



**Посібник із  
придбання  
вашого першого  
житла у Великій  
Британії**





## **ЩО ВСЕРЕДИНІ:**

- 1. ХОЧУ КУПИТИ БУДИНОК, ЩО ПОТРІБНО ЗРОБИТИ В ПЕРШУ ЧЕРГУ?**
- 2. ЩО ТАКЕ ІПОТЕКА?**
- 3. ВИДИ ІПОТЕКИ.**
- 4. СКІЛЬКИ МОЖНА ПОЗИЧИТИ?**
- 5. ЗНАЙШЛИ ДІМ СВОЄЇ МРІЇ, ЯК БУТИ ДАЛІ?**
- 6. ХОЧУ КУПИТИ ДІМ, АЛЕ ЩЕ НЕ ЗНАЙШОВ «ТОГО САМОГО». ЧИ МОЖНА ЩОСЬ ЗРОБИТИ ЗАРАЗ?**
- 7. ЯК ВИЗНАЧИТИ, ЯКА ІПОТЕКА ВАМ ПІДХОДИТЬ?**
- 8. ЯКІ ЩЕ ВИТРАТИ ПОТРІБНО ПЕРЕДБАЧИТИ В БЮДЖЕТІ?**
- 9. ЯКИЙ ВАШ КРЕДИТНИЙ РЕЙТИНГ І ЯК МОЖНА ЙОГО ПЕРЕВІРИТИ?**
- 10. ЯК МОЖНА ПОКРАЩИТИ СВІЙ КРЕДИТНИЙ РЕЙТИНГ?**
- 11. ЗНАЙШЛИ СВІЙ НОВИЙ ДІМ, І ВАШУ ПРОПОЗИЦІЮ ПРИЙНЯТО, ЩО ДАЛІ?**
- 12. ЯК ЗАВЕРШИТИ ПОКУПКУ?**
- 13. ЩО ВІДБУВАЄТЬСЯ ПІСЛЯ ЗАВЕРШЕННЯ?**
- 14. ПЕРЕЇХАЛИ У СВІЙ ДІМ І ЩОМІСЯЦЯ СПЛАЧУЄТЕ ІПОТЕКУ - ЩО ТЕПЕР?**

## ХОЧУ КУПИТИ БУДИНОК, ЩО ПОТРІБНО ЗРОБИТИ В ПЕРШУ ЧЕРГУ?

Почніть зберігати. Якщо ви хочете отримати іпотечний кредит (у будь-якого кредитора), вам, як правило, потрібен депозит у розмірі щонайменше 5% вартості майна.

Часто чим більше ви заощадите, тим нищу процентну ставку ви зможете отримати.

Багато банків і будівельних товариств пропонують депозитні продукти, які допоможуть вам заощадити на придбанні вашого першого житла.

Ви також можете отримати допомогу від близьких родичів щодо вашого вкладу. Щоб дізнатися більше, зверніться до свого іпотечного радника.

## ЩО ТАКЕ ІПОТЕКА?

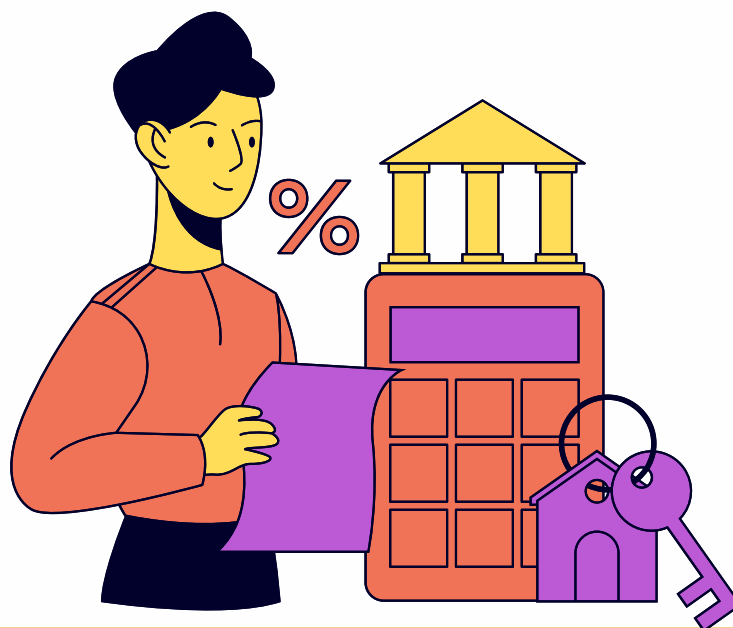
Це довгостроковий кредит на купівлю нерухомості.

Ви можете вибрати «ануїтетні платежі» або «сплата лише відсотків».

«Ануїтетні платежі»

Погашення іпотеки означає, що кожен щомісячний платіж, який ви робите, покриває частину суми, яку ви позичили, і частину нарахованих на неї відсотків.

Наприкінці терміну ви повністю погашайте свою іпотеку.



## «Сплата лише відсотків»

З іпотечним кредитом, що нараховує лише відсотки, ви сплачуєте лише відсотки щомісяця. Це означає, що ви повернете більше протягом терміну дії вашої іпотеки. Після закінчення терміну ви також повинні будете сплатити початкову суму позики.

Термін іпотеки - це період часу, який ви домовилися з кредитором для повернення іпотеки - максимальний термін позики становить 40 років.

іпотечний радник зможе порекомендувати вам найбільш підходящий тип і термін іпотеки залежно від ваших обставин.

І пам'ятайте, ваш будинок може бути вилучено, якщо ви не будете встигати за виплатами кредиту.

## ВИДИ ІПОТЕКИ

- Фіксована ставка - ваші щомісячні платежі залишаються незмінними протягом фіксованого періоду часу, зазвичай два, три або п'ять років.
- Відстеження базової ставки - процентна ставка відстежується порівняно з базовою ставкою Банку Англії (BBR) протягом початкового узгодженого періоду часу. Це означає, що ваша процентна ставка збільшується або зменшується відповідно до будь-яких змін BBR протягом цього часу, а ваші щомісячні платежі можуть змінюватися.
- Змінна ставка - процентна ставка може змінюватися, тому ваші щомісячні платежі можуть відрізнятися. Натомість ним керує сам банк та може змінювати проценти відповідно до умов іпотеки.

- Компенсація - ваші заощадження компенсують суму відсотків, які ви сплачуєте за іпотекою. Це означає, що ви сплачуєте лише відсотки на різницю між балансом заощаджень Offset і сумою іпотеки.



## СКІЛЬКИ МОЖНА ПОЗИЧИТИ?

Сума, яку ви можете позичити, залежить від вашого доходу, ваших витрат і вашої здатності повернути суму, яку ви позичаєте.

Більшість банків в середньому надають позику у розмірі вашої 4.5 річної зарплати.



## ЗНАЙШЛИ ДІМ СВОЄЇ МРІЇ, ЯК БУТИ ДАЛІ?

У вас збережено депозит?

Тепер вам потрібно визначити, скільки ви можете собі дозволити, і зрозуміти, який іпотечний продукт найкраще відповідає вашим потребам.

- Поради Іпотечного радника.

Зв'яжіться з нами і ми зробимо за вас велику роботу, дізнавшись, що вам потрібно та на що ви маєте право. Ми маємо доступ до багатьох кредиторів і їхні останні ставки по іпотеці, що означає, що ви часто отримаєте найкращу угоду.

- Прямо до кредитора.

Ви можете поговорити безпосередньо з кредитором. Але ваш вибір буде нажаль обмежений тільки одним банком в який ви звернулись.

## ХОЧУ КУПИТИ ДІМ, АЛЕ ЩЕ НЕ ЗНАЙШОВ «ТОЙ САМИЙ». Є ЩОСЬ Я МОЖУ ЗРОБИТИ ЗАРАЗ?

Якщо ви ще не знайшли свій новий дім, ви все одно можете дізнатися, яку суму ви могли б позичити.

Ви можете подати заявку на отримання принципової угоди (AIP or DIP).

Це заява іпотечного кредитора про те, що «в принципі» вони позичать вам певну суму. Вона базується на тому, що ви надаєте ваші доходи та витрати, без проходження повної заявки на іпотеку. Пам'ятайте, що це лише вказівка на те, що ви можете позичити на цьому етапі. Заява дійсна протягом 28 днів, і зазвичай варто мати наготові, коли ви знайдете житло й захочете зробити пропозицію.

## ЯК ВИЗНАЧИТИ, ЯКА ІПОТЕКА ВАМ ПІДХОДИТЬ?

Залежно від того, чи ви вирішили звернутися безпосередньо до кредитора чи через іпотечного радника, вони зададуть вам детальні запитання про те, що вам потрібно та що ви можете собі дозволити. Тоді вони порекомендують вам найкращий продукт.

Також візьмуть до уваги:

- Скільки фінансового спокою ви хочете.

Іпотека з фіксованою ставкою може мати дещо вищу процентну ставку, ніж іпотека зі змінною ставкою, але ви точно знатимете, які ваші виплати буде щомісяця до кінця іпотечної угоди.

- Які ваші короткострокові та довгострокові плани, наприклад:

- Ви хочете робити переоплати?

Деякі іпотечні кредити дозволяють необмежену переоплату, тоді як інші дозволяють переоплату лише до певної межі. Ви можете отримати великий бонус або несподіваний прибуток і захочете виплатити його за рахунок своєї іпотеки - про це варто подумати, перш ніж брати іпотеку.

- Чи вважаєте ви, що захочете виплатити іпотеку до закінчення терміну?

Ваш іпотечний брокер запитав вас про це, щоб він міг порекомендувати правильну іпотеку для вас.

- Чи є у вас заощадження?

Офсетна іпотека може підійти вам, якщо у вас є заощадження.

Пам'ятайте: більшість іпотечних кредитів автоматично переходять на змінну ставку після завершення початкової угоди, тому на цьому етапі ваш щомісячний платіж може збільшитися.



## ЯКІ ЩЕ ВИТРАТИ МЕНІ ПОТРІБНО ПЕРЕДБАЧИТИ В БЮДЖЕТІ?

Окрім погашення іпотеки, вам потрібно буде сплатити:

- Депозит

Для іпотеки у нас вам потрібно заощадити принаймні 5% вартості нерухомості.

- Подача заявки на іпотеку та плата за продукт

Вони відрізняються. Ваш іпотечний брокер повідомить вас про будь-які комісії та збори, які застосовуються.

- Плата за оцінку

Ваш позикодавець доручить провести оцінку після того, як він перегляне вашу заявку, і зазвичай це безкоштовно.

Не завжди може знадобитися фізичний огляд майна. Оцінка призначена лише для інтересів кредиторів і використовується для підтвердження того, чи можуть вони надати кредит під цю нерухомість. Важливо пам'ятати, що позикодавець вирішує, який тип оцінки йому найбільше підходить для прийняття рішення. Якщо вам потрібна більш глибока оцінка житла, це буде коштувати додатково.

- Гербовий збір

Це державний податок, який повинен сплатити кожен покупець будинку, якщо вартість нерухомості перевищує певну суму. Якщо ви купуєте вперше, ви можете бути звільнені від сплати гербового збору залежно від вартості нерухомості.

- Юридичні витрати

Буде стягнута плата за послуги адвоката плюс плата за земельний кадастр і комісія за переказ грошей.

- Витрати на переїзд

Наймання мікроавтобуса, наймання помічників, купівля пакувальних матеріалів та інше.

- Страхування будівлі та майна та страхування позичальників.

Умовою вашої іпотеки є відповідне страхування будівель. Це покриває витрати на відновлення вашого будинку, якщо він пошкоджений. Якщо ви купуєте квартиру, це може бути покрито платою за обслуговування, ви повинні перевірити це. Страхування вмісту покриває ваші меблі та майно та є необов'язковим.

Страхування позичальників їхнього життя, здоров'я, критичні захворювання, захист доходу та захист від нещасних випадків теж є необов'язковим, проте дуже рекомендованим. Враховуючи велику вартість позики і довгий термін кредиту, таке страхування вас зможе вберегти від непередбачуваних обставин, які трапляються в житті людини. Для більш детальної інформації, зв'яжіться з нами.



## ЯКИЙ ВАШ КРЕДИТНИЙ РЕЙТИНГ І ЯК МОЖНА ЙОГО ПЕРЕВІРИТИ?

Вашу кредитну оцінку створюють кредитні довідкові агентства. Він базується на вашому кредитному звіті та використовується банками, будівельними товариствами та іншими організаціями, щоб допомогти визначити, наскільки ризиковано позичати вам гроші або пропонувати кредит.

Щоразу, коли ви подаєте заявку на кредит, організація перевірятиме ваші записи, включно з вашими балами.

Ваш кредитний рейтинг складається, дивлячись на:

- скільки ви заборгували - кредитні картки, кредити тощо
- яку частину доступного кредиту ви використовуєте

- вашу історію платежів. Ви платите вчасно? Ви платите повністю?
- інші пошуки кредитів - інші заявки на отримання кредитних карток або позик
- публічна інформація - реєстр виборців, рішення окружного суду тощо.

Ви можете скористатись кредитною агенцією Checkmyfile по посиланню. Щоб перевірити свій кредитний рейтинг. Діє 30-денна безкоштовна пробна версія, після закінчення якої стягується плата. Також пробну версію або підписку можна скасувати в будь-який час.

<https://www.checkmyfile.partners/FZJNG3/2CTPL/>



## ЯК МОЖНА ПОКРАЩИТИ СВІЙ КРЕДИТНИЙ РЕЙТИНГ?

Ось кілька порад, які можуть допомогти вам покращити вашу кредитну історію:

- Переконайтеся, що ви є в реєстрі виборців. Щоб зареєструватися, перейдіть на сторінку [www.gov.uk/register-to-vote](http://www.gov.uk/register-to-vote). Вам знадобиться номер національного страхування. (Для громадян Великої Британії).
- Анулюйте всі невикористані кредитні картки або банківські рахунки
- Перевірте свою адресу - переконайтеся, що всі ваші активні облікові записи зареєстровані за вашою поточною адресою.
- Продемонструйте, що ви вмієте керувати кредитом.

Наприклад, час від часу витрачаючи кошти на кредитну картку та негайно її погашаючи. Здійснюйте платежі, які перевищують мінімальну суму, і залишайтеся в межах кредитного ліміту.

- Здійснюйте платежі вчасно - якщо ви робите платежі із запізненням або взагалі пропускаєте їх, це негативно впливає на ваш кредитний рейтинг.

Якщо у вашому записі є помилка, ви можете написати в агентство та попросити їх виправити її. Пам'ятайте: рішення окружного суду щодо несплати боргів, індивідуальних добровільних угод (IVA) і банкрутства залишаються у вашій кредитній історії щонайменше шість років.

## ЗНАЙШЛИ СВІЙ НОВИЙ ДІМ, І ВАШУ ПРОПОЗИЦІЮ ПРИЙНЯТО, ЩО ДАЛІ?

Призначити адвоката.

Тепер потрібно буде призначити соліситора, який займатиметься юридичною роботою.

Потрібно буде заповнити повну заявку на іпотеку.

Ваш іпотечний радник тепер заповнить іпотечну аплікацію.

Хто проводить оцінку?

Ваш кредитор автоматично доручить експерту провести оцінку майна в рамках процесу подання заявки.

Ви також можете замовити додаткову оцінку, щоб отримати більше детальне роз'яснення.

- Звіт покупця житла (Homebuyer's Report)

Ця оцінка виявляє будь-які структурні проблеми, такі як осідання або вогкість, а також проблеми всередині та зовні (ризик затоплення тощо). Обстеження не є всеосяжним - геодезист не буде пересувати меблі чи дивитися під дошки підлоги - і воно підходить, лише якщо нерухомість звичайна та в прийнятному стані.

Якщо ви вирішите отримати Homebuyer's Report, вам потрібно буде сплатити самотійно.

- Повне структурне обстеження (Full Structural Survey).

Це найбільш глибокий вид оцінки - інженер-конструктор проводить ретельний огляд зверху вниз. Окрім усього, що шукали у звіті Homebuyer's Report, він активно шукатиме інші проблеми, такі як азбест,

зараження комахами та несправна сантехніка. Його оцінка визначає будь-які сфери, які можуть потребувати роботи в майбутньому.

Ця послуга також оплачується вами самостійно.



## ЯК ЗАВЕРШИТИ ПОКУПКУ?

Після оцінки та коли ви отримаєте іпотечну пропозицію (Mortgage Offer), ваш адвокат надішле вам договір для підписання. Уважно прогляньте його та переконайтеся, що ви всім задоволені, тому що, підписуючи договір, ви зобов'язуєтеся до покупки.

Коли у вашого адвоката є ваш підписаний договір, а у адвоката продавця свій, вони обмінюють їх. Цей офіційний «обмін контрактами» означає, що придбання тепер має юридичну силу. Тоді ви та ваш адвокат можете узгодити дату завершення і отримання ключів.

На цьому етапі ви також повинні переконатися, що у вас є належне Страхування. Також адвокат попросить внести депозит на їх рахунок.

## ЩО ВІДБУВАЄТЬСЯ ПІСЛЯ ЗАВЕРШЕННЯ?

Період між обміном договорів між соліситорами та завершенням покупки може бути різним, але зазвичай він не перевищує чотирьох тижнів. Коли це буде завершено, вам доведеться сплатити такі витрати:

- Повний залишок вартості майна

Ваш депозит плюс сума, яку ви позичили для оплати нерухомості. Можливо, вам також доведеться заплатити адвокату комісію за переказ грошей.

- Комісія за іпотеку (за наявності)
- Плата за земельний кадастр

Зазвичай ви платите це своєму адвокату, який оплачує земельний кадастр для вас.

- Гербовий збір (за наявності)

Ви платите цей податок своєму адвокату, а вони платять його уряду за вас.

- Рахунок вашого адвоката

Коли все буде зроблено і всім заплачено, ви можете переїхати у свій новий будинок.



## ПЕРЕЇХАЛИ У СВІЙ ДІМ І ЩОМІСЯЦЯ СПЛАЧУЄТЕ ІПОТЕКУ - ЩО ТЕПЕР?

Вітаємо з досягненням величезної віхи у вашому житті. Незалежно від того, плануєте ви робити ремонт, просто декорувати або взагалі нічого не робити. Тепер ви можете почати насолоджуватися своїм новим житлом.

Кожного січня ваш кредитор надсилатиме ваш річний звіт, у якому вказано, скільки ви виплатили за іпотекою та скільки вам залишилося сплатити.

Якщо вам знадобляться вказівки чи підтримка протягом терміну дії вашої іпотеки, завжди зв'яжіться зі своїм кредитором або іпотечним радником.

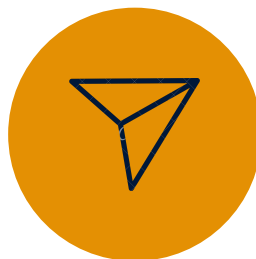
## Чи був цей посібник корисним для вас?

*Життя занадто коротке для поганих порад.  
Зніміть стрес з планування вашого майбутнього*

ЗВ'ЯЖІТЬСЯ ЗІ МНОЮ БЕЗ БУДЬ ЯКИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ:

+447576027272

[HTTPS://WWW.FACEBOOK.COM/VLDFINANCE](https://www.facebook.com/vldfinance)



**YOUR HOME MAY BE REPOSSESSED IF YOU  
DO NOT KEEP UP REPAYMENTS ON YOUR  
MORTGAGE**