

ПРАКТИЧЕН ВОДИЧ  
ЗА ИДНИНТЕ СОПСТВЕНИЦИ НА ДОМ



## КУПУВАЊЕ ДОМ СО СТАНБЕН КРЕДИТ

Одлуката нека биде само ваша

**Научете повеќе за ризиците од долгорочното задолжување**

## ЗА БРОШУРАТА

Оваа брошура е изготвена за населението во Република Македонија кое планира да купи сопствена куќа или стан за живеење и размислува за тоа дали купувањето да го финансира со долгорочен кредит.

Ако сте заинтересирани да купите куќа или стан, оваа брошура ви дава насоки за следното:

- како да ги пресметате вкупните трошоци за купување дом;
- како да процените колку можете да се задолжите;
- најважните договорни услови во поглед на валутите, каматните стапки, роковите и начинот на отплата.

Брошурата исто така нуди:

- водич кој чекор по чекор ви помага да ја донесете вашата одлука;
- практична листа на прашања коишто треба да им ги поставите на банките пред да земете станбен кредит;
- практични совети за други работи коишто треба да ги имате предвид кога купувате дом.

## СОДРЖИНА

Размислувате да купите дом .....	стр. 3
Колкав износ можам да позајмам? .....	стр. 4
Колкав кредит можам да си дозволам? .....	стр. 6
Дали треба да земам кредит со девизна клаузула? .....	стр. 8
Споредба на трошоците за станбен кредит .....	стр. 10
Избор на соодветен рок на отплата .....	стр. 12

## Оградување

Проектот за развој на ЕФСЕ внимателно ги проверува информациите содржани во овој документ. Сепак, Проектот за развој на ЕФСЕ не презема никаква одговорност или гаранција за навременоста, точноста и комплетноста на информациите дадени во овој документ. Проектот за развој на ЕФСЕ го задржува правото за промена или дополнување на информациите обезбедени во секое време и без претходна најава. Проектот за развој на ЕФСЕ не дава гаранции, експлицитни или имплицитни, за погодноста на овој документ за одредена цел или примена.

Овој документ не се осврнува секогаш на важни теми и не го опфаќа секој аспект на тие теми и нема да биде ажуриран. Информациите во овој документ не претставуваат инвестициски, правни, даночни или други совети. Овој документ е подготвен без оглед на финансиските или други услови на луѓето коишто го примаат.



## Импресум

Објавено од Проектот за развој на ЕФСЕ

Концепт, поставеност и литографија: IPC

Финансирано од страна на Народната банка на Република Македонија (НБРМ) и Проектот за развој на ЕФСЕ

© 2015 Проект за развој на ЕФСЕ

## РАЗМИСЛУВАТЕ ДА КУПИТЕ ДОМ

Купувањето дом, веројатно, е најважната инвестиција за повеќето од нас. И најверојатно за тоа ќе треба да земете станбен кредит.

Станбените кредити може да се користат за финансирање на купувањето, изградбата или реновирањето на домот, при што куќата или станот служат како залог. Обично, станбените кредити имаат пониски каматни стапки и поголема рочност отколку повеќето други видови кредити.

Да се земе станбен кредит не е лесна одлука и бара претходна внимателна процена. За тоа е потребен релативно голем износ на средства, а отплатата е долготрајна. Поради оваа причина, многумина со право сметаат дека станбените кредити до одреден степен се ризични. Впрочем, ако вашата финансиска состојба се влоши за времетраење на кредитот, може да се најдете во ситуација да не бидете во можност да го отплатите. Сепак, со внимателно планирање можно е да се намалат евентуалните ризици. Луѓето, исто така, се воздржуваат да земат станбен кредит заради условите за кредитирање поставени од страна на банките, а особено заради потребата од финансирање на дел од инвестицијата и со сопствени средства.

Оваа брошура има за цел да ви помогне да ги најдете одговорите на некои од клучните прашања на коишто ќе треба да се осврнете пред да земете станбен кредит.

### ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Обично луѓето очекуваат вредноста на недвижниот имот да се зголеми, но треба да се биде свесен дека неговата вредност може и да се намали.



## КОЛКАВ ИЗНОС МОЖАМ ДА ПОЗАЈМАМ?

Обично, станбените кредити не го покриваат вкупниот износ на средствата потребни за купување дом. Максималниот износ којшто ќе можете да го позајмите веројатно ќе биде одреден процент од вредноста на имотот што сакате да го купите. Банките обично бараат износот на кредитот да биде обезбеден со 120-300% од вредноста на имотот. Со други зборови, соодносот помеѓу износот на кредитот и вредноста на обезбедувањето обично се движи од 1:1,2 до 1:3. Овој сооднос се нарекува **коэффициент на покриеност на кредитот со обезбедување**. Тој се разликува од банка до банка и зависи од локацијата на имотот којшто сакате да купите или од квалитетот на алтернативното обезбедување што може да го понудите.

### ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Банките често го користат терминот **учество** за да го опишат износот што треба да го обезбедите од вашите сопствени средства. Всушност, овој услов постои за да се заштити не само банката, туку да се заштитите и вие од ризикот од преголемо задолжување.

Да видиме што значи ова во практика:

Да претпоставиме дека пазарната вредност на домот што сакате да го купите изнесува 4 милиони денари. Подолу е прикажана пресметката на максималниот износ што може да го позајмите, под претпоставка дека банката бара покриеност на кредитот со обезбедување од 140%, односно 1:1,4.

### ПРИМЕР:

ПАЗАРНА ВРЕДНОСТ  
НА ИМОТОТ:

4 МИЛИОНИ ДЕНАРИ

(:1,4)

МАКСИМАЛЕН ИЗНОС  
НА КРЕДИТОТ:

2,86 МИЛИОНИ ДЕНАРИ

Максималниот износ што можете да го позајмите за да купите дом кој чини 4 милиони денари, изнесува 2,86 милиони денари. Ова значи дека ќе треба да ја покриете разликата меѓу набавната цена и максималниот износ на кредитот којшто можете да го земете со сопствени средства во износ од 1,14 милиони денари (односно 4 милиони денари - 2,86 милиони = 1,14 милиони денари).

Всушност, ќе треба да имате и повеќе сопствени средства од тоа, бидејќи цената на самиот имот не е единствениот трошок што ќе мора да го покриете. Исто така, ќе мора да платите за: процена, нотарска заверка, регистрација на имотот, осигурување на имотот, банкарски провизии, кои најчесто изнесуваат од 1% до 2% од износот на кредитот, но овој процент може да биде и понизок или повисок од дадените проценти. Понатаму, во зависност од состојбата на домот што планирате да го купите, веројатно ќе треба да го реновираате, или да извршите одредени структурни подобрувања пред да се преселите во него, како на пример надградба на системот за греење, обновување на подот или замена на некои или на сите прозорци. И, се разбира, ќе треба да го опремите вашиот нов дом со мебел.

Така, вкупните трошоци за купување дом се составени од набавната цена на домот плус останати трошоци (трошоците поврзани со купопродажбата, односно „склучување на договорот“) и можеби и трошоците за реновирање (трошоци за потребните надградби и поправки) и за опремување.

Бидејќи максималниот износ што можете да го позајмите како станбен кредит е ограничен, и бидејќи вкупните трошоци за купување на домот секогаш ја надминуваат набавната цена на имотот, значителен износ од вкупните трошоци ќе мора да го покриете со сопствени средства.

### ПРЕДУПРЕДУВАЊЕ:

Ако размислувате да земете дополнителен кредит за да ги покриете останатите трошоци за купување дом, треба да имате предвид дека каматните стапки на другите видови кредити се обично повисоки отколку оние на станбените кредити, а роковите на достасување обично им се пократки. Ова, пак, обично значи високи месечни рати коишто може целосно да го исполнат, па дури и го надминат, вашиот месечен капацитет за отплата.

### ВКУПНИ ТРОШОЦИ



#### ТРОШОЦИ ЗА РЕНОВИРАЊЕ



#### ОСТАНАТИ ТРОШОЦИ



### ИЗВОР НА СРЕДСТВА



Висината на сопствените средства кои ќе мора да ги вложите за финансирање на домот може да ве одврати од купувањето дом. Но, обезбедувањето доволно сопствени средства е полесно ако почнете претходно да штедите. **Долго пред да купите дом, треба да почнете редовно да издвојувате дел од вашиот приход на штедна книшка (сметка), заедно со евентуалната финансиска поддршка којашто може да ја добиете од членовите на семејството.**

## КОЛКАВ КРЕДИТ МОЖАМ ДА СИ ДОЗВОЛАМ?

Земањето станбен кредит обично значи преземање повеќе-годишна финансиска обврска. Значи, треба да имате предвид дека нешто може да се случи во иднина што би можело да ја промени вашата финансиска состојба. Со други зборови, дури и ако може да си дозволите да ги плаќате ратите за станбениот кредит сега, ќе мора да бидете сигурни дека ќе бидете во можност да го сторите тоа и во иднина.

Затоа е важно да изберете износ на рата којшто ќе ви даде простор да се справите со финансиските предизвици кои би можеле да се случат за време на отплаќањето на кредитот. За да добиете одговор на прашањето „Колкава рата за станбениот кредит можам да си дозволам да плаќам?“, можете да ја искористите табелата на десната страна за да го проверите вашиот месечен буџет.

Соберете ги сите податоци за месечните примања и трошоци на вашето семејство. Започнете со вашата нето-плата, односно со износот на средства којшто ви останува по одбивање на сите даноци, придонеси за социјално осигурување, итн. од вашата бруто-плата. Потоа обидете се да го наведете сето она на што трошите средства, и не заборавајте ги повремени трошоци, како што се роденденските подароци, свадбените подароци, поправките за автомобил или лекување. Напишете ги сите износи во колоната „Тековни трошоци“ од табелата. Додадете ги и внесете ги во редот „Вкупни трошоци“. Потоа, одземете ги вашите вкупни трошоци од вашата нето-плата. Останатото салдо ќе ви го покаже износот којшто во моментот ви останува за плаќање на ратата за станбениот кредит секој месец.

### ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Не заборавајте дека наглото зголемување на цената на храната, транспортот, нафтените деривати или електричната енергија може да влијае на вашиот буџет.

	ТЕКОВЕН МЕСЕЧЕН БУЏЕТ	ПЛАНИРАН МЕСЕЧЕН БУЏЕТ
МЕСЕЧНА НЕТО-ПЛАТА		
Храна		
Комунални услуги		
Транспорт		
Облека		
Образование		
Поправки и одржување		
Осигурување (автомобил, дом, животино осигурување)		
Одмор и забава		
Подароци		
Поддршка на семејството		
Други редовни трошоци (на пример, за плаќања за кредитна картичка или автомобилски кредит, планови за штедење, итн.)		
Лекување		
Вкупни трошоци		
Месечен расположлив приход за ратата за станбениот кредит		



## ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Ако добивате средства од вашето семејство од странство, имајте на ум дека можеби нема да бидат во можност понатаму да ве поддржуваат, доколку земјата во која живеат поминува низ период на економски тешкотии. Поради овој ризик, ви препорачуваме да **не ги земате предвид средствата (дознаките) како дел од вашиот редовен приход**, туку како дополнителен приход кој може да се користи за да се покријат повремени трошоци, да се извршат вонредни отплати на вашиот кредит или да ја зголемите вашата заштеда.

Сега, разгледајте го вашиот буџет и обидете се да направите реално предвидување на вашите приходи и трошоци во годините што доаѓаат. Размислете како би можеле да се променат вашите трошоци во иднина, ако, на пример, основате семејството, ги испратите вашите деца на факултет, купите автомобил или го реновирате вашиот дом. Исто така, размислете за големите еднократни исплати за кои веројатно сте морале да земете кредит во минатото и ќе мора да го сторите тоа повторно во иднина. Размислете внимателно за сите можни начини на кои вашата ситуација би можела да се промени во периодот во кој ќе го враќате станбениот кредит, размислете како ќе влијаат тие промени на вашите приходи и трошоци, и внесете ги приспособените бројки во колоната „Предвидување“.

Одземете ги вашите предвидени вкупни месечни трошоци од вашата предвидена месечна нето-плата за да го пресметате износот што реално можете да си го дозволите за да ја плаќате ратата за станбениот кредит секој месец во текот на целото времетраење на кредитот.

Друг начин да проверите дали можете да си дозволите станбен кредит е да **го пресметате соодносот меѓу вашата обврска за плаќање и вашите приходи**. Всушност, банките често го користат овој сооднос:

ИЗНОС НА МЕСЕЧНИ ПЛАЌАЊА ЗА НАМИРУВАЊЕ НА ДОЛГОТ ВРЗ ОСНОВА НА КРЕДИТОТ Т.Е. ИЗНОС НА МЕСЕЧНАТА РАТА

МЕСЕЧЕН ПРИХОД, Т.Е. ПЛАТА И ДРУГИ МЕСЕЧНИ ПРИХОДИ

Додадете ги сите ваши месечни плаќања за сите други користени кредити, плус ратата за станбениот кредит којшто планирате да го земете (вклучувајќи главница, камата, провизии и осигурување) за да ги пресметате вашите вкупни месечни

плаќања за намирување на долгот. Потоа, овој износ поделете го со вашиот месечен приход и помножете го со 100. Обично се смета дека максималниот прифатлив сооднос меѓу вашата обврска за плаќање и вашиот приход треба да изнесува 50%, што значи дека вкупните плаќања за намирување на долгот не смеат да бидат поголеми од половината од вашиот месечен приход. Прифатливиот сооднос меѓу вашата обврска за плаќање и вашиот приход може да се разликува од една до друга банка.

**Проверете: Дали соодносот меѓу вашата обврска за плаќање и вашиот приход е на прифатливо ниво?**

## ПРЕДУПРЕДУВАЊЕ:

Ако ве отпуштат од работа, се разболите или треба да извршите големо еднократно плаќање, како што се итни поправки на вашиот дом, можеби ќе ви биде тешко да ги плаќате вашите обврски за станбениот кредит - освен ако не сте однапред подготвени за таквата ситуација. Бидејќи немате кристална топка да ја видите иднината, ние ви препорачуваме да издвоите средства за покривање на ризиците и да се распрашате за достапните полиси за осигурување за покривање на тие ризици. **Според напишаното правило, би требало да имате доволна средства, односно заштеда, која треба да покрие најмалку две месечни рати од вашиот станбен кредит.**

## КАКО ДА ОДБЕРЕТЕ СООДВЕТЕН ДОГОВОР ЗА СТАНБЕН КРЕДИТ?

Кога ќе пресметате колкав износ може да позајмите и колкав кредит може да си дозволите, време е да дознаете кои услови и рокови на достасување најмногу ви одговараат. Да ги погледнеме најважните договорни услови коишто може да ви ги понудат банките:



## ДАЛИ ТРЕБА ДА ЗЕМАМ КРЕДИТ СО ДЕВИЗНА КЛАУЗУЛА?

Обично, банките нудат станбени кредити во домашна валута (денари) со или без девизна клаузула. Во продолжение ви претставуваме неколку факти коишто треба да ги знаете за кредитите во денари со девизна клаузула.

Кредитите во денари со девизна клаузула треба да се сметаат како кредити со валутна компонента. Иако кредитот е одобрен (исплатен) и се отплаќа во денари, износот на кредитот и планот на отплата се пресметуваат во странска валута. Затоа, она што го добивате и износот на ратите коишто треба да ги плаќате се разликуваат во зависност од девизниот курс на валутата на вашиот кредит. Девизниот курс е всушност цената што ја плаќате за девизи, на пример, вредноста на 1 САД-долар во денари. Ако вредноста на денарот во однос на САД-доларот се намалува со текот на времето, ќе мора да плаќате поголем износ на денари за 1 САД-долар отколку што сте плаќале, на пример, пред неколку месеци. Спротивно на тоа, доколку вредноста на денарот во однос на САД-доларот се зголемува со текот на времето, ќе треба да плаќате помалку денари за 1 САД-долар. Секогаш кога ќе треба да платите рата, девизниот курс може да се промени, понекогаш во ваша корист, а понекогаш на ваша штета.

Обично, невозможно е да се предвиди движењето на девизните курсеви. Движењето на девизниот курс е под влијание на многу фактори на кои не можете да влијаете, како што се инфлацијата, монетарната политика, економските остварувања на земјата, а понекогаш дури и шпекулациите. Тие може значително да се менуваат, поради што станбените кредити во денари со девизна клаузула до одреден степен се ризични.

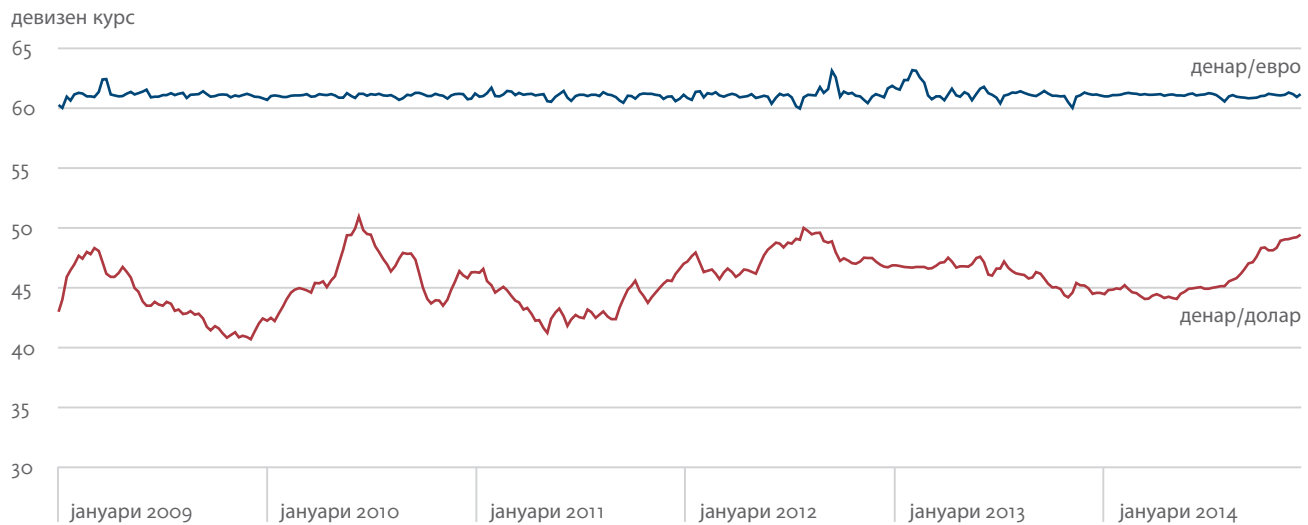


## ПРЕДУПРЕДУВАЊЕ:

За кредитите во денари со девизна клаузула главно се користи средниот курс на Народната банка и во таков случај нема дополнителни трошоци за конверзија. Но, доколку кредитот е во странска валута, без оглед на тоа која странска валута ќе ја изберете за вашиот станбен кредит, треба да имате на ум дека може да имате трошоци за конверзија. За таков кредит, дури и ако плаќате рати во денарска противвредност, денарскиот износ којшто ќе мора да го платите обично се пресметува врз основа на **продажниот курс** воспоставен од страна на банката. Продажниот курс е различен од **куповниот курс** по кој сте го добиле кредитот. Продажниот курс секогаш е понеповолен отколку куповниот курс. Со други зборови, добивате помалку евра за вашите денари по продажен курс отколку што банката плаќа за вашите оригинални евра по куповен курс. Овие **трошоци за конверзија** се резултат на распонот на кој заработува банката, без оглед на промената на вредноста на валутите којашто може да се случи во периодот од примањето до отплаќањето на кредитот.

Сепак, кај нас, станбените кредити во евра се помалку ризични, бидејќи Народната банка на Република Македонија (НБРМ) е посветена на одржување стабилен девизен курс на денарот во однос на еврото. Ова значи дека се прават напори промените на девизниот курс на денарот во однос на еврото да бидат минимални, како што може да се види од следниот графички приказ.

### Промену во девизниот курс



Графиконот покажува дека девизниот курс на денарот во однос на САД-доларот е прилично променлив во последниве години, додека девизниот курс на денарот во однос на еврото е повеќе или помалку константен, благодарение на политиката на НБРМ.

## СПОРЕДБА НА ТРОШОЦИТЕ ЗА СТАНБЕН КРЕДИТ

Ќе забележите дека каматните стапки се разликуваат од банка до банка, не само во поглед на нивната висина, туку и во поглед на начинот на кој се пресметуваат. Во продолжение ви претставуваме некои факти кои ќе ви помогнат да направите споредба меѓу различните каматни стапки кои се нудат.

Во Македонија, банките обично нудат комбинација на фиксни и променливи каматни стапки на станбен кредит.

Ова значи дека ќе плаќате фиксна каматна стапка за првите неколку години на вашиот станбен кредит, а потоа ќе преминете на променливи каматни стапки за преостанатиот период. По дефиниција, променливите каматни стапки може да се менуваат со текот на времето. Променливата каматна стапка се состои од „референтна каматна стапка“ или „основна каматна стапка“, плус фиксна дополнителна стапка утврдена од страна на банката. Во случај на девизни кредити, референтната каматна стапка обично се врзува за меѓународен репер, како на пример меѓубанкарските каматни стапки ЕУРИБОР (за евра) или ЛИБОР (за САД-долари, еврото, швајцарскиот франк, британската фунта и за други валути), коишто периодично се менуваат. Тековната референтна стапка е објавена на различни интернет-страници.

### ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Многу банки во Македонија применуваат т.н. **прилагодливи каматни стапки** чијашто висина се менува интерно, врз основа на одлука на банката, а не врз основа на одредена референтна каматна стапка или индекс. Заради ова, многу е тешко да ја предвидите променливата каматната стапка којашто банката има намера да ви ја наплати.

За денарски кредити, банките обично нудат променлива каматна стапка која се базира врз референтната каматна стапка на НБРМ, односно на каматната стапка на благајнички записи на НБРМ. Референтната стапка, за потребите за утврдување на максималната висина на каматните стапки на кредитите се објавува на интернет-страницата на НБРМ ([www.nbrm.mk](http://www.nbrm.mk)). Сепак, на банките им е дозволено да користат и други референтни стапки за утврдување на нивните променливи каматни стапки, на пример т.н. СКИБОР. СКИБОР е македонска меѓубанкарска каматна стапка на пазарот на денарски депозити. Во секој случај, ако се одлучите за кредит со променлива каматна стапка, важно е да дознаете која референтна стапка се користи за утврдување на каматната стапка за вашиот кредит.

Имајте на ум дека вашиот станбен кредит ќе трае долг временски период. Условите на пазарот може значително да се променат и да влијаат на нивото на референтната каматна стапка. Колку што е подолг рокот на кредитот, толку е поголема веројатноста дека каматната стапка ќе поминува низ циклуси на повисоки и пониски стапки, а за вас ќе биде потешко да ги предвидите идните движење на каматната стапка и соодветните промени во отплатата на вашиот кредит. За да бидете сигурни дека ќе можете да го отплатите вашиот станбен кредит дури и доколку каматните стапки се зголемат, ќе треба да претпоставите дека референтната стапка би се зголемила за 20%.

**Имајќи предвид како функционираат променливите каматни стапки, сега можете да почнете да ги споредувате вкупните трошоци за земање станбен кредит.**

Банките обично ги прикажуваат нивните **номинални годишни каматни стапки**. Сепак, номиналната каматна стапка не ги вклучува сите трошоци поврзани со кредитот, а овие дополнителни трошоци може значително да се разликуваат од банка до банка.

## ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Обично, банката ви дава слобода во изборот на осигурителната компанија од која ќе купите полиса за осигурување на имотот што го ставате под залог. Обично, можете слободно да ги споредите цените коишто ги нудат осигурителните компании и да ја изберете полисата којашто ви се чини дека е најсоодветна.

Покрај номиналната каматна стапка, банките обично ги наплаќаат некои или сите од следните надоместоци:

- провизија за одобрување (исплата) на кредитот или провизија за услугата за пренесување на средствата од кредитот на сметката;
- провизија за управување со сметката;
- надомест за осигурување на имотот;
- надомест за процена на имотот;
- надомест за заложување на имотот;
- казна и камата за задоцнето плаќање, ако е применливо;
- казна за предвремена отплата на кредитот, ако е применливо.

Во некои случаи, надоместоците се плаќаат само еднаш, на пример, при исплата на кредитот, додека другите надоместоци се плаќаат во редовни интервали и обично се вклучени во месечните отплати на вашиот станбен кредит.

Некои банки нудат пониски каматни стапки, но наплаќаат повисоки надоместоци од другите. Ова може да значи дека реалниот трошок на кредитот е значително повисок отколку се чини на прв поглед, веројатно неутрализирајќи ја предноста на пониските номинални каматни стапки. Номиналната каматна стапка, плус сите други трошоци поврзани со кредитот, може да се сметаат како **вкупни трошоци за кредитот**.

За да направите споредба на вкупните трошоци за кредитот, можете да побарате вашата банка да ја пресмета **годишната стапка на вкупните трошоци** (СВТ). Банките во Македонија ја користат годишната стапка на трошоци за да ги прикажат вкупните трошоци за кредитот. Оваа годишна стапка ја вклучува номиналната каматна стапка, плус сите други надоместоци наплатени директно од страна на банката, но кои не се секогаш наменети за банката (како трошоци за осигурување, нотарски трошоци и слично). Затоа, кога барате понуди за кредит прашајте за годишната вкупна стапка на трошоци.

Годишната вкупна стапка на трошоци ви овозможува полесно да направите споредба на вкупните трошоци за кредитот. Понекогаш, годишната стапка на трошоците не може да ги опфати сите овие надоместоци. Притоа, банката е должна, заедно со годишната стапка на трошоци, писмено да ве информира за други надоместоци и трошоци коишто не се вклучени во годишната стапка на трошоци.

### ПРИМЕР:

Да претпоставиме, на пример, дека имате променлива каматна стапка на станбен кредит што зависи од референтната стапка од 3,25%, плус дополнителна фиксна стапка од 4,75%. Оттука, првичната каматна стапка изнесува 8%. Да претпоставиме дека референтната стапка се зголемила за 20%. Како ова влијае врз каматната стапка на станбениот кредит со променлива каматна стапка?

### ПРЕСМЕТКА:

	Каматна стапка при исплата за кредитот	Каматна стапка по зголемување на основната стапка од 20%
Променлива каматна стапка	$3.25\% + 4.75\% = 8\%$	$(3.25\% * 120\%) + 4.75\% = 3.9\% + 4.75\% = 8.65\%$

Зголемувањето на референтната стапка од 20% ќе ја зголеми каматната стапка на 8,65%. ( $3,9\%+4,75\%=8,65\%$ ).

При изборот на соодветната рочност на кредитот (видете на страниците 12-13) треба да го имате предвид ризикот дека каматните стапки може значително да се зголемат пред да завршите со отплатата на кредитот.

## ИЗБОР НА СООДВЕТЕН РОК НА ОТПЛАТА

Повеќето банки ќе ви понудат станбен кредит со рок на отплата до 30 години (во зависност од вашата возраст) за купување или изградба на дом. Станбените кредити се отплаќаат на рати (ануитети) според план за ануитетска отплата.

Со **ануитетските отплати**, месечната отплата, вообичаено останува иста во текот на целото времетраење на кредитот, но соодносот помеѓу главницата и каматата се менува со текот на времето: во почетокот, каматата ќе биде поголема од главницата, но со текот на времето, делот на главницата се зголемува, а износот на каматата се намалува.

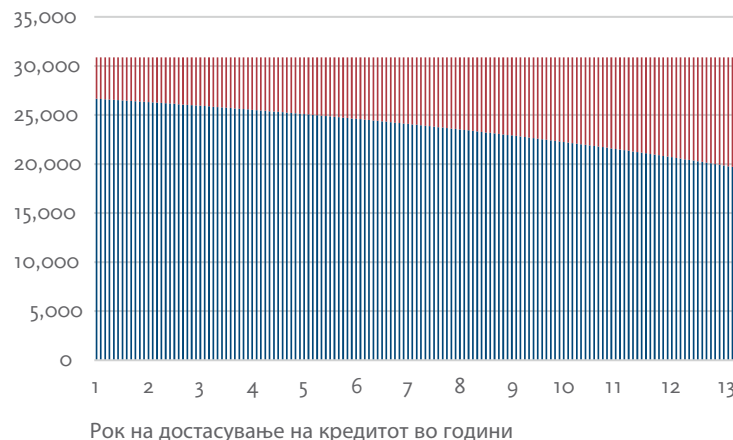
За да може подобро да се разбере овој начин на отплата, погледнете го графиконот подолу, кој претставува пример за кредит од 4 милиони денари со номинална годишна каматна стапка од 8% и рок на отплата од 25 години.

### ДОБРО Е ДА СЕ ЗНАЕ...

Прашајте ја вашата банка дали е можно да се изврши предвремена отплата на кредитот. Може да се случи во иднина да добиете голема сума пари или да ви се зголеми платата, што ќе ви овозможи да отплатите дел од кредитот порано од планираното, па дури и да го отплатите кредитот во целост. Сепак, таквите непланирани и предвремени отплати може да ви предизвикаат трошок, односно банката може да ви наплати казна за да ги надомести приходите од камата од кои се одрекува (кои нема да ги добие, бидејќи вие предвреме го отплаќате кредитот).

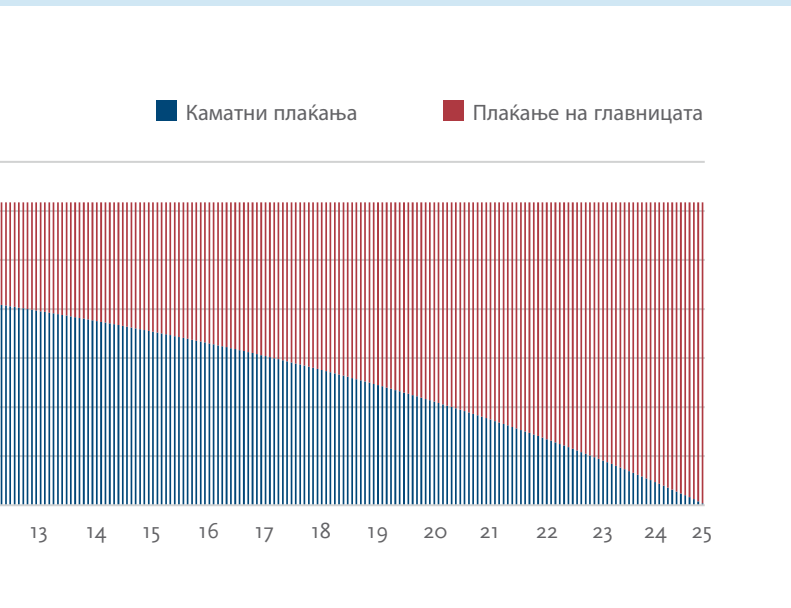
### Начин на ануитетската отплата

Месечна рата во денари



Можете да споредите различни рочности на кредити користејќи калкулатори за рати кои повеќето банки ги нудат на нивните интернет-страници.

Овие алатки ви овозможуваат самите да си ги пресметате месечните рати за кредитите со различен рок на достасување така што ќе го наведете износот на кредитот, годишната каматна стапка и бројот на месечни рати. Ако ги споредите месечните исплати и вкупните каматни трошоци за различни рочности, ќе согледате како ќе влијае тоа врз вашиот финансиски товар ако изберете рок на достасување на кредитот кој, да речеме, е подолг пет години. Исто така, видете колкави ќе бидат вашите месечни рати ако каматната стапка се зголеми како резултат на флукуациите во референтната стапка (видете страници 10-11).



## ДОНЕСУВАЊЕ ОДЛУКА ЧЕКОР ПО ЧЕКОР

Читајќи ја оваа брошура научивте многу важни аспекти кои треба да ги имате предвид кога ќе земете станбен кредит. Да ја видиме меѓусебната поврзаност на овие аспекти и последиците од донесувањето на вашата одлука.



Најдете соодветен имотот којшто ќе ги задоволи вашите потреби за следните 20-30 години.

Проверете дали вашите сопствени средства покриваат најмалку 30% од набавната цена на домот, трошоците за склучување на договорот и реновирање.

30%

→ Видете страница 4.

ДА

НЕ

Побарајте дом којшто не е толку скап.

Заштедете повеќе.



Проверете дали вашиот иден месечен расположлив приход е доволен да ги покрие ратите.

→ Видете страница 6.

ДА

НЕ

Побарајте најмалку две понуди за станбени кредити. Убаво разгледајте ги понудените услови.

- Изберете помеѓу кредит во денари со или без девизна клаузула → Видете страница 8/9.
- Изберете помеѓу различните типови каматна стапка (ако е применливо) → Видете страница 10/11.
- Споредете ги вкупните трошоци поврзани со кредитот → Видете страница 12/13.

Споредете ги понудите и одберете ја онаа којшто најмногу му одговара на вашиот иден буџет.





## НЕ ЗАБОРАВАЈТЕ ДА ЈА ПРАШАТЕ ВАШАТА БАНКА

На крај, веруваме дека вашата банка не треба само да ви понуди кредит, туку треба и да ви даде корисни совети. Осигурете се дека ги разбирате кредитните услови и сите поврзани ризици, пред да го потпишете договорот. Подолу е дадена листа на важни прашања што треба да ѝ ги поставите на вашата банка пред да земете станбен кредит.

### ОСНОВНИ УСЛОВИ

- Колкав е коефициентот на покриеност на кредитот со обезбедување?
- Кои рокови на достасување се нудат?
- Кои се валутите коишто се нудат за станбени кредити со девизна клаузула?
- Дали може да ја променам валутата на кредитот за времетраењето на кредитот?

### КАМАТНИ СТАПКИ

- Колкав период ќе биде фиксна каматната стапка?
- Што претставува референтната каматна стапка која е во основата на променливите каматни стапки?
- Колку често се очекуваат промени во референтната каматна стапка или променливата стапка?
- Дали според договорот за кредит, банката смее да ја менува основната стапка за времетраењето на кредитот?

### ОТПЛАТА НА КРЕДИТОТ

- Што ќе се случи ако привремено не сум во можност да го отплаќам кредитот?
- Дали се дозволени предвремени (делумно или целосно) отплати на станбениот кредит? Дали има казнена провизија?
- Што претставува казната за задоцнето плаќање?

### ТРОШОЦИ ЗА КРЕДИТОТ

- Кои се вкупните трошоци за кредитот и колку изнесуваат? Кои од овие трошоци се вклучени во месечните рати (на пример, осигурување, надоместоци) и кои се плаќаат одделно?
- Што претставува годишната стапка на вкупните трошоци?
- Колку изнесуваат трошоците за осигурување на имот?
- Колку изнесува трошокот за поднесување барање или за обработка на кредитот?
- Колку изнесува провизијата за исплата? Колкави се трошоците за процена, нотарска заверка и регистрацијата на залогот на имотот?



**Внимателното планирање на вашите финансии и согледувањето на последиците од долгорочното задолжување се од суштинско значење при купувањето дом со станбен кредит.**

**Убедени сме дека информациите во оваа брошура, заедно со поддршката од вашата банка, ќе ви помогнат да го изберете домот кој не само што одговара на вашите потреби туку и на вашите финансии!**

