



UKRAINIAN CREDIT UNION LIMITED  
УКРАЇНЬСЬКА КРЕДИТОВА СПІЛКА

**исиукс**

**К**упівля будинку є, напевно, найбільшою інвестицією в житті людини. Більшість людей не мають достатньо грошей, аби придбати власність. Тому вони звертаються за позицією (іпотекою).

### Що таке іпотека (mortgage)?

Іпотека — це позиція, у заклад під яку береться власність. Виплата іпотеки включає principal (суму, яка була позичена) і відсоток банку (interest). Максимальний період, протягом якого потрібно виплатити іпотеку, на даний час — 30 років.

Відсоток виплати іпотеки переважно є нижчим, порівняно з іншими видами позик, тому що під заклад береться ваша власність. Іпотека може бути використана з такими намірами:

\* для придбання власності;

\* рефінансування — можливе з метою ремонту будинку, покупки автомобіля;

\* з метою будь-яких нових інвестицій тощо.

### Скільки потрібно мати заощаджень, аби придбати власність?

Купуючи будинок, ви повинні мати мінімум 5 % власних збережень від вартості покупки. Це — ваш down payment. Є два основних види іпотек:

\* **conventional mortgage** (якщо ви в змозі заплатити 20 % або більше від вартості будинку);

\* **high ratio mortgage** (якщо у вас в наявності менше 20 %). У цьому випадку ваша іпотека мусить бути застрахована в компаніях Canada Mortgage & Housing Corporation або в Genworth Financial, і до суми іпотеки буде додана одноразова страховка, яка вираховується за наведеною схемою.

Пропорційне відношення позики до вартості будинку	Відсоток
80.1 — 85 %	1.75 %
85.01 — 90 %	2.00 %
90.1 — 95 %	2.75 %

Наприклад, ви купили власність за \$300,000.00



# Іпотека (Mortgage)

і вам потрібний mortgage в сумі \$280,000.00. Ви ділите 280K на 300K і отримуєте 93.33 %. У цьому випадку до суми іпотеки додаємо 2.75 %. Отже,

фактично сума вашої іпотеки буде \$280,000.00

+ 2.75 % = \$287,700.00. Важливою умовою при купівлі власності є те, що, крім суми, яку ви вкладаєте у покупку, ви повинні мати додаткові заощадження для оплати таких послуг:

\* Land Transfer Tax (земельний податок);

\* оплата послуг адвоката;

\* Appraisal Fee (оцінювання банком реальної вартості будинку);

\* інспекція будинку тощо.

Ви повинні мати приблизно 2.5 % від суми покупки для оплати цих послуг.

### Як правильно вибрати вид іпотеки?

#### Фіксована (fixed) / плаваюча (variable) іпотека (mortgage)

Якщо ви вибираєте фіксований вид, відсоток залишається незмінним протягом обраного проміжку часу (наприклад, рік, два, три). Ваша виплата залишається незмінною, навіть якщо відсотки збільшаться або зменшаться.

Плаваючий вид — дуже гнучкий. Відсоток регулюється банком і може змінюватися.

### Відкритий/ закритий вид іпотеки

Відкрита іпотека дає вам змогу виплачувати позику в будь-який час без додаткової пені. Переважно цей вид позики беруть тоді, коли планують виплатити її за короткий час.

Відсоток на закритий вид — переважно нижчий, ніж на відкритий. Українська кредитова спілка дозволяє вносити до 25 % від оригінально позиченої суми щороку додатково. Якщо ви зафіксували вашу

іпотеку, наприклад, на три роки, але через рік вирішили продати власність, то маєте заплатити пеню (penalty), якщо не продовжите контракт на нову власність.

### Купівля будинку та RRSP

Якщо ви ніколи не були власником будинку, то можете використати ваші заощадження з пенсійного фонду (RRSP) як внесок при купівлі будинку (до \$25,000.00), не сплачуючи податку. Але пам'ятайте, що протягом 15-річного періоду ви повинні повернути цю суму назад (1/15 щороку), якщо хочете уникнути накладання податку.

Якщо до ваших планів входить купівля власності або ви — уже власник, але бажаєте перефінансувати вашу іпотеку, звертайтеся, будь-ласка, в Українську кредитову спілку, де кваліфіковані спеціалісти завжди радо вам допоможуть.

Олена Бать  
Olena Bat  
Member Service  
Officer,

**Etoibicoke Branch**  
**Ukrainian Credit Union**  
416-233-1254 ext 222,  
ebat@ukrainiancu.com