

The logo for OPM (Organizacija na potroshuvachite na Makedonija) features the letters 'OPM' in a stylized green font with a yellow brushstroke underneath.

Организација на потрошувачите
на Македонија

ВОДИЧ

ИЗБОР НА НАЈПОВОЛЕН СТАНБЕН/ХИПОТЕКАРЕН КРЕДИТ



Оваа публикација е изработена во рамки на проектот „Еманципација на потрошувачите на финансиски услуги и застапување на нивните интереси“, спроведуван од ОПМ, а финансиран од оперативен грант од Програма за потрошувачи на Европската унија (2014-2020) преку Европската организација на потрошувачите (BEUC). Содржината на публикацијата е одговорност единствено на ОПМ и не може да се смета дека ги одразува ставовите на Европската унија или на Европската организација на потрошувачите.



Организација на потрошувачите
на Македонија

ВОДИЧ


ИЗБОР НА НАЈПОВОЛЕН СТАНБЕН/ХИПОТЕКАРЕН КРЕДИТ

Скопје, 2021



Содржина

1. Колкава е висината на заемот што можете да го земете	3
2. Колкав и каков имот бара банката да биде ставен под хипотека?	4
3. Што претставува хипотеката?	5
4. Што е нотарски акт?	7
5. Денарски или девизен кредит и што е валутен ризик и како да се заштитите?	7
6. Што претставува девизниот курс?	8
7. Висина на фиксна и варијабилна каматна стапка при отплата на станбен кредит?	8
8. Преддоговорни услови за кредит, односно листа со трошоци кои ќе ги имате?	9
9. Можности за кредитирање на посебни групи потрошувачи?	10
10. Примери за субвенции	10
11. Дали е исплатливо да направите предвремена отплата на кредитните обврски?	16
12. Што е кредит за рефинансирање и дали е исплатливо рефинансирање на кредитните обврски во друга банка?	16



1. Колкава е висина̄а на заемо̄ӣ ш̄ӣо мож̄е̄ да го зем̄е̄

Без разлика за какво задолжување станува збор и дали кредитот е обезбеден со хипотека или со меница, секогаш треба да си направите детален план и да бидете подготвени дека долгот претставува обврска која неизбежно бара редовно плаќање на ратите. Треба да имате во предвид дека одредени ситуации во иднина би можеле да влијаат на финансиската состојба и да размислите како во такви случаи ќе може да ги плаќате ратите за станбениот кредит. Од тие причини, уште пред да ја посетите банката, треба да имате финансиска проекција со која ќе ја одредите максималната прифатлива рата која нема да претставува оптеретување. Притоа треба да направите проценка на вкупниот буџет, земајќи ги предвид податоците за месечните примања и сите редовни месечни трошоци, како и други издатоци и откако ќе ги одземете трошоците од примањата, ќе ги добиете средствата за плаќање на најпогодната месечна рата.

Кога се бара кредит, банките ја проценуваат вкупната задолженост, односно дозволуваат задолженост од $1\frac{1}{3}$ до $1\frac{1}{2}$ на месечните примања или одреден процент од истите. Кога се работи за хипотекарен кредит, секогаш се работи за поголем износ на парични средства кои банката ги одобрува. Доколку банката процени дека кредитоспособноста на барателот на кредит е на прифатливо ниво, може да одреди и над $1\frac{1}{2}$ од месечните примања да бидат дел од ратата. Во вакви видови на кредит постои можност за вклучување на ко-кредитобарател, односно лице кое со своите примања ќе учествува во барањето за кредит. Тоа значи дека се пресметува **кредитоспособноста** согласно месечните примања на лицето кредитобарател и лицето кое е ко-кредитобарател. Доколку лицето има активни кредити и рати кои ги плаќа, како и искористено дозволено пречекорување или искористен лимит од кредитни картички, истите се одбиваат од кредитоспособноста.

На пример: лицето А е кредитобарател и има месечни примања од 30.000 мкд и во моментот нема други кредити. Во ваков случај банката може да го задолжи до $1\frac{1}{2}$ од примањата, што во конкретниот случај изнесува 15.000 мкд. Доколку лицето Б како ко-кредитобарател има примања од 20.000 мкд, и веќе има рата за потрошувачки кредит од 5000 мкд може и понатаму да биде прифатен како ко-кредитобарател со проценета рата од 5000 мкд за новиот кредит. Вкупната кредитоспособност на двете лица за новиот кредит изнесува 20.000 мкд (од лицето А = 15.000+5000 мкд од лицето Б) или вкупно кредитната рата изнесува 20 000 мкд.

Генералните услови кои во секоја банка се поставуваат за ко-кредитобарателот е да ги исполнува истите услови како и кредитобарателот односно да има добра кредитна историја, под што се подразбира да има редовна отплата на обврските во моментот и во минатото, да е кредитоспособен, да е вработен во кредибилна фирма и сл. Покрај тоа, некои од банките, прифаќаат ко-кредитобаратели кои се членови на истото семејство.

Покрај кредитоспособноста, како фактор кој исто така го ограничува износот на кредитот е **процентата вредност на хипотеката**. Овој сооднос е однапред дефиниран од Банката и истиот е од околу 1:1,3/1,4. Проценката на имотот е направена од овластен проценител. Најчесто, банките имаат свои проценители, или пак компании со кои соработуваат за изработка на проценката, но на барање на кредитобарателот банката може да дозволи да се достави проценка која секако подлежи на проверка.

2. Колкав и каков имот бара банката да биде сѐаавен љод хипотека?

Наједноставно кажано, **колатералот** е некој вид имот приложен од страна на клиентот, како гаранција или обезбедување во однос на идната отплата на кредитот којшто банката би му го одобрила на клиентот. Различни видови недвижен и подвижен имот можат да послужат како колатерал, како што се: станови, куќи, деловни простории, автомобили, опрема, хартии од вредност, депозити, побарувања. Во случај клиентот да не може да го врати кредитот, банката има право да го преземе имотот и преку негова продажба да ја надомести загубата врз основа на ненаплатениот кредит.

Приложувањето **колатерал** е вообичаен критериум при одобрување на долгорочните станбени кредити, каде што периодот на отплата е подолг и следствено и преземениот ризик на банката е поголем. Приложувањето недвижен имот како гаранција или обезбедување за кредит во практиката е познато и како хипотека, па оттаму и називот хипотекарни (станбени) кредити. Но, колатерал може да се бара и за други видови кредити, зависно од политиките на банките, коишто самостојно ги пропишуваат условите за кредитирање. На овој начин, банките се штитат од ризикот за ненаплата на кредитот.

Покрај редовните фактори според кои банките ја оценуваат способноста на клиентите за позајмување (работен однос, редовни примања, тековна задолженост, отплатата на кредити во минатото), посебно внимание се посветува на имотот што може да биде приложен како колатерал. Вообичаено, вредноста на колатералот е еден од факторите според кој банките го одредуваат износот на кредитот. Вредноста на колатералот зависи од повеќе фактори. На пример, вредноста на еден стан даден како колатерал зависи од неговата локација, годините на користење, околината, или опременоста. Показателот преку кој се следи соодносот помеѓу вредноста на кредитот и вредноста на обезбедувањето (коефициент на покриеност на кредитот со обезбедување), може да биде различен кај одделни банки, но и различен кај иста банка за различни клиенти, во зависност од карактеристиките на клиентот и видот на обезбедувањето. Вообичаено, банките бараат вредноста на обезбедувањето да биде повисока од износот на кредитот, а колку повисока треба да биде зависи од видот на обезбедувањето (помалку доколку обезбедувањето е деловен простор, станбен простор или приватна куќа, а повеќе доколку обезбедувањето е земјоделско земјиште, производствен капацитет во градба, автомобил).

Во нашата практика најчесто покриеноста на кредитот со обезбедувањето е од 120% до 300% од вредноста на кредитот, што е различно од банка до банка. Последново, во случај на обезбедување од 120% од вредноста на кредитот значи дека приложувате колатерал во вредност 1.200.000 денари, за да добиете кредит од 1.000.000 денари. При наведениот коефициент на покриеност на кредитот со обезбедување од 120%, вредноста на кредитот претставува 83% од вредноста на обезбедувањето.

Вредноста на обезбедувањето, односно колатералот, се утврдува од страна на овластен проценител и во процесот на одобрување на кредитот тоа е трошок којшто најчесто е на товар на клиентот (во мал број случаи, најчесто кај станбените кредити кога банките имаат определена промоција/кампања, трошокот за проценка може да биде и на товар на банката). Процедурата за преземање на имотот којшто служи како обезбедување и евентуалната продажба на тој имот од страна на банката е регулирана со соодветни законски акти. Во периодот во кој клиентот редовно го отплаќа кредитот, имотот даден како обезбедување е во целосно владение на клиентот и тој слободно го користи. Доколку клиентот не ги сервисира обврските врз основа на кредитот согласно со договорот за кредит со банката, според постојните законски можности, ќе започне постапка на присилна наплата, а во тој случај банката може да го преземе владението врз имотот даден како колатерал, па во постапката на извршување може да се јави и како купувач на имотот, односно да го преземе во своја сопственост.

Како што е наведено и претходно, при одобрување на кредитот банките прават детална кредитна анализа на клиентот, при што треба да се нагласи дека најважен фактор за одобрување кредит е кредитната способност на клиентот за отплата на кредитот преку приходите остварени од неговото редовно работење (плата или други редовни приходи). Колатералот, како обезбедување на кредитот, претставува секундарен извор на наплата на кредитот и банките пристапуваат кон преземање на колатералот само во случаите кога наплатата по редовен пат не е возможна. Ваквите случаи за банките значат ангажирање дополнително време и соочување со неизвесност околу условите за продажба на преземениот имот.

3. Што претставува хипотека?

Хипотеката е заложно право на недвижен имот, која го овластува доверителот во случај ако должникот не го плати доспеаниот долг или ако дојде до повреда на друга обврска да ја активира хипотеката што предизвикува наплата на побарувањата кои се обезбедени со хипотека, од вредноста на недвижноста пред доверителите од прв, втор или трет ред. Со хипотеката се обезбедува намиравање од вредноста на предметот на хипотеката на одредено парично побарување чија вредност може да се изрази во пари. Правото на хипотека се стекнува со склучување на договор за хипотека и со запишување во јавни книги под услови предвидени во Законот за договорен залог.

Треба да се има во предвид дека имотот даден како колатерал е гаранција којашто се дава на банката дека навремено и во полн износ ќе се врати кредитот. Доколку се навремени отплатите, имотот даден како колатерал останува на кредитобарателот. Но, во спротивно може да се изгуби. Правата и обврските во однос на сите аспекти од кредитниот однос со банката се дефинирани во договорот, вклучително и односите во врска со колатералот.

Потребно е да се побара објаснување од банката за сите аспекти поврзани со колатералот и да се биде редовен во однос на отплатите - само така може да се добијат пари на кредит за финансирање на потребите, ќе се отплати навреме и ќе е задржи имотот даден како колатерал.

Сосема е логично да се стави хипотека за станбен кредит, бидејќи средствата за обезбедување на кредитот кој ќе се отплаќа во просек 20 години мора да бидат доволно квалитетни што допринесува дури и по 10 или 15 години на отплата да бидат корисни за наплата во случај на проблеми кои се јавуваат како резултат на нередовното плаќање, а доколку се работи за недвижен имот еден од условите е истиот да се наоѓа на прифатлива локација.

Хипотекарен доверител - може да биде секое физичко и правно лице, кое има одредено парично побарување чија вредност може да се изрази во пари во однос на својот должник, кој е согласен врз својата недвижност да допушти засновање на право на хипотека во полза на тој доверител, или место него тоа да го стори трето лице.

Хипотекарен должник - може да биде секое физичко и правно лице кое има одреден паричен долг или долг чија вредност може да се изрази во пари во однос на хипотекарниот доверител, како и трето лице кое нема таков долг, а е согласно да одговара за туѓ долг, со засновање на хипотека врз своја недвижност. Наплатата се остварува од износот кој се добива со реализираната продажба на недвижноста врз која е заснована хипотеката. Мошне чести се ситуациите должникот и понатаму да има долг кон банките, односно неговите обврски да останат ненамирени поради нецелосно обезбедено побарување. Тоа е причината поради која банките при одобрување на станбени или други видови на кредити бараат и други средства на обезбедување или хипотека на друга недвижност, доколку оценат дека хипотеката на недвижноста врз која се заснова заложното право, нема да го покрие целиот износ на одобриениот кредит.

Становите, зградите и другите недвижности ставени под хипотека со текот на времето се амортизираат, стареат, бидејќи имаат свој век на траење и може да дојде до целосно распаѓање, уништување и експропријација.

Активирањето на хипотеките како опција е последната мерка која се применува доколку клиентот не може навреме да го врати кредитот, бидејќи во таков случај би можеле да се предизвикаат уште поголеми проблеми кога треба да се продаде заплениот имот. Претходно, банките најчесто се обидуваат да ги наплатат достасаните обврски со инструментите за редовна наплата, како активирање на административна забрана, преку контакти со клиентот, заради подмирување на долгот или негово репрограмирање, со цел да се избегне крајната опција- активирање на залогот, односно хипотеката.

4. Што е нотарски акт?

Нотарскиот акт е јавна исправа, која ја изготвува самиот нотар и за чија содржина одговара нотарот. **Покрај за голем број други правни работи, нотарските акти служат и за обезбедување на договорите за кредит.** Во зависност од висината на кредитот, како и обезбедувањето кое го бара банката постојат:

- нотарски акт во форма на договор за залог - хипотека врз недвижен имот и залог на подвижни предмети; и
- нотарски акт во форма на изјава за уредување на права и обврски по меница.

Кај нотарските акти каде се заложува недвижен или подвижен имот, истиот се заложува како гаранција за договор за кредит кој го дава банката. Во банката се аплицира за кредит врз основ на преддоговор, по кој банката одобрува станбен кредит под начини, услови и камати кои ги одредува банката. Нотарот изготвува нотарски акт - договор за хипотека со кој се обезбедува договорот за кредит заради што се заложува одредена недвижност. По заверка на нотарскиот акт, нотарот истиот електронски го праќа до катастар за да се впише хипотеката на имотниот лист.

Кога станува збор за залог на подвижни предмети, подвижниот предмет наместо во катастар се заложува во Централен регистар на Република Северна Македонија.

Нотарскиот акт содржи задолжителни елементи (по законот за договорен залог и по законот за нотаријат), а особено битно за доверителот на оваа јавна исправа, е нејзината извршност - извршната клаузула. Со извршната клаузула се обезбедува, во случај на неисполнување на обврските од самиот договор за кредит, да се подмират паричните и непаричните побарувања на банката. Во случај на ненаплаќање на кредитот, доверителот ја активира извршната исправа - нотарскиот акт, со тоа што, до нотарот кој ја составил исправата доставува барање за печат на извршност и ја проследува до надлежен извршител. Во спротивно, доколку должникот навремено и законски си ги подмирува банкарските трошоци и го исплати кредитот, банката дава изјава за бришење на хипотеката, која се носи кај нотарот каде што се заверувал договорот за залог, а - потоа нотарот ја праќа електронски до катастар за хипотеката да биде избришана од имотниот лист, или пак доколку станува збор за залог врз подвижен имот банката дава изјава за бришење на залогот до Централниот регистар на Република Северна Македонија.

5. Денарски или девизен кредит и што е валутиен ризик и како да се заштити?

Валутниот ризик претставува ризик од евентуална промена на девизните курсеви, што доаѓа особено до израз при различна валутна структура на средствата и обврските, односно на расположливите парични средства и побарувања, наспроти обврските и долговите за плаќање.

Многу фактори влијаат на движењето на девизниот курс: инфлацијата, монетарната политика, економските остварувања на земјата, и сл. Тие се променливи и со самото тоа станбените кредити во денари со девизна клаузула ги прават ризични до одреден степен.

Кредитите во денари со девизна клаузула треба да се сметаат како кредити со валутна компонента. Како пример може да се земе дека кредитот е одобрен и се отплаќа во денари, но износот на кредитот и амортизациониот план се пресметуваат во странска валута. Ова се забележува преку износот на ратите коишто треба да ги плаќате, и кои се разликуваат во зависност од девизниот курс на валутата на кредитот.

6. Што претставува девизниот курс?

Тоа е цената за девизи која ја плаќате (вредноста на 1 евро во денарска противвредност). Ако вредноста на денарот во однос на еврото се намалува со текот на времето, ќе мора да плаќате поголем износ за ратата отколку што сте плаќале, а доколку вредноста на денарот во однос на еврото се зголемува со текот на времето, ќе треба да плаќате помалку за ратата. Вообичаено кога се отплаќаат ратите, девизниот курс може да се промени, но не е возможно да се предвиди движењето на девизните курсеви.

Домаќинствата, секое од свој аспект, имаат потреба за следење на изложеноста на валутен ризик, доколку имаат приливи или одливи во странска валута.

Во нашата земја, одржувањето на стабилноста на девизниот курс на денарот во однос на еврото, веќе подолг временски период придонесува за заштита на потрошувачите /населението, од овој ризик во однос на еврото. Кај потрошувачите/населението коешто има девизна изложеност во друга странска валута (американски долар или швајцарски франк), таквиот ризик сепак постои. Во некои земји од регионот сè уште не се заборавени искуствата од пред неколку години, кога силната нагорна промена на вредноста на швајцарскиот франк доведе до значително зголемување на долгот на населението коешто користело кредити во оваа валута (без соодветна покриеност со приливи во истата валута), што понатаму доведе до неможност за отплата на долгот, а тоа, пак, се одрази со високи индивидуални и семејни загуби.

7. Висина на фиксна и варијабилна каматна стапка при отплатата на станбен кредит?

Доколку постои намера да се земе станбен кредит треба да ги побарате видот и висината на каматната стапка којашто ќе се примени, односно сите каматни стапки, доколку се применуваат повеќе каматни стапки во различни периоди од времетраењето на договорот за кредит. Особено треба да се обрне внимание на видот на каматната стапка којашто ќе се применува, а којашто најчесто е фиксна во одреден временски период, и потоа станува променлива (варијабилна). Променливата каматна стапка се состои од „референтна ка-

матна стапка“ или „основна каматна стапка“, плус фиксна дополнителна стапка утврдена од страна на банката. При промени во наведените каматни стапки, банките, соодветно, во рамките на претходно утврдени временски интервали би ја промениле променливата каматна стапка на кредитот. Промената на каматната стапка е секако значајна информација којашто треба да ја знаете однапред (движењето на референтната каматна стапка може да услови зголемување или намалување на каматната стапка на кредитот), при што треба да се наведе и дали банката ќе ве информира за промената на каматната стапка или промените би се правеле по автоматизам, соодветно на движењето на референтните каматни стапки.

Заради подобар избор побарајте повеќе понуди за станбени кредити, и внимателно споредите ги условите што ги нудат. Особено проверете ги кредитите во денари со или без девизна клаузула, каматните стапки и вкупните трошоци. Исто така, важно е да проверите 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, и дали можете да ја промените валутата на кредитот за времетраењето на кредитот.

8. Предоговорни услови за кредити, односно лисџа со трошоци кои ќе ги имаме?

(Трошоци за апликација, административни трошоци, трошоци за проценка, нотарски трошоци, меница, осигурување на имотот и други трошоци за осигурување, каматна стапка, видови на каматна стапка, времетраење на период на фиксна каматна стапка, рокови на достасување, стапка на вкупни трошоци, ануитетен план, интеркаларна камата, предвремена отплата, рефинансирање од друга банка)

Како и во секој договор, и во договорот за хипотекарен/станбен кредит се содржани одредби за правата и обврските на договорните страни — банката и должникот. Со цел да посветите поголемо внимание на договорните обврски од двете договорни страни, побарајте од банката информации за сите наведени прашања (вообичаени предоговорни информации коишто банката е должна да ви ги даде уште пред склучувањето на договорот). Овие предоговорни информации треба да овозможат подобро согледување на идните обврски и осврт на сите битни прашања за кредитот.

Информациите треба да ви обезбедат увид во договорните обврски коишто претстојат со склучување на договорот за станбен кредит. Воедно, тие овозможуваат да имате целосна претстава за идниот долг, со сите негови составни елементи. Откако ќе ги разгледате сите информации ќе направите пресметка на вашите вкупни приходи и расходи и ќе ја споредите каматната стапка која ја нудат банките и другите трошоци, ќе можете да донесете финална, издржана одлука околу кредитното задолжување.

9. Можности за кредитирање на посебни групи ишошувачи?

Физичките лица кои сакаат да купат стан или куќа преку искористување на државни субвенции со проектот „Купи куќа, купи стан“ што се применуваат и во 2021 година, можат да го направат тоа преку една од седумте банки кои се дел од проектот, односно кои соработуваат со Министерството за финансии за исплата на овој тип на станбен кредит (НЛБ Банка, Стопанска Банка АД Скопје, Шпаркасе Банка, Прокредит Банка, Стопанска Банка АД Битола, Силк Роуд Банка и ТТК Банка).

Со мерката за субвенционирање на дел од учеството или дел од месечната рата, физичките лица - граѓани на Република Северна Македонија може да аплицираат за добивање на средства за покривање на трошоците за нивното станбено прашање.

Субвенционирање на станбен кредит може да се користи за купување на нов стан, надградба/доградба на посебна станбена единица во рамки на постоечка куќа или изградба/купување на нова куќа чија корисна станбена површина не надминува 150 м². Заинтересираните граѓани ќе треба лично да ги поднесат барањата заедно со потребната документација за добивање субвенциониран станбен кредит до избраната деловна банка.

Субвенционирање на кредит за сите модели се одобрува за станбен кредит чиј износ не надминува 50.000 евра во денарска противвредност по средниот курс на Народна банка на Република Северна Македонија на денот на одобрување на кредитот и рок на отплата не пократок од 20 години. Доколку станбениот кредит е поголем од износот од 50.000 евра, разликата која го надминува тој износ не се субвенционира. Повеќе информации се достапни на следниот линк:

[Priracnik_Kupi_kukja_kupi_stan_Preview_012.pdf \(finance.gov.mk\)](#)

10. Примери за субвенции

Станбениот кредит каде државата субвенционира, има 2 опции:

- Субвенција на ратата
- Субвенција на учеството

Во зависност од годините на старост, различен е степенот на субвенционирање, и тој е прикажан подетално во табелите, во зависност од тоа:

- дали купувате стан,
- дали купувате/градите куќа или
- надградувате/доградувате куќа.

Купување на стан

корисници	рата	учество
До 35 години	70% субвенција во првите 5 години	70% субвенција
Над 35 години	50% субвенција во првите 5 години	50% субвенција

Пример 1 до 35 години, стан, рата

		Месечна рата	Вкупно за период	Структура
1-3 година	мес. рата	274,80	9.892,80	
	Влада	192,36	6.924,96	70,00%
	Виe	82,44	2.967,84	30,00%
4-5 година	мес. рата	296,82	7.123,68	
	Влада	207,77	4.986,48	70,00%
	Виe	89,05	2.137,20	30,00%
за период од 5 години	Вкупен износ		17.016,48	
	Влада		11.911,44	70,00%
	Виe		5.105,04	30,00%
6-20 година	Вкупен износ	374,52	67.413,42	
	Влада	0,00	0,00	
	Виe	374,52	67.413,42	
ВКУПНО	Вкупен износ		84.429,90	
	Влада		11.911,44	14,11%
	Виe		72.518,46	85,89%

Доколку имате под 35 години, земете кредити за стан, каде државата субвенционира рата, за кредити од 50000 евра, на 20 години, месечниот износ кој ќе ви плаќаат Виe би бил 82,44 евра во првите 3 години, во 4 и 5 година, месечно би плаќале 89,05 евра, а останатите 15 години месечна рата би била околу 374, 52 евра.

Пример 2 над 35 години, стан, рата

		Месечна рата	Вкупно за период	Структура
1-3 година	мес.рата	274,80	9.892,80	
	Влада	137,40	4.946,40	50,00%
	Виe	137,40	4.946,40	50,00%
4-5 година	мес.рата	296,82	7.123,68	
	Влада	148,41	3.561,84	50,00%
	Виe	148,41	3.561,84	50,00%
за период од 5 години	Вкупен износ		17.016,48	
	Влада		8.508,24	50,00%
	Виe		8.508,24	50,00%
6-20 година	Вкупен износ	374,52	67.413,42	
	Влада	0,00	0,00	
	Виe	374,52	67.413,42	
ВКУПНО	Вкупен износ		84.429,90	
	Влада		8.508,24	10,08%
	Виe		75.921,66	89,92%

Доколку имате над 35 години, земете кредит за стан, каде државата субвенционира рата, за кредит од 50000 евра, на 20 години, месечниот износ кој ќе го плаќате Вие би бил 137,40 евра во првите 3 години, во 4 и 5 година, месечно би плаќале 148,41 евра, а останилите 15 години месечна рата би била околу 374,52 евра.

Пример 3 под 35 години, стан, учество

		Вкупно за период	Структура
учество	вкупно	12.500,00	
	Влада	8.750,00	70,00%
	Вие	3.750,00	30,00%
месечна рата	Вие	288,49	69.237,60
ВКУПНО	Вкупен износ	81.737,60	
	Влада	8.750,00	10,70%
	Вие	72.987,60	89,30%

Доколку имате под 35 години, земете кредит за стан, каде државата субвенционира учество, за кредит од 50000 евра, со 25% учество, на 20 години, висината на субвенцијата од државата би изнесувала 8.750 евра, а Вие би плаќале 3.750 евра. При износ на месечна рата од 288,49 евра за 20 години, приближно би плаќале 72.988 евра.

Пример 4 над 35 години, стан, учество

		Вкупно за период	Структура
учество	вкупно	12.500,00	
	Влада	6.250,00	50,00%
	Вие	6.250,00	50,00%
месечна рата	Вие	288,49	69.237,60
ВКУПНО	Вкупен износ	81.737,60	
	Влада	6.250,00	7,65%
	Вие	75.487,60	92,35%

Доколку имате над 35 години, земете кредит за стан, каде државата субвенционира учество, за кредит од 50000 евра, со 25% учество, на 20 години, висината на субвенцијата од државата би изнесувала 6.250 евра, а Вие би плаќале 6.250 евра. При износ на месечна рата од 288,49 евра за 20 години, приближно би плаќале 75.488 евра.

Купување/изградба на куќа

корисници	рата	учество
До 35 години	60% субвенција во првите 3 години, 50% субвенција во следните 5 години, 40% субвенција во следните 3 години	100% субвенција
Над 35 години	80% субвенција во првите 5 години	80% субвенција

Пример 5 до 35 години, изградба куќа, рата

		Месечна рата	Вкупно за период	Структура
1-3 година	мес. рата	274,80	9.892,80	
	Влада	164,88	5.935,68	60,00%
	Виe	109,92	3.957,12	40,00%
4-5 година	мес. рата	296,82	7.123,68	
	Влада	148,41	3.561,84	50,00%
	Виe	148,41	3.561,84	50,00%
6-8 година	мес. рата	350,00	12.600,00	
	Влада	175,00	6.300,00	50,00%
	Виe	175,00	6.300,00	50,00%
9-11 година	мес. рата	350,00	12.600,00	
	Влада	140,00	5.040,00	40,00%
	Виe	210,00	7.560,00	60,00%
за период од 11 години	Вкупен износ		42.216,48	
	Влада		20.837,52	49,36%
	Виe		21.378,96	50,64%
11-20 година	Вкупен износ	350,00	37.800,00	
	Влада	0,00	0,00	
	Виe	350,00	37.800,00	
ВКУПНО	Вкупен износ		80.016,48	
	Влада		20.837,52	26,04%
	Виe		59.178,96	73,96%

Пример 6 над 35 години, изградба куќа, рата

		Месечна рата	Вкупно за период	Структура
1-3 година	мес. рата	274,80	9.892,80	
	Влада	219,84	7.914,24	80,00%
	Виe	54,96	1.978,56	20,00%
4-5 година	мес. рата	296,82	7.123,68	
	Влада	237,46	5.698,94	80,00%
	Виe	59,36	1.424,74	20,00%
за период од 5 години	Вкупен износ		17.016,48	
	Влада		13.613,18	80,00%
	Виe		3.403,30	20,00%
6-20 година	Вкупен износ	350,00	63.000,00	
	Влада	0,00	0,00	
	Ти	350,00	63.000,00	
ВКУПНО	Вкупен износ		80.016,48	
	Влада		13.613,18	17,01%
	Виe		66.403,30	82,99%

Пример 7 под 35 години, изградба куќа, учество

		Вкупно за период	Структура
учество	вкупно	12.500,00	
	Влада	12.500,00	100,00%
	Ти	0,00	0,00%
месечна рата	Ти	288,49	69.237,60
ВКУПНО	Вкупен износ	81.737,60	
	Влада	12.500,00	15,29%
	Ти	69.237,60	84,71%

Пример 8 над 35 години, изградба куќа, учество

		Вкупно за период	Структура
учество	вкупно	12.500,00	
	Влада	10.000,00	80,00%
	Виe	2.500,00	20,00%
месечна рата	Виe	288,49	69.237,60
ВКУПНО	Вкупен износ	81.737,60	
	Влада	10.000,00	12,23%
	Виe	71.737,60	87,77%

Пример 9 до 35 години, надградба куќа, рата

		Месечна рата	Вкупно за период	Структура
1-3 година	мес.рата	274,80	9.892,80	
	Влада	137,40	4.946,40	50,00%
	Виe	137,40	4.946,40	50,00%
4-5 година	мес.рата	296,82	7.123,68	
	Влада	118,73	2.849,47	40,00%
	Виe	178,09	4.274,21	60,00%
6-8 година	мес.рата	350,00	12.600,00	
	Влада	140,00	5.040,00	40,00%
	Виe	210,00	7.560,00	60,00%
9-11 година	мес.рата	350,00	12.600,00	
	Влада	105,00	3.780,00	30,00%
	Виe	245,00	8.820,00	70,00%
за период од 11 години	Вкупен износ		42.216,48	
	Влада		16.615,87	39,36%
	Виe		25.600,61	60,64%
11-20 година	Вкупен износ	350,00	37.800,00	
	Влада	0,00	0,00	
	Виe	350,00	37.800,00	
ВКУПНО	Вкупен износ		80.016,48	
	Влада		16.615,87	20,77%
	Виe		63.400,61	79,23%

Пример 10 над 35 години, надградба куќа, рата

		Месечна рата	Вкупно за период	Структура
1-3 година	мес.рата	274,80	9.892,80	
	Влада	206,10	7.419,60	75,00%
	Ти	68,70	2.473,20	25,00%
4-5 година	мес.рата	296,82	7.123,68	
	Влада	222,62	5.342,76	75,00%
	Виe	74,21	1.780,92	25,00%
за период од 5 години	Вкупен износ		17.016,48	
	Влада		12.762,36	75,00%
	Виe		4.254,12	25,00%
6-20 година	Вкупен износ	350,00	63.000,00	
	Влада	0,00	0,00	
	Виe	350,00	63.000,00	
ВКУПНО	Вкупен износ		80.016,48	
	Влада		12.762,36	15,95%
	Виe		67.254,12	84,05%

Пример 11 до 35 години, надградба куќа, учество

		Вкупно за период	Структура
учество	вкупно		12.500,00
	Влада		12.500,00
	Виe		0,00
месечна рата	Виe	288,49	69.237,60
ВКУПНО	Вкупен износ		81.737,60
	Влада		12.500,00
	Виe		69.237,60

Пример 12 над 35 години, надградба куќа, учество

		Вкупно за период	Структура
учество	вкупно		12.500,00
	Влада		9.375,00
	Виe		3.125,00
месечна рата	Виe	288,49	69.237,60
ВКУПНО	Вкупен износ		81.737,60
	Влада		9.375,00
	Виe		72.362,60

11. Дали е исулајливо да најповолније предвремена отплата на кредитниите обврски?

Најчесто, кредитокорисниците кога имаат потреба од парични средства гледаат што побрзо да земат кредит или некој друг кредитен производ, па најчесто прават пресметка која финансиска институција (кредитор) нуди најповолни услови и каде ќе платат најниска камата. Банките и останатите финансиски институции (кредитори) кои нудат кредитни производи најчесто не наплатуваат провизии за предвремена отплата на кредитот независно дали е далумна или целосна, доколку се работи за сопствени средства на кредитокорисникот. Но, доколку се работи за предвремена отплата на кредитните обврски со средства земено од друга финансиска институција, тогаш кредиторот наплатува одредена провизија (најчесто одреден процент од преостанатиот износ на кредитот - недоспеана главница). Внимателно проверете во Договорот за кредит колкав процент (%) од преостанатиот износ на главница ќе треба да платите за предвремена отплата на кредит со рефинансирање од друга банка.

12. Што е кредит за рефинансирање и дали е исулајливо рефинансирање на кредитниите обврски во друга банка?

Кредит за рефинансирање е кредит што се подигнува во постоечката или друга банка со цел замена на постоечкиот долг, но најчесто и извор на дополнителни финансии. Најчесто со кредитот за рефинансирање се прави замена на постојните кредитни обврски со нови врз основа на долг (нов кредит) и притоа се добиваат поповолни услови како грејс период, подолг период на отплата на кредитот, поповолни каматни стапки и други услови. Но, пред да се одлучите да земете ваков вид кредит, многу е важно да ја проверите исплатливоста на рефинансирањето, бидејќи општо познато е дека секоја нова апликација за кредит си повлекува со себе и одредени трошоци.