых ежемесячный платеж по кредиту уплачивается равными суммами, а доля платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.



### Плюсы и минусы

При одинаковых условиях кредита в итоге будет уплачена одна и та же сумма основного долга, но сумма уплаченных процентов при аннуитетном способе погашения кредита будет больше. Это связано с тем, что при аннуитетных платежах в первой половине срока пользования кредитом погашение суммы основного долга осуществляется медленнее, чем при дифференцированном способе погашения кредита. При дифференцированной схеме сумма ежемесячных платежей в первые месяцы погашения кредита будет больше, чем при аннуитетных платежах. При аннуитетных платежах нагрузка по выплате кредита неизменна в течение всего срока кредита, что способствует планированию семейного бюджета. Сумма основного долга при

аннуитетных платежах уменьшается медленней.

### Что делать, если нет средств платить по ипотечному кредиту

Если в связи с жизненными обстоятельствами средств для погашения ипотечного кредита недостаточно, то необходимо уведомить банк об этом в письменном виде. Если банк согласится, то можно осуществить реструктуризацию задолженности. **Реструктуризация задолженности** – это изменение условий кредитного договора, предусматривающее, в том числе отсрочку или рассрочку платежей по кредиту, увеличение срока предоставления кредита, изменение валюты кредита. Также можно обратиться за получением рефинансирования (получения нового кредита для погашения неисполненных обязательств по предыдущему кредиту) в этот же банк либо в другой.



## ВЯТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

при поддержке

Департамента финансов

Кировской области

Программа мероприятий

по повышению

финансовой грамотности

финансовой грамотности



## Ипотечный кредит

Киров  
2015

## Что такое ипотека?

**Ипотека** – это залог недвижимого имущества. Ипотека может использоваться как при приобретении жилья (квартиры, жилого дома, жилых помещений и т.д.) в кредит, так и по иным кредитам.

Ипотечный кредит оформляется как одним договором, так и двумя договорами (кредитным договором и договором об ипотеке). По договору, который регулирует выдачу ипотечного кредита, банк является кредитором, а заемщик – должником.

### Основные обязанности должника:

- возврат банку ипотечного кредита в срок;
- уплата банку процентов за пользование деньгами.

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### На что следует обратить внимание заемщику

- какой суммой первоначального взноса располагаете;
- какая сумма кредита нужна;

- сколько готовы ежемесячно платить по кредиту (соотношение платеж/доход);
- на какой максимальный срок готовы взять кредит;
- какой способ погашения кредита удобнее – аннуитетный или дифференцированный.



### Ипотека – это всерьез и надолго

Ипотечный кредит выдается в значительных суммах и на длительный срок, поэтому к выбору такого банковского продукта необходимо отнестись с высокой степенью ответственности, тщательно изучить все условия предоставления кредита (в том числе сопутствующие расходы: оценку рыночной стоимости закладываемого жилья, страхование, оплату государственных пошлин и др.) и оценить свои возможности по его возврату.

## Основные риски заемщика при ипотечном кредитовании

- **Валютный риск** снижается, если брать кредит в той валюте, в которой заемщик получает доход.
  - **Процентный риск**, изменение процентных ставок на рынке ипотечного кредитования также влияют на уровень и стабильность получаемого заемщиком дохода и его способность исполнять обязательства по кредиту.
- **Риск снижения стоимости залога.** Если рыночная стоимость заложенного жилья значительно снизилась, то при возникновении у заемщика финансовых затруднений и необходимости продажи заложенного жилья полученной суммы может не хватить на погашение задолженности по кредиту.
- **Риск утраты предмета залога.** Существует риск того, что заложенное жилье может быть уничтожено или повреждено, что является основанием для предъявления кредитором требования о полном досрочном погашении ипотечного кредита.

