

КАК ВЫБРАТЬ  
ПРАВИЛЬНУЮ  
ССУДУ НА  
ПОКУПКУ ДОМА



## *Чем Вам может помочь «Фэнни Мэй Фаундэйшн»*

---

**Е**сли Вы разделяете взгляды большинства американцев, то для Вас собственный дом – существенная часть американской мечты. «Фэнни Мэй Фаундэйшн» (Fannie Mae Foundation) хочет помочь Вам разобраться в том, что нужно сделать, чтобы осуществить эту мечту. Домовладение – это большая ответственность, с которой Вам придется жить многие годы. Но она стоит того, и «Фэнни Мэй Фаундэйшн» может Вам помочь.

Может быть, Вы с нами не знакомы. Наша организация была учреждена по инициативе и на средства частной компании «Фэнни Мэй», созданной по декрету Конгресса США с целью предоставления денежных средств местным кредиторам по всей территории Соединенных Штатов, чтобы те, в свою очередь, могли предлагать заемщикам ссуды (ипотеки, mortgages) на покупку жилья.

«Фэнни Мэй Фаундэйшн» - это бесприбыльная организация. Помимо иных видов деятельности, она предоставляет полезную информацию американцам, которые хотят купить дом. Мы знаем, что сама процедура получения ссуды на покупку жилья может любого привести в замешательство, и поэтому мы предлагаем важную услугу - информацию типа данного руководства. Мы надеемся, что эта объективная информация поможет Вам встать на правильный путь, который приведет Вас к своему собственному дому.

## *Как данное руководство может помочь Вам в поиске оптимальной ипотеки*

---

**И**так, Вы хотите купить дом. Ежегодно это делают миллионы американцев. И им, и Вам следует действовать осмотрительно в поиске оптимальной ипотеки, чтобы Ваша мечта стала реальностью.

На какой размер ссуды Вы можете рассчитывать? Как тип получаемой Вами ипотеки определяет стоимость дома, которая Вам будет по карману? Какая ипотека лучше всего соответствует Вашему бюджету? Вашим планам на будущее?

Когда Вы прочитаете это руководство до конца, у Вас будут ответы не только на эти вопросы, но и на ряд других. Вам важно знать эту информацию, чтобы Вы были готовы ответить на некоторые из вопросов, которые Вам задаст кредитор при фактическом оформлении Вами заявления на получение

ипотечной ссуды (mortgage loan). Эту информацию также важно знать для того, чтобы еще до начала поиска Вы имели представление о максимальной стоимости дома, на который Вы можете рассчитывать, учитывая Ваше финансовое положение. Короче говоря, мы хотим помочь Вам продвинуться вперед по дороге, ведущей к собственному дому, избежав при этом разочарований и дорогостоящих сюрпризов, связанных с ипотекой.

Это руководство написано для тех, кто уже сегодня готов купить дом. Такая готовность предполагает, что у Вас имеются доказательства своевременной оплаты прошлых счетов, трудового стажа, указывающего на Вашу непрерывную занятость, и Вашей способности управлять задолженностью. Если Вы не уверены в том, готовы ли Вы к покупке дома, рекомендуем Вам ознакомиться с руководством под названием «*Откройте дверь собственного дома*», которое является первым по счету пособием из серии просветительских материалов для будущих домовладельцев. Все, что Вам нужно сделать, чтобы получить это руководство, – это позвонить по телефону: 1-800-688-NOME.

Даже если Вы готовы к покупке дома, это не обязательно означает, что Вы готовы к поиску ипотеки. СМЕКАЛИСТЫЙ покупатель приступает к поиску ипотеки, вооружившись специальным словарным запасом и проведя некоторую подготовительную работу. Ниже Вы найдете термины и определения, графики и упражнения, которые призваны облегчить Вам задачу поиска оптимальной ипотеки.

Это руководство проводит Вас через всю процедуру приобретения ипотеки по трем этапам. В ходе Этапа I Вы узнаете, что такое ипотека и как рассчитать Вашу покупательную способность. Этап II ознакомит Вас с различными типами ипотек. В ходе Этапа III Вы узнаете, куда обращаться в поиске ипотеки и как сравнивать условия предоставления ипотечных ссуд. Поскольку руководство насыщено информацией, рекомендуем читать его в несколько приемов. Когда Вы начнете обзванивать кредиторов, чтобы сравнить предлагаемые ими условия, пользуйтесь «Таблицей для сравнения вариантов ипотеки», которая приводится в конце настоящего руководства.

Хотя поиск ипотеки – более сложная задача по сравнению с покупкой нового автомобиля или крупного бытового электроприбора, Вам будет легче, если Вы ознакомитесь с данным руководством, прежде чем приступать к поиску. Как в случае любой другой крупной покупки, Вы сможете добиться для себя самых выгодных условий, зная, какие вопросы следует задавать. Итак, давайте начнем.



## Какова Ваша покупательная способность?

**Л**егкий способ узнать, на какую сумму ипотеки Вы можете рассчитывать, – это заранее заручиться согласием (get prequalified) кредитора предоставить Вам ипотечную ссуду. Многие кредиторы с радостью сообщат Вам максимальную сумму ипотеки, которую они могут Вам предложить. На стадии предварительного согласия (prequalification) Вам нет необходимости связываться какими бы то ни было обязательствами, внося сбор за рассмотрение заявления (application fee) или подавая заявление на ипотечную ссуду. Вместе с тем, не забывайте, что проводимая кредитором предварительная оценка дает всего лишь округленный, приблизительный диапазон Вашей покупательной способности и не обязывает кредитора предоставить Вам ссуду. Только Вы сами можете решить, какая сумма займа Вам по карману, и какой тип ипотеки Вам больше всего подойдет. Данное руководство поможет Вам в этом.

Вы, наверное, слышали, что, если Вы в состоянии вносить арендную плату и у Вас есть наличные деньги для первого взноса (down payment), Вы можете себе позволить купить свое собственное жилье. Вам также, наверно, приходилось слышать, что для большинства одиночек и семей максимальный размер ссуды не должен превышать двух с половиной сумм валового годового семейного дохода (т.е. суммарного дохода до всех вычетов, таких как налоговые выплаты и т.п.). Если следовать этому расхожему правилу, супружеская пара, общий годовой доход которой составляет \$30 000, по идее может одолжить до \$75 000.

Как любое эмпирическое правило, оно отличается простотой и удобством и может дать Вам приблизительное представление о максимальном размере доступной для Вас ипотеки. Однако, именно в силу своей упрощенности оно не учитывает многое из той информации, которая поможет Вам определить, насколько легко Вам будет выполнять взятое на себя финансовое обязательство.

Поэтому, прежде чем Вы начнете звонить и посещать кредиторов, давайте сначала рассмотрим, из чего состоит ипотечная плата, а также ряд ключевых факторов, которыми будут оперировать кредиторы при определении максимальной стоимости дома, которую Вы способны оплатить. Начнем с более детального пояснения того, что представляет собой ипотека.



**Определение  
максимального размера  
ипотеки, на которую Вы  
можете рассчитывать**





## Что такое «ипотечная ссуда»?

**И**потека выдается под залог (pledge) дома в качестве обеспечения (security), гарантирующего кредитору, что Вы погасите полученную ссуду. Кредитор сохраняет за собой право собственности (title) на Ваше недвижимое имущество (property) (а в ряде штатов – залоговое право на Ваше имущество (lien on your title)) до тех пор, пока Вы полностью не выплатите сумму ссуды плюс начисленные на нее проценты. Если Вы не погасите полностью ипотечную ссуду, кредитор имеет право присвоить себе Ваш дом и продать его в целях удовлетворения ипотечной задолженности.

**Основная сумма и процент(ы).** Все ипотеки имеют две общие черты. Первая заключается в том, что любая ипотека включает в себя основную сумму, равную фактической сумме занимаемых Вами денег. Другими словами, если Вы получаете ипотеку на \$70 000, то основная сумма Вашей ипотеки составляет \$70 000.

Вторая черта состоит в том, что по ипотеке начисляются проценты, т.е. плата, которую Вы вносите за пользование ссуженными Вам деньгами. Сумма процентов, выплачиваемых Вами за полный срок Вашего кредита, зависит от ряда факторов, о которых мы Вам вскоре расскажем. Проценты, начисляемые по ипотеке, вычитаются из суммы Вашего облагаемого налогом дохода, что составляет одно из многочисленных преимуществ домовладения.

**Амортизация.** С течением времени Вы постепенно будете выплачивать полученную ипотеку, делая регулярные ежемесячные взносы в счет погашения основной суммы и процентов. Размер этих взносов рассчитывается таким образом, чтобы дом полностью Вам принадлежал (т.е. без какой-либо заложенности с Вашей стороны) в конце фиксированного периода времени. В течение первых нескольких лет вносимая Вами плата будет преимущественно зачисляться в счет выплаты причитающихся с Вас процентов. В ходе последних лет срока погашения ссуды вносимая Вами плата будет практически полностью зачисляться в счет выплаты остатка основной суммы ипотеки. Описанный метод погашения ссуды носит название «амортизации» (amortization).



Продавая свой дом, Вы обязаны выплатить своему кредитору весь остаток непогашенной основной суммы ипотечной ссуды.



## Четыре фактора, определяющих размер ипотечной платы

**Е**сли Вы уже начали искать дом, Вы знаете, что его цена определяется исходя из месторасположения, размера, наличия дополнительных удобств (гаража, балкона, дополнительной ванной комнаты), а также общей конъюнктуры рынка. Однако, прежде чем влюбиться в свой новый дом—мечту, примите во внимание следующие четыре фактора, от которых будет зависеть, сможете ли Вы позволить себе дом Вашей мечты:

- размер первого взноса,
- сумма ипотеки,
- процентная ставка по ипотеке и
- избранный Вами срок погашения (repayment term) ипотечной ссуды.

Изменение любого из этих четырех факторов скажется на максимальной стоимости дома, соответствующего Вашим финансовым возможностям. Давайте более подробно рассмотрим каждый из них, чтобы Вы получили более четкое представление о своей покупательной способности. Ответив на четыре приводимые ниже вопроса о Вашей покупательной способности, Вы будете готовы приступить к поиску ипотеки, вооружившись знанием той суммы, которую Вы сможете платить из месяца в месяц.





*Какова максимальная сумма первого взноса, которую Вы будете в состоянии заплатить?*

**П**ервый взнос сократит сумму нужного Вам займа. Следовательно, чем больше наличных Вы внесете с самого начала, тем меньше будет размер Вашей ссуды и, соответственно, размер ипотечных платежей (mortgage payments).

Часто кредиторы считают, что ипотека с более крупным первым взносом надежнее, поскольку Вы вложили больше своих собственных денег в приобретаемую собственность.

Как правило, самая трудная задача в процессе подготовки к покупке собственного дома, особенно если это Ваш первый дом, — это накопить достаточно денег на первый взнос. Нередко на это уходит много лет.

**Первый взнос в размере 5% – возможный вариант.** В прошлом ипотечные кредиторы требовали, чтобы первый взнос составлял как минимум 20% от покупной цены дома. Однако, сегодня кредиторы отдают себе отчет в том, что 20% от покупной цены - это громадная сумма для большинства покупателей, в особенности для тех, кто покупает свой первый дом. Поэтому в настоящее время большинство кредиторов готовы предложить ипотечную ссуду всего лишь с 5%-ным первым взносом. Некоторые могут даже запросить не более 3% в виде первого взноса.

Первый взнос в размере менее 20% означает, что от Вас потребуется застраховать свою ипотечную задолженность. Частное ипотечное страхование (private mortgage insurance) защищает кредитное учреждение в случае прекращения выплат в счет погашения ипотеки. Стоимость этого страхования добавляется к ежемесячным ипотечным платежам и к сумме расходов, связанных с оформлением покупки дома (closing costs). Этот вид страхования позволяет Вам купить дом на много лет раньше, чем Вы смогли бы себе позволить в обычном случае, поскольку устраняет необходимость копить деньги на 20%-ный первый взнос.



Некоторые типы ипотек не требуют страхования ипотечной задолженности при первом взносе в размере менее 20% стоимости дома. К ним относятся ссуды, застрахованные федеральным правительством, такие как ссуды Федерального жилищного управления (Federal Housing Administration, FHA) и Департамента по делам ветеранов (Department



of Veterans Affairs, VA). Правительство Вашего штата также может предлагать льготные ипотеки покупателям с низким или умеренным доходом в рамках программ ипотечного страхования, финансируемых из средств штата.

**Принимая решение о размере первого взноса, не забудьте учесть предстоящие затраты, включая расходы на оформление**

**покупки дома.** Какую сумму Вы могли бы без особых усилий заплатить в качестве первого взноса? Прежде чем принять это решение, нужно учесть расходы в связи с переездом, меблировкой нового дома и неотложными крупными покупками (например, нового автомобиля). Не рекомендуется въезжать в дом, о котором Вы мечтали, полностью истощив все свои сбережения.



Во многих случаях кредитор требует наличия денежного резерва в размере двух ипотечных платежей, когда к нему обращаются за ипотечной ссудой.

Вам также нужно будет учесть расходы, связанные с оформлением покупки. Оформление покупки (closing) (которое в некоторых частях страны носит название «settlement», т.е. «завершение сделки») является окончательным этапом, на котором право собственности на дом переходит к Вам. Процедура оформления покупки призвана удостовериться в том, что собственность готова к передаче от продавца к Вам. Плата, вносимая при оформлении покупки, в разных штатах разная и может включать налоги на переуступку и перерегистрацию (transfer and recordation taxes), страхование прав собственности (title insurance), сбор за обследование участка (site survey fee), гонорар адвокатов, комиссию кредитора в виде ссудных дисконтных пунктов (loan discount points) и сбор за подготовку документов. После того, как Вы подадите заявление на ссуду, кредитор обязан сообщить Вам добросовестно высчитанную приблизительную сумму (estimate) Ваших расходов на оформление покупки. Учитывая, что, скорее всего, Вы еще не подавали заявления на получение ссуды, Вам следует округленно определить сумму предстоящих затрат на оформление покупки. Легче всего это сделать, позвонив местному агенту по продаже недвижимости (real estate agent) и спросив у него, сколько в среднем составляют расходы в связи с оформлением покупки дома в Вашем районе. Как правило, расходы по оформлению покупки дома выражаются в процентах от суммы кредита и обычно составляют от 3% до 6% суммы ипотечной ссуды. В отдельных случаях можно договориться с продавцом дома об оплате им части расходов по оформлению покупки.



**Итак, сколько же Вы накопили денег для первого взноса?** У Вас может быть больше денег, чем Вы думаете. Пользуясь приводимой ниже «Рабочей таблицей по расчету суммы первого взноса», составьте перечень всего имущества, которое у Вас имеется на сегодняшний день. (Ваш ипотечный кредитор также потребует представить этот перечень при подаче Вами заявления на получение ссуды).

<b>РАБОЧАЯ ТАБЛИЦА ПО РАСЧЕТУ СУММЫ ПЕРВОГО ВЗНОСА</b>			
<b>НАЛИЧНОЕ ИМУЩЕСТВО ДЛЯ ОПЛАТЫ ПЕРВОГО ВЗНОСА</b>		<b>ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ В СВЯЗИ С НОВЫМ ДОМОМ</b>	
Сберегательный счет		Расходы на переезд	
Чековый счет		Ремонт нового дома	
Денежная стоимость полиса страхования жизни (cash value of life insurance)		Обустройство интерьера нового дома	
Выручка от продажи дома, в котором Вы живете сейчас, если таковая имеется		Приобретение крупных бытовых электроприборов	
Дар родственника *		Прогнозируемые затраты на оформление покупки в момент завершения сделки (как правило, 3-6% суммы ссуды)	
Прочее имущество, которое может быть продано за наличные		Прочие крупные покупки, планируемые на ближайшие 6 месяцев, не связанные с новым домом (машина и т.п.)	
<b>А. Общая сумма имеющегося легко реализуемого имущества (liquid assets)</b>	<b>\$</b>	<b>Б. Потребность в денежных средствах в ходе предстоящих 6 месяцев проживания в новом доме **</b>	<b>\$</b>
А. - Б. = Общая сумма имеющегося в наличии первого взноса:			<b>\$</b>
<p>* Некоторые ипотечные ссуды ограничивают размер денежного дара, идущего в счет первого взноса. Обратитесь к своему кредитору за информацией о конкретных суммах и соответствующих бланках, требующих заполнения.</p> <p>** Не забывайте, что кредитор может потребовать наличия у Вас денежного резерва в размере двух ипотечных выплат на момент оформления покупки. Обязательно учтите этот фактор при расчете Ваших потребностей в наличных средствах на последующие шесть месяцев.</p>			

Рассчитав таким образом максимальную сумму первого взноса, Вы теперь готовы к определению следующего фактора, от которого будут зависеть Ваши ежемесячные ипотечные платежи, — суммы, которую Вам предстоит занять.



*Какого размера ежемесячные ипотечные выплаты Вы можете себе позволить?*

**Р**азмер Ваших ипотечных выплат будет во многом зависеть от суммы полученного Вами займа, т.е. основной суммы ипотеки. Ваш доход и долги являются самыми важными факторами при определении размера ипотечной ссуды, на получение которой Вы можете рассчитывать. Если Вы покупаете дом совместно с кем-то другим (супругой или супругом, отцом или матерью, взрослым сыном или дочерью, партнером/компаньоном, другом, братом, сестрой и т.п.), Вам следует учесть доход и долги созаемщика (co-purchaser). При получении ссуды совместно с другим лицом Вы оба несете юридическую ответственность за погашение ипотеки.

**Кредиторы пользуются двумя ориентирами при определении суммы, которую они могут одолжить.** Во-первых, ежемесячные расходы на жилье должны составлять не более 28% валового семейного дохода (т.е. дохода до уплаты налогов). Ежемесячные расходы на жилье включают платежи в счет погашения основной суммы ипотечной задолженности и процентов на нее, страхование от рисков, налоги на недвижимость (real estate taxes) и частное ипотечное страхование (если применимо). При расчете коэффициента ежемесячных расходов на жилье кредиторы не учитывают ежемесячных счетов за коммунальные услуги.

Во-вторых, ежемесячные расходы на жилье и другие статьи долгосрочной задолженности в совокупности должны составлять не более 36% суммарного месячного дохода. Это означает, что ежемесячные выплаты в счет основной суммы ипотеки и процентов, налоги на недвижимость, страхование от рисков, платежи по ссуде на покупку автомобиля, выплаты по кредитным карточкам и другим статьям долгосрочной задолженности не должны превышать в общей сложности 36% Вашего валового месячного дохода.

*Приведенные коэффициенты (28% суммарного дохода по расходам на жилье и 36% суммарного дохода по общей задолженности) не — более чем условные ориентиры. Если Вы аккуратно вносите арендную плату, размер которой приближается к сумме предполагаемых ежемесячных ипотечных выплат, или если Вы готовы заплатить крупный первый взнос, Вы можете несколько завысить коэффициенты. Более того, некоторые кредиторы предлагают особые*





программы ссуд для покупателей с низким или умеренным доходом, которые допускают использование до 33% валового месячного дохода в счет покрытия жилищных расходов и до 38% расходов по суммарной задолженности.

Однако будем консервативны при расчете и примем, что разрешенные Вам жилищные расходы составляют 28% от дохода, а разрешенные расходы по выплате суммарной задолженности 36%. Сколько в таком случае Вы можете потратить? Общее представление об искомой сумме легко получить, выполнив приводимое ниже упражнение.

**Рассчитайте Ваш месячный доход.** Прежде всего, Вам нужно рассчитать суммарный валовой (до уплаты налогов) месячный доход для себя и для созаемщика, если Вы берете ссуду совместно с кем-то еще. Не забудьте учесть все статьи регулярных доходов членов Вашей семьи с указанием сумм, полученных по каждой из перечисленных доходных статей.

<b>РАБОЧАЯ ТАБЛИЦА ДЛЯ РАСЧЕТА ВАЛОВОГО МЕСЯЧНОГО ДОХОДА</b>			
<b>Статья дохода</b>	<b>Основной заемщик</b>	<b>Созаемщик</b>	<b>Итого</b>
Основная заработная плата			
Доход от работы по совместительству			
Сверхурочные*			
Премииальные*			
Комиссионные*			
Дивиденды/проценты			
Алименты на супругу / ребенка			
Пособие по безработице			
Пенсия / пособие по социальному страхованию			
Государственное пособие / продуктовые талоны			
Пособие для ветеранов			
Прочие источники дохода			
Суммарный валовый месячный доход \$			
* Если сверхурочные, премиальные и комиссионные не поступают в виде 12 одинаковых ежемесячных платежей, не забудьте равномерно распределить этот доход на весь год. Чтобы эти статьи дохода были приняты во внимание, Вам потребуется представить доказательства в виде платежных документов за два года.			



Высчитав значение валового месячного дохода, умножьте эту цифру на 28%, и Вы получите максимальную сумму разрешенных расходов на жилье.

1. Суммарный валовой месячный доход \$ \_\_\_\_\_
2. Помноженный на 28 % \_\_\_\_\_ x 0,28
3. Равно максимальной сумме разрешенных расходов на жилье \$ \_\_\_\_\_

**Рассчитайте сумму своей долгосрочной задолженности.** После этого Вам нужно будет рассчитать сумму непогашенной долгосрочной задолженности Вашей семьи. Любые долги с оплатой в рассрочку или возобновляемые долги (такие как кредитные карточки и кредиты по открытым счетам в магазинах), для погашения которых требуется больше 10 месяцев, считаются долгосрочной задолженностью и требуют учета. К этой категории также могут относиться платежи за автомобиль, выплаты по студенческим займам и алименты на содержание супруга (супруги) или детей. Пользуясь таблицей, приводимой ниже, подсчитайте полный объем текущих ежемесячных платежей в счет погашения долгосрочной задолженности Вашей семьи. Не забудьте указать все статьи долгосрочной задолженности каждого из созаемщиков.

### РАБОЧАЯ ТАБЛИЦА ДЛЯ РАСЧЕТА ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ДОЛГСРОЧНОЙ СЕМЕЙНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Сумма разрешенных ежемесячных расходов на жилье	
1. Впишите сумму, полученную в результате расчета по приведенной выше формуле (под пунктом 3).	\$ _____
Сумма ежемесячной долгосрочной задолженности*	
(Впишите суммы минимальных обязательных ежемесячных выплат по каждому непогашенному долгу)	
2. Долги с оплатой в рассрочку и возобновляемые долги (такие как кредитные карточки и кредиты по открытым счетам в магазинах)	\$ _____
3. Автомобильная ссуда	_____
4. Студенческий заем	_____
5. Существующие ссуды под залог недвижимости (если Вы ее не продаете)	_____
6. Алименты	_____
7. Прочие долгосрочные долги с ежемесячными платежами (включая ссуды родственникам, ссуды под залог страхового полиса)	_____
Сложите все суммы задолженности (строки 1-7), чтобы получить общую сумму ежемесячных выплат по задолженности:	\$ _____
* Примечание: Возобновляемые ежемесячные расходы на проживание, которые Вы оплачиваете наличными, такие как плата за коммунальные услуги; счета в продовольственных магазинах; расходы на развлечения; а также медицинское страхование, страхование жизни и автомобильное страхование, не считаются долгосрочными долгами при оценке заявки на получение ипотечной ссуды.	



Отличается ли сумма ежемесячных платежей в счет погашения задолженности, которую Вы только что рассчитали, от суммы, разрешенной кредитором? Это не составляет труда определить. Для расчета максимальной разрешенной суммы ежемесячной задолженности выполните следующее упражнение:

1. Суммарный валовой месячный доход \$ \_\_\_\_\_
2. Помножить на 36 процентов \_\_\_\_\_ x 0,36
3. Равно максимальной разрешенной сумме Вашей ежемесячной задолженности и расходов на жилье \$ \_\_\_\_\_

Вам сразу станет ясно, превышает ли Ваша фактическая долгосрочная задолженность разрешенную 36-процентную сумму. Все, что требуется, — это сравнить итоговое значение, полученное при заполнении «Рабочей таблицы для расчета ежемесячной долгосрочной семейной задолженности» на странице [11] с 36-процентной величиной, которую Вы только что рассчитали. Если ежемесячная долгосрочная задолженность превышает 36 процентов месячного дохода, то Вам скорее всего придется погасить часть долгов, прежде чем подавать заявление на ипотечную ссуду.

**Проверьте и перепроверьте полученные результаты.** Теперь, когда Вы рассчитали коэффициенты дохода и задолженности, давайте еще раз проверим полученные результаты. Ваши ежемесячные расходы на жилье (включая выплаты в счет основной суммы и процентов по



ипотеке, налогов на недвижимость, страхование от рисков и, если применимо, ипотечное страхование) должны в общей сложности составлять не более 28% валового месячного дохода. Суммарная ежемесячная долгосрочная задолженность (включая расходы на жилье и все иные статьи задолженности) должна в общей сложности составлять не более 36% валового месячного дохода. Сверьте полученные значения с цифрами, приводимыми в таблице на странице [13]. Просматривая эти цифры, помните, что сумма разрешенных ежемесячных выплат

сравнительно произвольна и может быть несколько увеличена, если этого требуют Ваши конкретные обстоятельства.



## РАЗРЕШЕННАЯ СУММА ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ РАСХОДОВ НА ЖИЛЬЕ И ЕЖЕМЕСЯЧНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, ИСХОДЯ ИЗ РАЗМЕРА ВАШЕГО ДОХОДА

Валовой годовой доход	Разрешенные ежемесячные расходы на жилье	Разрешенная ежемесячная долгосрочная задолженность
\$20 000	\$467	\$600
25 000	583	750
30 000	700	900
35 000	817	1 050
40 000	933	1 200
45 000	1 050	1 350
50 000	1 167	1 500
55 000	1 283	1 650
60 000	1 400	1 800
65 000	1 517	1 950
70 000	1 633	2 010
75 000	1 750	2 250
80 000	1 867	2 400
85 000	1 983	2 550
90 000	2 100	2 700
95 000	2 217	2 850
100 000	2 333	3 000
130 000	3 033	3 900

В этой таблице приводятся максимально допустимые показатели ежемесячных расходов на жилье и ежемесячной долгосрочной задолженности, исходя из размера Вашего дохода. Статья «разрешенных ежемесячных расходов на жилье» включает выплаты в счет основной суммы и процентов по ипотеке, налоги на недвижимость, страхование от рисков и ипотечное страхование, если применимо.





*Какова самая низкая процентная ставка, на которую Вы можете рассчитывать?*

**Е**сли Вы когда-либо пытались подыскать себе кредитную карточку или ссуду на покупку автомобиля, Вы знаете, что Ваше решение во многом зависит от того, кто из кредиторов предложил Вам самую выгодную процентную ставку. То же справедливо и применительно к поиску ипотечного кредита.



Как и в случае любого другого кредита, чем ниже назначенная Вам процентная ставка, тем ниже будет сумма Ваших ежемесячных платежей. Или, если рассматривать это под иным углом, чем ниже процентная ставка, тем выше Ваша покупательная способность. При более низких процентных ставках Вы можете занять больше денег, причем размер ежемесячных платежей при этом почти не изменится. Ниже приводится ряд соображений, которые следует учитывать при сравнении процентных ставок по различным ссудам:

**Ссуды с более коротким сроком погашения сопряжены с более низкими процентными ставками.**

Не забывайте, что по каждому виду ипотечной ссуды может назначаться своя процентная ставка. Как правило, чем короче срок погашения ссуды, тем ниже процентная ставка. Следовательно, фиксированная процентная ставка по ипотеке со сроком погашения 15 лет, как правило, ниже фиксированной ставки по ипотеке со сроком погашения 30 лет.

**Фиксированная (fixed) и плавающая (adjustable) процентные ставки.**

Также не забывайте, что у Вас есть выбор между ипотекой, процентная ставка по которой фиксирована на весь срок погашения ссуды, и ипотекой с процентной ставкой, регулируемой по ходу погашения ссуды. Получив ссуду по фиксированной процентной ставке, Вы можете не беспокоиться: ставка меняться не будет до самого конца. Ипотечная ссуда с плавающей процентной ставкой (сокращенно называемая «ARM» или «ИПС») предполагает процентную ставку, которая будет изменяться по ходу погашения ссуды, что допускает возможность как повышения, так и понижения процентной ставки а, следовательно, и размера ипотечных платежей.

Исходная процентная ставка по ИПС, как правило, ниже ставки по ипотеке с фиксированным ссудным процентом. Однако, сравнивая



процентные ставки по ИПС и по ипотекам с фиксированной ставкой, Вам нужно знать лимит (cap) процентных ставок по ипотекам с плавающей ставкой. Существует предел допустимого роста процентной ставки на протяжении срока погашения ссуды, а также предел повышения процентной ставки на каждом из этапов ее корректировки. Эти предельные значения указывают на максимальные процентные ставки, которые могут быть Вам назначены в ходе каждого периода корректировки и на протяжении всего срока погашения ссуды.



**Уплата дисконтных «пунктов» может снизить процентную ставку.** Из всего набора терминов в специализированном словаре ипотечного кредитования термин «пункты» малопонятен для большинства будущих домовладельцев. Под «пунктами» часто подразумевается комиссия кредитора при оформлении ссуды. (Полным термином, используемым для описания этого вида сбора, является «дисконтные пункты»). Пункт – это попросту единица измерения, равная 1% номинальной суммы ссуды. Следовательно, если сумма ссуды равна \$100 000, то один пункт составляет \$1000. Если сумма ссуды равна \$50 000, то один пункт составляет \$500. Дисконтные пункты – это те дополнительные деньги, которые с Вас могут причитаться при оформлении покупки. За это кредитор выдает Вам ссуду по более низкой процентной ставке.

Предположим, что Вы пытаетесь получить ипотечную ссуду с 30-летним сроком погашения. Кредитор предлагает Вам по ипотеке в сумме \$50 000 с 30-летним сроком погашения процентную ставку в размере 7,5% без дисконтных пунктов. Если Вас устраивает это предложение, Вы можете отказаться от уплаты дисконтных пунктов в момент оформления покупки и дать согласие на процентную ставку в размере 7,5%. Но если Вы хотите как можно меньше платить в виде процентов, попросите кредитора назвать размер процентной ставки в случае уплаты Вами одного, двух или трех дисконтных пунктов. Как правило, за каждый пункт, уплачиваемый по 30-летнему кредиту, процентная ставка снижается на 1/8% (т.е. 0,125%).

Таким образом, если Вы оплатите один дисконтный пункт в момент оформления ссуды в размере \$50 000 (т.е. \$500), Ваша процентная ставка может снизиться с 7,5% до 7-3/8 %. При уплате двух



дисконтных пунктов (или \$1000 по ссуде в \$50 000) Вы получите возможность снизить свою процентную ставку с 7,5% до 7,25%. А при уплате трех дисконтных пунктов (или \$1500 по ссуде в \$50 000) – с 7,5% до 7-1/8 %. Помните, что это всего лишь примеры для иллюстрации. Для истинного сравнения Вам нужно позвонить кредиторам. Когда Вы звоните кредиторам для сравнения предлагаемых ставок, важно сопоставлять называемые кредиторами процентные ставки и пункты в одном и том же сочетании. Хороший пример, который должен помочь при сравнении ставок: попросите кредиторов назвать Вам проценты по ссуде без дисконтных пунктов. Часто бывает так, что представление о базовой процентной ставке легче получить при нулевых дисконтных пунктах. После этого Вы можете спросить, насколько уплата каждого дополнительного дисконтного пункта снизит названную Вам процентную ставку.



Как решить, что лучше: уплатить больше дисконтных пунктов в обмен на более низкую процентную ставку, или же меньше дисконтных пунктов при более высокой процентной ставке? Прежде всего, помните, что иногда можно договориться с продавцом дома о частичной уплате им пунктов по Вашей ссуде. Во-вторых, не забывайте, что дисконтные пункты можно будет вычесть из налогооблагаемой суммы Ваших доходов. В-третьих, учтите, что если Вы решите уплатить дисконтные пункты, Вам потребуется больше наличных денег в момент оформления покупки. И, наконец, помните, что пункты уплачиваются сразу в полном объеме, тогда как ссудные проценты выплачиваются только пока дом Вам принадлежит. Следовательно, если Вы планируете недолго жить в приобретаемом доме, Вам, возможно, имеет смысл не платить дисконтные пункты.

**Фиксирование процентных ставок (interest rate lock-ins).** Процентные ставки могут часто меняться в процессе поиска Вами оптимальной ссуды. Поэтому важно узнать у ипотечного кредитора, готов ли он «заморозить», или зафиксировать для Вас процентную ставку. Это может гарантировать Вам определенную ставку при условии, что ссуда будет оформлена в установленные сроки. Подавая заявление на получение ипотечной ссуды, Вы должны иметь достаточно четкое представление о том, когда Вы будете готовы к оформлению покупки дома. Если назначенный Вам срок действия фиксированной процентной ставки истекает до даты оформления сделки, кредитор не обязан назначать по Вашей ссуде ранее названную процентную ставку. Следовательно, важно зафиксировать ставку на такой срок, чтобы она действовала на ожидаемую дату оформления сделки. Зафиксировав



ставку на фоне общего удорожания кредита (роста процентных ставок), Вы сэкономите не одну тысячу долларов на процентах по ссуде за весь срок ее погашения. Если же наблюдается общее падение процентных ставок, лучше всего подождать как можно дольше, прежде чем зафиксировать ее.

**Годовая процентная ставка («APR», или «ГПС»).** Эта цифра, выражаемая в процентах, включает собственно процентную ставку плюс дисконтные пункты и расходы в связи с оформлением покупки, распределенные на весь срок погашения ссуды. ГПС отражает «фактическую процентную ставку» («effective rate of interest») и должна быть Вам сообщена в соответствии с требованиями федерального законодательства «о достоверной информации в кредитовании».

**Как рассчитать размер ссудных платежей при разных процентных ставках.** Приводимая ниже таблица поможет Вам рассчитать вероятные выплаты в счет погашения основной суммы и процентов в широком диапазоне значений процентных ставок и ипотечных ссуд.

Для этого следует обратиться к крайнему левому столбцу таблицы, где приводится размер ссудного процента, и избрать срок погашения ссуды, указанный в верхней части таблицы. В точке пересечения Вы найдете цифру, указывающую на размер ежемесячного платежа по ссуде в \$1000 для конкретной процентной ставки и срока погашения. Помножив полученную цифру на число тысяч долларов, которые Вы планируете занять, Вы получите размер ежемесячного платежа по Вашей ссуде. (Например, по ссуде в \$70 000 с фиксированной процентной ставкой в размере 7,5% и сроком погашения 30 лет: умножив \$7,00 на 70, Вы получите значение ежемесячного платежа, равное \$490).

<b>ТАБЛИЦА РАСЧЕТА ЕЖЕМЕСЯЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ В СЧЕТ ПОГАШЕНИЯ ССУДЫ РАВНЫЕ ЕЖЕМЕСЯЧНЫЕ ВЗНОСЫ ПО АМОРТИЗАЦИИ \$1000</b>			
<b>Процентная ставка</b>	<b>15 лет</b>	<b>20 лет</b>	<b>30 лет</b>
5,0%	\$7,91	\$6,60	\$5,37
5,5%	8,18	6,88	5,68
6,0%	8,44	7,17	6,00
6,5%	8,72	7,46	6,33
7,0%	8,99	7,76	6,66
7,5%	9,28	8,06	7,00
8,0%	9,56	8,37	7,34
8,5%	9,85	8,69	7,69
9,0%	10,15	9,00	8,05
9,5%	10,45	9,33	8,41
10,0%	10,75	9,66	8,78
10,5%	11,06	9,99	9,15
11,0%	11,37	10,33	9,53
11,5%	11,69	10,67	9,91

В таблице показано, сколько Вы будете платить ежемесячно (в счет основной суммы и процентов) за каждые \$1000, которые Вы берете в кредит. Налоги и страховые выплаты в сумму этих ежемесячных платежей не включаются.

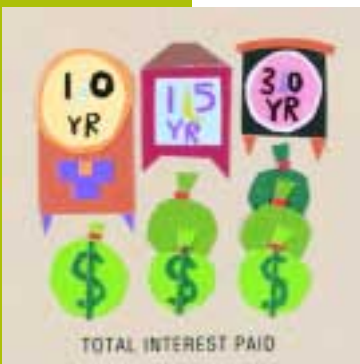


## Какой срок погашения Вам под силу?

**С**амая популярная разновидность ипотеки — 30-летняя ссуда с фиксированной процентной ставкой — дает Вам полный график погашения ссуды на протяжении 30 лет. При внесении Вами оплаты ежемесячно без нарушения графика (т.е. без предоплаты и без пропущенной оплаты) дом перейдет в Вашу полную собственность по истечении 30 лет с даты первого ипотечного платежа.

30 лет может показаться очень долгим периодом, и таким он и является. Однако, растянув погашение кредита на такой долгий срок, Вы удерживаете Ваши ежемесячные жилищные расходы на низком уровне. Если Ваше финансовое положение позволяет вносить более высокую ежемесячную плату, Вы можете избрать укороченный график погашения ипотечной ссуды: большинство ипотечных кредиторов предлагают 20-летние, 15-летние и даже 10-летние ипотеки с фиксированной процентной ставкой.

**Более короткий период погашения означает более низкую сумму процентных начислений.** Продолжительность периода погашения ипотечной ссуды напрямую связана с размером ежемесячных ипотечных платежей. Вы обнаружите, что при одной и той же



основной сумме ипотеки, чем короче срок ее погашения, тем выше размер ежемесячных выплат, но при этом сокращается общая сумма процентов, выплачиваемая Вами за весь срок погашения ссуды. И наоборот, чем длиннее период погашения ссуды, тем ниже размер ежемесячных выплат, но при этом за весь срок погашения ссуды Вы уплатите больше процентов. Чтобы узнать, как продолжительность периода погашения отражается как на размере ежемесячных платежей, так и на общей сумме процентов, выплачиваемых за полный срок

погашения ссуды, обратитесь к таблице на странице [19]. Здесь приводится общая сумма процентных выплат за весь срок погашения ссуды размером в \$100 000 по ставке ссудного процента 7,5%. Здесь ясно показано, насколько возрастает общая сумма выплачиваемых процентов при удлинении периода погашения ссуды. Как видно из таблицы, при выборе срока погашения ссуды необходимо уравновесить желание снизить размер ежемесячных платежей со стремлением и способностью как можно скорее стать полным владельцем своего дома.

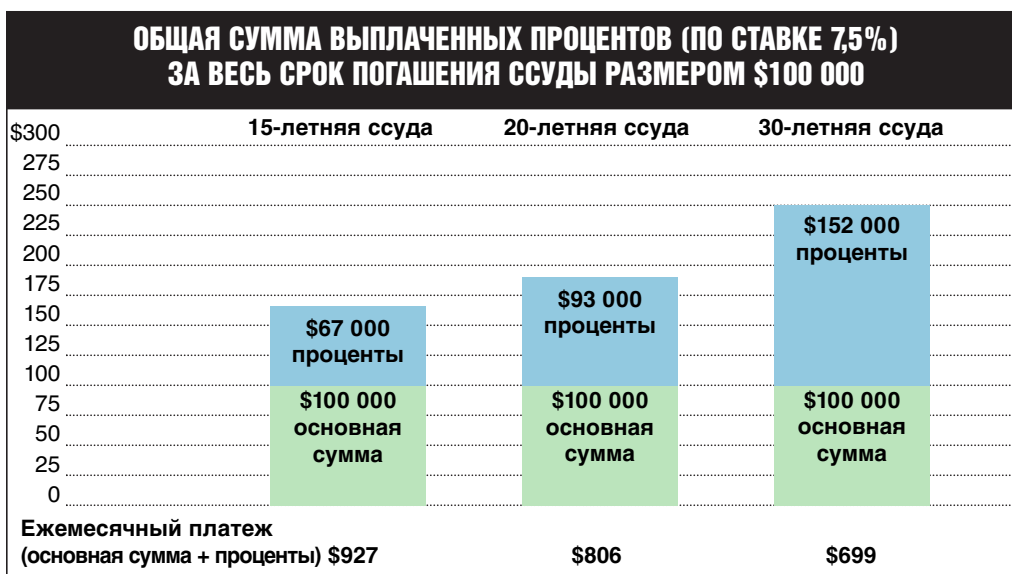


### **Более частые выплаты могут приблизить день итогового взноса по ссуде.**

Помимо исходного срока Вашей ипотеки, скорость погашения ссуды также зависит от установленного для Вас графика платежей. В большинстве случаев от заемщика требуется платить ежемесячно, т.е. вносить 12 платежей в год.

Однако у Вас практически всегда имеется возможность внесения дополнительной платы в счет основной суммы ссуды, что сократит срок ее погашения. Более того, на платежной карточке большинства кредиторов имеется особая графа под названием «дополнительные выплаты в счет основной суммы». Всего один дополнительный месячный платеж в год позволит погасить ипотеку на много лет раньше номинального срока, что сэкономит Вам значительную сумму на процентных выплатах.

Если при подаче заявления на получение ипотеки Вы предпочтете ускоренный график оплаты, имейте в виду, что некоторые кредиторы предлагают графики на основе двухнедельных платежей, по которым внесение платы требуется раз в две недели, что дает 26 (иногда 27) платежей в год. Для некоторых более частая оплата лучше вписывается в схему получения. Ускоренный график также позволит Вам сэкономить значительную сумму на процентных выплатах за весь срок погашения ссуды и быстрее погасить ипотеку.



■ Общая сумма процентов, выплаченных за срок погашения ссуды

□ Основная сумма ссуды: \$100 000



*Итак, какую сумму Вы можете себе позволить?*

**Е**сли Вы выполнили упражнения, приводимые в данном руководстве, то Вы теперь знаете, какую сумму можете позволить себе потратить на ежемесячные платежи в счет погашения ипотеки (28% валового месячного дохода). Вы также знаете, вписываются ли Ваши текущие долги и прогнозируемые расходы на жилье в приемлемый для Вас диапазон расходов (36% валового месячного дохода). Вы сравнили ежемесячную сумму, отводимую Вами на жилищные расходы, с ежемесячными платежами по ссуде, исходя из размера ипотечной ссуды, которую Вы планируете получить. Для этого Вы воспользовались «Таблицей расчета ежемесячных платежей в счет погашения ссуды», приводимой на странице [17], помогающей определить максимальный размер ссуды, которую Вы можете себе позволить.



Вы проанализировали стоимость своего имущества и учли, сколько денег Вам потребуется отложить на оплату расходов в связи с оформлением покупки дома, переездом и размещением на новом месте. Какую часть остатка этих сбережений Вы готовы заплатить в виде первого взноса? Как только Вы примете это решение, Вы можете прибавить прогнозируемую сумму первого взноса к максимальной сумме ипотечной ссуды, которую Вы надеетесь получить. Итоговая сумма представляет собой максимальную цену дома, которую Вы без особых усилий можете себе позволить.

Установив эту максимальную цену, пора приступать к поиску ипотечной ссуды, которая лучше всего отвечает Вашим запросам. Настало время перейти к Этапу II данного руководства: выбору оптимальной ссуды.



*К Вашим услугам не один десяток различных ипотечных инструментов. Ведя поиск дома, не торопитесь, постарайтесь избрать тот тип ипотеки, который наилучшим образом соответствует Вашему жизненному укладу и финансовым потребностям.*



Этап  
II

Как выбрать  
оптимальную  
ипотеку

### Как выбрать оптимальную ипотеку?

**С**егодняшний рынок изобилует самыми разнообразными ипотечными инструментами, и Вам следует сузить поле поиска, приняв во внимание свои конкретные обстоятельства. При выборе ипотеки исходите из следующих вопросов:

- Сколько лет Вы думаете прожить в новом доме?
- Как важно для Вас не иметь ипотечной задолженности к тому моменту, когда Вам придется платить за образование детей или планировать свой выход на пенсию?
- Что для Вас предпочтительнее: стабильность фиксированных ипотечных платежей или платежи, которые изменяются во времени?

### Преимущества ипотек с фиксированной ставкой ссудного процента

**Е**сли Вы планируете жить в Вашем доме долгие годы, то для Вас, вероятно, важнее всего размер ставки ссудного процента. В таком случае имеет смысл получить ипотеку с фиксированной ставкой ссудного процента, которая не будет меняться на протяжении всего периода погашения ссуды. Если Вы решите, что Вам по душе стабильность и предсказуемость выплат по ссуде с фиксированной процентной ставкой, Вам предстоит сделать выбор из многочисленных возможных сроков погашения ссуды. Наиболее популярными из них

являются 15, 20 и 30 лет. Ниже приводятся некоторые соображения, которыми следует руководствоваться при сравнении различных ссуд с фиксированной процентной ставкой:

#### **30-летнюю ипотеку с фиксированной ставкой ссудного процента**

получить легче всего. Ее продленный срок позволяет наиболее эффективно удерживать ежемесячные ипотечные платежи на низком уровне, с тем чтобы пустить сэкономленные таким образом деньги на иные цели.

#### **20-летняя ипотека с фиксированной ставкой ссудного процента**

предполагает амортизацию основной суммы и процентов за период продолжительностью в 20 лет, т.е. на 10 лет короче по сравнению с традиционной 30-летней ипотекой. Она дает возможность намного скорее погасить ссуду и стать полным собственником своего дома. При этом размер ежемесячных платежей лишь немного выше по сравнению с 30-летней ипотечной ссудой.





### **15-летняя ипотека с фиксированной ставкой ссудного процента**

сопряжена с более низкой процентной ставкой по сравнению с 30-летней и 20-летней ипотеками и позволяет сэкономить значительную сумму на процентных выплатах за весь период погашения ссуды. Вы сможете быстро нарастить чистую стоимость дома (equity), что позволит Вам скорее переехать в более дорогой дом. Если Вы близки к выходу на пенсию, подобная ипотека с укороченным сроком погашения позволит Вам быстрее стать полным собственником своего дома. Однако за преимущества 15-летней ипотеки нужно платить: размер ежемесячных ипотечных платежей будет существенно выше по сравнению с 30-летней ипотекой.



### *Преимущества ипотек с плавающей ставкой ссудного процента (ИПС)*

**Е**сли Вы не сомневаетесь, что Ваш доход с течением времени будет устойчиво расти, или если Вы планируете через несколько лет переехать на новое место жительства, и поэтому Вас не беспокоит потенциальное повышение процентной ставки, вариант ИПС может оказаться для Вас привлекательным. Плавающая ставка ссудного процента повышается или понижается в зависимости от изменения рыночной конъюнктуры. Несмотря на то, что ИПС обычно сопряжены с более низкими первоначальными процентными ставками, размер Ваших ипотечных выплат периодически изменяется (как правило, один или два раза в год). Изменения процентной ставки, как правило, ограничены двумя предельными значениями, одно из которых распространяется на каждый период корректировки, а другое – на весь срок погашения ссуды. Например, типовая ИПС с корректировкой процентной ставки на ежегодной основе может быть ограничена 2% по периоду корректировки и 6% процентами по всему сроку погашения ссуды.

В связи с тем, что ИПС означает более низкую исходную процентную ставку, размер первоначальных ежемесячных платежей будет ниже. Это означает, что Вы сможете претендовать на более крупную ипотечную ссуду. Однако, скорее всего от Вас потребуют первый взнос в размере более 5% (обычно 10%). Само собой разумеется, что падение процентных ставок приведет к снижению размера Ваших платежей. Некоторые ИПС предполагают в течение определенного периода времени возможность перехода (за отдельную плату) на ссуду с фиксированной процентной ставкой.



Изменения процентных начислений по ипотеке с плавающей ставкой всегда привязаны к финансовым индексам. Финансовый индекс (financial index) — это известная или регулярно публикуемая ставка. Например, финансовым индексом для многих кредитных карточек служит базовая ставка по краткосрочным кредитам первоклассным заемщикам — «прайм-рейт» (prime rate). Наиболее популярны следующие три вида ИПС:

**ИПС с индексацией по казначейским векселям (Treasury-indexed ARMs)** –

ИПС, индексированные по казначейским векселям или ценным бумагам со сроком погашения шесть месяцев, один год или три года. В зависимости от того, какой из этих трех индексов Вы выберете, Ваша процентная ставка будет корректироваться раз в полгода, раз в год или раз в три года.

**ИПС с индексацией по депозитным сертификатам (CD-indexed ARMs)** –

ИПС, ставка по которым привязана к индексу депозитных сертификатов (CD, certificate of deposit, или ДС). Корректировка ставки производится, как правило, раз в полгода, в пределах 1% на каждую корректировку и 6% на весь срок погашения ссуды.

**ИПС, индексированные по стоимости фондов (Cost of funds-indexed ARMs)** –

ИПС, индексированные по фактической оплаченной стоимости получения заемных средств конкретной группой кредитных учреждений. Кредиторы, пользующиеся этим индексом, могут корректировать ипотечные ставки на ежемесячной, полугодовой или ежегодной основе. Наиболее популярным индексом этой категории является «Индекс стоимости фондов Федерального банка жилищного кредита 11-го округа Сан-Франциско» (Cost of Funds Index For The 11th Federal Home Loan Bank District of San Francisco).



При сравнении ИПС с различными индексами следует проанализировать недавние показатели конкретных индексов. Некоторые из них широко публикуются в газетах, что во многом упрощает задачу отслеживания. Ипотечные кредиторы обязаны сообщить Вам информацию о том, как отследить конкретный индекс, а также предоставить данные за 15 лет по тому индексу, которым они пользуются. Не забывайте, однако, что прошлые показатели индекса – еще не гарантия того, как он поведет себя в будущем и в каком направлении будет двигаться Ваша процентная ставка.

*Другие разновидности ИПС*

**ИПС с первоначально фиксированным периодом (initial fixed period).** Вам имеет смысл ознакомиться с условиями особой ипотеки с плавающей ставкой, по которой корректировка процентной ставки не производится в течение нескольких лет после получения Вами ссуды. Такие ссуды



предполагают платежи фиксированного размера в течение нескольких лет, прежде чем процентная ставка будет изменена. ИПС с фиксированным периодом бывают трех-, пяти-, семи- или десятилетние. Это означает, что процентная ставка по Вашей ссуде будет оставаться неизменной в течение первых 3, 5, 7 или 10 лет, после чего, по истечении избранного Вами периода действия фиксированной ставки, процентная ставка по ссуде подлежит ежегодной корректировке. Такой тип ипотеки с плавающей ставкой защищает от быстрого роста процентных ставок в первые годы после получения ссуды.

**ИПС с однократной корректировкой.** Вы также можете выбрать ИПС, корректировка процентной ставки по которой производится только один раз. Первая корректировка осуществляется по прохождении 5 или 7 лет. После этой исходной корректировки ставка ссудного процента по ипотеке остается на фиксированном уровне на протяжении всего остального срока погашения ссуды, т.е. в течение 23 или 25 лет в случае 30-летней ипотеки. Этот вариант ИПС, который иногда называют «двухступенчатым» («two-step»), включает в себе преимущество исходно низких ставок в сочетании со стабильностью более долгосрочного финансирования.



### *«Шаровые» ипотеки*

**«Шаровые»** ссуды предлагают более низкие процентные ставки по схемам финансирования с более коротким сроком, обычно 5, 7 или 10 лет. По истечении этого периода они предполагают рефинансирование (refinancing) или выплату непогашенного остатка разовым платежом (lump-sum payment). «Шаровые» ипотеки могут Вам подойти в случае, если Вы планируете продать или перефинансировать Ваш дом через несколько лет и при этом предпочитаете низкие фиксированные ежемесячные платежи. Преимущество таких ипотек заключается в том, что процентная ставка по ним ниже по сравнению с полностью амортизируемыми ипотеками с фиксированной ставкой. Предположим, например, что изначально назначенная Вам процентная ставка составляет 6,5% и действует в первые 5, 7 или 10 лет (в зависимости от срока погашения ссуды). После этого вся сумма непогашенного остатка ссуды будет подлежать выплате кредитору; в противном случае Вам придется заплатить за перефинансирование ссуды по преобладающей на рынке процентной ставке. Однако необходимо узнать обо всех условиях перефинансирования в конце срока погашения «шаровой» ссуды. Применительно к отдельным видам ипотек этого типа кредитор не гарантирует продление срока погашения ссуды по наступлении даты погашения ссуды. Если Вы не уверены, что сможете



удовлетворить всем условиям перефинансирования, или если Вы думаете, что срок погашения «шаровой» ипотеки истечет до того, как Вы будете готовы к переезду на новое место, этот вид ипотеки может Вам не подойти.

### *Другие виды ипотек, которые следует принять во внимание*

**Программы особого кредитования.** В помощь лицам, покупающим дом впервые, часто существуют программы особого кредитования (special loan programs). По некоторым из этих программ Вам могут разрешить принять дар от родственника или занять у местной некоммерческой организации или правительственного ведомства часть денег, которые Вам потребуются для осуществления первого взноса и оплаты расходов по оформлению покупки. По линии других программ Вы получаете доступ к безвозмездным субсидиям (грантам, grants) и другим фондам, которые Вы не должны возвращать и можете использовать для покрытия части этих расходов. Если Вы не отвечаете требованиям к получению ипотечного кредита по причине ряда описанных выше факторов из сферы традиционного гарантирования займов, Вам следует поискать кредиторов, предлагающих ипотечные ссуды на особых условиях.



Эти ссуды позволяют Вам использовать более высокую долю Вашего дохода для покрытия ежемесячных расходов на жилье и не требуют наличия денежного резерва в размере двукратных ежемесячных платежей в момент оформления покупки. Если у Вас отсутствует традиционная кредитная история, Вы можете доказать свою кредитоспособность, представив квитанции, свидетельствующие о внесении Вами арендной платы и оплате счетов за коммунальные услуги.

**Ссуды, застрахованные правительством.** Также рекомендуется ознакомиться с программами ипотечного кредитования Федерального жилищного управления (FHA), Департамента по делам ветеранов (VA) и Сельской жилищной службы (RHS). Недвижимость, покупаемая по линии этих программ, должна отвечать определенным минимальным нормам при возможном ограничении размера ссуды. Размер первого взноса по ссудам, застрахованным FHA, очень низкий (3-5%). Отвечающие требованиям ветераны имеют доступ к гарантированным VA ипотечным ссудам без первого взноса. Для доступа к ссудам VA требуется получение квалификационного свидетельства (certificate of eligibility) в Департаменте по делам ветеранов. Программа гарантированного жилищного обеспечения в сельской местности, проводимая RHS, нацелена на лиц, удовлетворяющих определенным требованиям по доходу и желающих поселиться в сельской местности. Для получения этой гарантированной правительством ссуды первый взнос не требуется.



*В поиске ипотечной ссуды Вы можете обратиться в компании ипотечного кредитования, кредитно-сберегательные ассоциации, коммерческие банки и кредитные союзы.*



Этап

III

**Сопоставление условий,  
предложенных разными  
кредиторами**

### *Куда обращаться за ипотечной ссудой?*

**И**потечные кредиты можно получить в ряде учреждений, в том числе:

- в ипотечных компаниях
- кредитно-сберегательных ассоциациях (credit and loan associations)
- коммерческих банках
- федеральных кредитных союзах, а также
- других финансовых учреждениях.



Контактную информацию по этим финансовым учреждениям можно найти в справочнике «Желтые страницы» (Yellow Pages) под рубрикой «Ипотечное кредитование» («Mortgages»). В разделе недвижимости Вашей местной газеты часто публикуются сравнительные данные по ипотечным процентным ставкам, а иногда даже приводится номер «горячей» телефонной линии, которая может Вам очень помочь в поиске. Также рекомендуем пользоваться популярными поисковыми аппаратами Интернета для получения информации по ипотечным кредиторам и действующим процентным ставкам. Ваш агент по продаже недвижимости также знаком с местными ипотечными кредиторами и с наборами предлагаемых ими ипотечных инструментов.



## Как сравнивать ссуды, предлагаемые разными кредиторами?

**П**ланируйте связаться (по телефону или лично) как минимум с тремя компаниями кредитования для обсуждения предлагаемых ими ипотечных ссуд. Вы также можете обратиться к компьютеризованному поиску, который предлагается многими фирмами по продаже недвижимости и ипотечными кредиторами, как к средству быстрого ознакомления с процентными ставками и условиями различных ипотечных инструментов. Некоторые из этих баз данных ограничены одним-единственным кредитным учреждением; другие содержат данные по ипотекам, предлагаемым многими фирмами. Услуги компьютеризованного поиска предоставляются либо бесплатно, либо за незначительную плату.

Из-за наличия большого числа переменных Вам потребуется систематизированный подход. Приводимая ниже «Таблица для сравнения вариантов ипотеки» поможет Вам в беседах с кредиторами об условиях предлагаемых ими ипотек. Пользуйтесь этой таблицей для сбора необходимой Вам информации, чтобы Вы смогли принять информированное решение по поводу того, кто из ипотечных кредиторов предлагает оптимальную для Вас сделку.

Помните, что некоторые виды информации могут меняться ежедневно (в особенности процентные ставки). Поэтому попытайтесь дозвониться до трех кредиторов в один и тот же день, чтобы сравнение было объективным.

Каждая позиция в таблице пронумерована. Если Вам не ясен смысл какой-либо из них, не пропускайте этот вопрос, разговаривая с кредитором. Вместо этого посмотрите, что значит этот термин, в приводимом ниже «Контрольном списке терминов, используемых при поиске ипотеки», чтобы понимать вопросы, которые Вам предстоит задать.

Получив ответы на перечисленные вопросы применительно к одному и тому же виду ипотечной ссуды, предлагаемой тремя различными кредитными учреждениями, Вы сможете определить, какое предложение Вам подходит больше всего. Найдя оптимальное предложение, убедитесь в том, что один и тот же сотрудник (loan officer) компании будет заниматься Вашим делом с начала до конца. Доверие к компании и к сотруднику, который ведет Ваше дело, также является немаловажным фактором при выборе кредитора.



## ТАБЛИЦА ДЛЯ СРАВНЕНИЯ ВАРИАНТОВ ИПОТЕКИ С ФИКСИРОВАННОЙ СТАВКОЙ

	Кредитор 1	Кредитор 2	Кредитор 3
<b>1. Название компании/номер телефона:</b> имя сотрудника, ведущего Ваше дело?			
<b>2. Тип ипотеки:</b>			
<b>3. Процентная ставка и пункты:</b> Процентная ставка, назначенная ____ / ____ / ____ (день) (месяц) (год)  Сколько дисконтных пунктов было назначено? Годовая процентная ставка?			
<b>4. Фиксирование процентной ставки:</b> При подачи заявления? При одобрении заявления? Сбор за фиксирование ставки? Срок действия фиксированной ставки? Возможность фиксирования более низкой ставки при падении процентных ставок?			
<b>5. Минимальная обязательная сумма первого взноса:</b> Без ипотечного страхования С ипотечным страхованием Если ипотечное страхование обязательно: Предоплата? Ежемесячные страховые взносы? Возможность финансирования?			
<b>6. Досрочное погашение основной суммы:</b> Налагается ли за это штраф? Срок, в течение которого досрочное погашение штрафуеться? Разрешается ли вносить дополнительные выплаты в счет основной суммы?			
<b>7. Период проработки ссуды:</b> Оценочная длительность срока: с даты подачи заявления до его одобрения? с даты одобрения заявления до оформления сделки?			
<b>8. Расходы в связи с оформлением сделки:</b> Сбор за рассмотрение заявления/ организацию ссуды Сбор за получение кредитной справки Гонорар адвоката кредитора Сбор за оформление документов Налоги на переуступку Сбор за оценку стоимости объекта продажи Сбор за обследование участка Сбор за проверку прав собственности/ страхование прав собственности Иные названные Вам расходы в связи с оформлением сделки?			

## Контрольный перечень терминов, связанных с поиском ипотеки с фиксированной ставкой

*Примечание:* Каждый термин, приводимый в данном контрольном перечне, пронумерован в «Таблице для сравнения вариантов ипотеки» на предыдущей странице. Поэтому если Вы не понимаете какой-либо из терминов, приводимых в таблице, сверьтесь с данным перечнем, который поможет Вам задавать вопросы различным ипотечным кредиторам.

- 1. Название компании/номер телефона:** Запишите имя сотрудника отдела кредитования компании, с которым Вы беседуете, чтобы знать, к кому обратиться, если Вы решите подать заявление на получение ссуды в данном финансовом учреждении.
- 2. Тип ипотеки:** Ваша задача упростится, если Вы заранее сузите свой поиск, решив, какой тип ипотеки является для Вас предпочтительным. Сравнивая условия ипотечных ссуд, предлагаемых различными кредиторами, сравнивайте один и тот же тип ссуды, обращаясь к различным кредиторам - другими словами, одну ссуду с 30-летним сроком и фиксированной процентной ставкой следует сравнивать с другой ссудой с 30-летним сроком погашения и фиксированной процентной ставкой, а одну однолетнюю ИПС с индексацией по казначейским векселям (Treasury ARM) – с другой однолетней ИПС с индексацией по казначейским векселям, и так далее.
- 3. Процентная ставка и пункты:** Для процентных ставок характерны частые изменения, вплоть до ежедневных. Не забудьте записать дату, в которую Вам назвали процентную ставку. Постарайтесь дождаться до всех кредиторов в один и тот же день, чтобы получить достоверные результаты сравнения. Еще один способ оценить ставки заключается в анализе годовой процентной ставки (Annual Percentage Rate, APR, или ГПС). Она указывает на «фактическую ставку уплаченных процентов» («effective rate of interest paid») на годовой основе. Эта цифра включает дисконтные пункты и иные расходы по оформлению ссуды, распределенные по всему сроку погашения ссуды. Хотя ГПС и дает Вам общую точку отсчета при сравнении, важно учесть все аспекты ипотечного инструмента, прежде чем принимать решение о том, какую из ипотек избрать. Более подробно пункты рассматриваются на страницах [15-16].
- 4. Фиксирование процентных ставок:** Когда кредитор соглашается зарезервировать для Вас названную ставку, это называется «фиксированием» (lock-in). Спросите, на каком этапе возможно фиксирование ставки: при подаче заявки или только в момент ее одобрения? Согласен ли кредитор зафиксировать как процентную ставку, так и число пунктов? Можете ли Вы заключить письменный договор о фиксировании процентной ставки? В течение какого периода времени действуют фиксированные процентные ставки? Взимается ли дополнительная плата за фиксирование процентной ставки? Если процентные ставки снизятся до того, как будет оформлена Ваша сделка, обязаны ли Вы следовать зафиксированной ранее ставке, или же можно будет зафиксировать новую, более низкую ставку?
- 5. Минимальная обязательная сумма первого взноса:** Узнайте у сотрудника отдела кредитования компании, с которым Вы ведете беседу, размер минимально допустимого первого взноса (с частным ипотечным страхованием и без такового). Если частное ипотечное страхование (Private Mortgage Insurance, MI, или ЧИС) является обязательным, узнайте, сколько это будет стоить. Также узнайте сумму предоплаты при оформлении сделки и сумму, включаемую в ежемесячные страховые взносы (monthly premiums). Поинтересуйтесь, можете ли Вы профинансировать стоимость закрытия сделки по ипотечному страхованию. Также спросите, в течение какого периода времени ЧИС будет обязательным. В некоторых случаях разрешается аннулировать полис частного ипотечного страхования, когда непоплаченный остаток ссуды опустится ниже 80% исходной стоимости дома, или если в результате повторной оценки его стоимости будет установлено, что ипотека составляет 80% или меньше заново оцененной стоимости.
- 6. Досрочное погашение (prepayment) основной суммы:** Некоторые кредиторы назначают заемщикам штраф за досрочное погашение ссуды. Если Вы предполагаете продать дом до того, как ссуда будет полностью выплачена (большинство ипотечных ссуд погашаются досрочно), или если Вы планируете платить в счет основной суммы ссуды до наступления установленного срока их оплаты, Вам нужно узнать, будет ли за это начислен штраф и как долго он будет действовать. Некоторые виды штрафных санкций применяются только в первые годы срока погашения ссуды.
- 7. Период проработки (processing) ссуды:** На одобрение заявления на ссуду требуется от 30 до 60 дней, а иногда и больше. Периоды всплеска деловой активности, в особенности если они сопряжены с падением процентных ставок, что побуждает многих домовладельцев к перефинансированию, могут сказаться на сроке проработки ссуды. Попросите каждое из кредитных учреждений назвать Вам приблизительную цифру и посмотрите, кто из них пообещает оформить ссуду в предельно сжатый срок. Если процентные ставки повышаются, или если Вам необходимо срочно вехать в новый дом, такие «экспресс»-услуги могут определить Ваш выбор.
- 8. Расходы, связанные с оформлением покупки:** Расходы по оформлению покупки – это обязательная плата, взимаемая кредитором в момент закрытия сделки, причем ее размер может колебаться в широких пределах от одного финансового учреждения к другому. Спросите конкретно, взимается ли сбор за рассмотрение заявления (application fee), сбор за организацию ссуды (origination fee), пункты, сбор за получение кредитной справки, сбор за оценку стоимости объекта продажи (appraisal fee), сбор за обследование участка (если требуется) (survey fee), гонорар адвоката кредитора, сборы за проверку прав собственности (title search fee) и страхование прав собственности (title insurance fee), налоги на передачу (transfer taxes) и сбор за оформление документов (document preparation fee).

**ТАБЛИЦА ДЛЯ СРАВНЕНИЯ ВАРИАНТОВ ИПОТЕКИ С ПЛАВАЮЩЕЙ СТАВКОЙ**

	Кредитор 1	Кредитор 2	Кредитор 3
<b>1. Финансовый индекс и маржа:</b> Казначейские векселя, стоимость фондов, депозитный сертификат или иной индекс? Какая наценка к индексу (маржа) используется кредитором для расчета полной индексированной процентной ставки (fully indexed rate)?			
<b>2. Исходная процентная ставка:</b>			
<b>3. Период корректировки:</b> Каков интервал корректировки процентной ставки (раз в полгода, раз в год, раз в три года и т.п.)?			
<b>4. Предельные значения процентных ставок:</b> Предел процентной ставки по всему сроку погашения ссуды? Предел процентной ставки по периодам корректировки?			
<b>5. Предельные значения платежей:</b>			
<b>6. Возможность переоформления ссуды с переходом на ипотеку с фиксированной процентной ставкой:</b> Когда можно будет переоформить ссуду? Каков порядок определения процентной ставки по переоформленной ссуде? Существуют ли какие-либо обстоятельства, при которых вариант переоформления ссуды мне будет недоступен? Взимается ли дополнительная плата за переоформление ссуды?			

## Контрольный перечень терминов, связанных с поиском ипотеки с плавающей ставкой

Если Вас интересует ипотека с плавающей ставкой (ARM, или ИПС), Вам следует задать дополнительные вопросы, перечисленные ниже. Самое важное, что нужно узнать, - это насколько могут возрасти Ваши платежи.

- 1. Финансовый индекс и маржа:** Размер процентной ставки по ипотеке с плавающей ставкой определяется посредством прибавления к конкретному финансовому индексу наценки (маржа (margin) или спред (spread)). Полученное значение носит название «полной индексированной ставки». Узнайте, какой финансовый индекс (казначейские облигации, депозитные сертификаты, индекс стоимости фондов и т.п.) и какая маржа используются кредитором (другими словами, насколько ставка ИПС превышает ставку индекса?).
- 2. Исходная процентная ставка (initial interest rate):** Является ли названная Вам исходная процентная ставка полной индексированной или заниженной вступительной ставкой, которая иногда называется «приманкой» (teaser) или дисконтной ставкой (discount rate)? Ставка-приманка, возможно, покажется выгодной сегодня, но в конечном итоге она может оказаться дороже. Льготная ставка действует только до первой корректировки. После этого с Вас будут взимать полную индексированную ставку, что может оказаться Вам не по карману.
- 3. Интервал корректировки:** Как часто допускается корректировка процентной ставки: раз в полгода, раз в год, раз в три года, раз в пять лет? Ссуда, процентная ставка по которой подлежит корректировке через полгода, называется «полугодовой ИПС»; если корректировка производится через год, - «годовой ИПС», и так далее.
- 4. Предельные значения процентных ставок:** Предельные значения ставок ограничивают диапазон изменения процентной ставки по ссуде как в сторону увеличения, так и в сторону снижения. Например, процентная ставка по годовой ИПС может быть ограничена 2%-ным пределом по периоду корректировки и 6%-ным пределом по всему сроку погашения ссуды. Если на этапе оформления такой годовой ИПС процентная ставка составляла 5,75%, то по истечении периода корректировки в один год она может быть повышена до 7,75% или снижена до 3,75%, в зависимости от динамики изменения соответствующего индекса. Не забудьте учесть интервал корректировки при сравнении предельных значений процентных ставок. При устойчивом повышении процентных ставок ставка по описанной выше годовой ИПС уже через 3 года может достичь установленного предельного уровня по всему сроку погашения ссуды, который составляет 11,75% (исходная процентная ставка в размере 5,75% плюс разрешенная по всему сроку погашения ссуды процентная ставка в 6%). По трехгодовой ИПС по истечении этого периода длительностью 3 года производится лишь одна корректировка.
- 5. Предельные значения платежей:** Может показаться, что предельные значения платежей (payment caps) аналогичны предельным значениям процентных ставок, но не следует их путать. Хотя предельные значения платежей и могут ограничить рост вносимых Вами ежемесячных платежей, они не ограничивают рост процентных ставок. Многие ИПС, по которым установлены предельные значения платежей, не имеют соответствующих лимитов процентных ставок. В результате может оказаться, что Вы будете платить кредитору сумму, ниже той, которая причитается с Вас в счет процентных выплат каждый месяц. В таком случае недоплаченная сумма процентов будет добавлена к остатку Вашей ссуды, что приведет к повышению, а не к сокращению основной суммы непоплаченного долга с каждой очередной платой, вносимой Вами в счет его погашения. Это называется «отрицательной амортизацией» (negative amortization), и ее, как правило, следует избегать.
- 6. Возможность реоформления ссуды с переходом на ипотеку с фиксированной процентной ставкой:** Некоторые ИПС допускают реоформление ссуды с переходом на ипотеку с фиксированной ставкой в конкретно оговоренные сроки, обычно в течение первых пяти лет погашения ссуды. Поскольку возможность реоформления ссуды нередко сопряжена с дополнительными расходами (например, некоторые кредиторы начисляют дополнительный пункт), узнайте конкретные условия реоформления, а также сумму, в которую Вам обойдется реоформление Вашей ИПС в ссуду с фиксированной процентной ставкой. Имеет смысл сравнить эту сумму с расходами на рефинансирование Вашей ипотеки с переходом на ссуду с фиксированной ставкой, что даст дополнительную экономию на процентной ставке. Это поможет Вам взвесить относительные преимущества каждого варианта и определить, какой из них наиболее рентабелен для Вас.



### *После того, как Вы соберете всю информацию*

---

**С**обрав необходимую информацию и поговорив с несколькими учреждениями ипотечного кредитования, Вам следует сравнить условия и варианты, которые представляются наиболее перспективными. Заполнив «Таблицу для сравнения вариантов ипотеки», Вы увидите, что один кредитор назвал самую низкую процентную ставку, тогда как другой требует меньшей предоплаты на этапе оформления покупки, а третий предлагает наиболее льготную схему фиксирования процентных ставок. Никто, кроме Вас, не знает, какие условия принесут Вам наибольшую выгоду, исходя из Ваших конкретных обстоятельств. Как только Вы это определите, Вам следует записаться на прием к сотруднику отдела кредитования компании, чтобы приступить к заполнению заявления на получение ипотеки. Вы можете, не стесняясь, принести с собой настоящее руководство на тот случай, если Вам понадобится свериться с содержащейся в нем информацией. Желаем удачи!





*Прежде чем определиться в выборе ипотечного кредитора, Вам следует позвонить в несколько разных учреждений, чтобы сравнить ссудные условия и варианты, которые представляются наиболее перспективными. В ходе телефонного разговора пользуйтесь «Таблицей для сравнения вариантов ипотеки» из данного руководства, где приводится перечень вопросов, которые будет полезно задать.*



Дополнительная информация, которую можно получить в «Фэнни Мэй Фаундэйшн»

**Е**сли Вы хотите получить информацию о том, как купить дом, Вы можете заказать бесплатные справочники-руководства, издаваемые «Фэнни Мэй Фаундэйшн». Их содержание описывается ниже. Вы также можете получить информацию на веб-сайте «Фэнни Мэй Фаундэйшн» по адресу: [www.fanniemaefoundation.org](http://www.fanniemaefoundation.org).

- «*Знайте и понимайте Вашу кредитную историю*» (*Knowing and Understanding Your Credit*). Это руководство поясняет, почему так важно иметь хорошую кредитную историю при покупке дома, и предлагает полезные советы о том, как улучшить свою кредитную



историю и поддерживать хороший кредитный рейтинг. Чтобы заказать бесплатный экземпляр этого руководства на английском, китайском, корейском, вьетнамском, русском, гаитяно-креольском, польском или португальском языках можно заказать по телефону: 1-800-605-5200. Бесплатный экземпляр руководства на испанском языке можно заказать по телефону: 1-800-541-6300.

- «*Откройте дверь собственного дома*» (*Opening the Door to a Home of Your Own*). Это легкое для восприятия руководство содержит объяснение процесса покупки дома, включая информацию по финансированию и ипотекам. Копию этого руководства на



английском, китайском, корейском, вьетнамском, русском, гаитяно-креольском, польском или португальском языках можно заказать по телефону: 1-800-688-НОМЕ (4663). Бесплатный экземпляр руководства на испанском языке можно заказать по телефону: 1-800-782-2729.



4000 Wisconsin Avenue, NW, Washington, DC 20016-2800

