

Doracak praktik
për pronarët e ardhshëm të shtëpive



BLERJA E SHTËPISË ME KREDI HIPOTEKARE

Mbajeni vendimin në duart tuaja

Mësojini rreziqet nga huamarrja afatgjate

Për broshurën

Kjo broshurë u krijua për familjet në Maqedoni, të cilat kanë ndërmend të blejnë shtëpi apo banesë për të jetuar në të dhe planifikojnë ta financojnë atë me kredi afatgjate.

Nëse jeni të interesuar për blerje të shtëpisë ose banesës, kjo broshurë ju ofron udhëzime:

- si ta përcaktoni shumën e përgjithshme për blerje të shtëpisë
- si ta përcaktoni se sa keni mundësi të merrni hua
- Kushtet më të rëndësishme të kontratës në lidhje me valutat, normat e interesit, përbushjen e afatit dhe skemat e shlyerjes

Broshura gjithashtu ofron:

- Udhëzime hap pas hapi për t'ju ndihmuar për të marrë vendimin
- Lista praktike me pyetje për huadhënësin para marrjes së kredisë hipotekare
- Këshilla të tjera praktike që duhet pasur parasysh gjatë blerjes së shtëpisë

Përmbajtja

Dua të blej shtëpi.....	f.3
Sa mund të huazoj?.....	f.4
Sa mund t'ia lejoj vetes të huazoj?	f.6
Të marr kredi me klauzolë me valutë të huaj?.....	f. 8
Krahasimi i shpenzimeve të kredisë hipotekare.....	f.10
Përzgjedhja e duhur e kushteve të shlyerjes.....	f.12

Vërejtje

Informacionet që përmban ky dokument kanë qenë të kontrolluara nga EFSE Development Facility (DF) me kujdes të madh. Megjithatë, EFSE DF nuk merr përsipër përgjegjësi apo garanci për afatin kohor, saktësinë dhe plotësinë e informacionit të bërë këtu. EFSE DF ruan të drejtën për të ndryshuar apo përmirësuar informacionin e ofruar në çdo kohë pa njoftim paraprak. EFSE DF nuk jep garanci, as të parashtruara këtu e as që mund të nënkuptohen, si përshtatje e këtij dokumenti për një qëllim të caktuar apo për aplikim.

Ky dokument nuk do t'i adresohet detyrimisht çdo temë të rëndësishme dhe nuk do të përfshijë çdo aspekt të temave që ka trajtuar dhe nuk do të plotësohet me të dhëna të reja. Informacioni në këtë dokument nuk përfshin këshilla investimi, juridike, të taksave apo të tjera. Ky dokument është përgatitur pa u mbështetur mbi përvojat individuale financiare dhe mbi rrethanat të tjera të individëve që kanë marrë financa të tilla.



Banka Popullore e Republikës së Maqedonisë

Impresum

E publikuar nga EFSE Development Facility;

Koncepti, faqosja dhe shtypi: IPC

Financuar nga Banka Popullore e Republikës së Maqedonisë (BPRM) dhe EFSE Development Facility

© 2015 EFSE Development Facility

Është mirë të dihet...

Zakonisht njerëzit presin që vlera e pasurive të patundshme të rritet, por duhet të jeni të vetëdijshëm që vlera mund edhe të ulet.

Mendoni të blini shtëpi

Blerja e shtëpisë është ndoshta investimi më i rëndësishëm të cilin shumica prej nesh kurdoherë do ta bëjë. Dhe, sipas të gjitha gjasave, do të duhet të marrim kredi hipotekare për ta bërë këtë.

Kreditë hipotekare mund të përdoren për blerje, ndërtim apo rinovim të shtëpisë, duke lënë si garanci atë shtëpi apo banesë. Zakonisht, kreditë hipotekare janë me interes më të ulët dhe janë me afate më të gjata sesa llojet e tjera të kredive. Marrja e kredisë hipotekare nuk është vendim i lehtë dhe duhet bërë një vlerësim të kujdesshëm. Ajo përfshin një shumë të madhe parash dhe duhet kohë e gjatë për t'i kthyer dhe, për këtë arsye, shumë njerëz e konsiderojnë kredinë hipotekare si të rrezikshme.

Megjithatë, nëse gjendja juaj financiare përkeqësohet gjatë periudhës së kthimit të huas, mund të gjendeni në një situatë kur nuk do të keni mundësi ta shlyeni borxhin. Por, me planifikim të kujdesshëm ka mundësi të ulët rreziku. Njerëzit gjithashtu e marrin me rezerva kredinë hipotekare për shkak të kërkesave legjitime të imponuara nga huadhënësit dhe sidomos për shkak të nevojës për të financuar një pjesë të investimit paraprakisht me fondet tuaja.

Kjo broshurë është e dizajnuar për t'ju ndihmuar t'i gjeni përgjigjet e disa pyetjeve kryesore që duhet t'i dini para se të merrni kredi hipotekare.



Sa mund të huazoj?

Kreditë banesore zakonisht nuk e mbulojnë shumën totale të parave të nevojshme për të blerë shtëpi. Sasia maksimale që ju do të keni mundësi ta huazoni do të jetë një përqindje e caktuar e vlerës së pronës që ju doni ta blini. Huadhënësit zakonisht kërkojnë që shuma e marrjes së huas të jetë e siguruar me 120-300% të vlerës së pronës. Domethënë, raporti i vlerës së kredisë me vlerën e garancisë zakonisht është mes 1:1.2 dhe 1:3. Ky raport quhet **raport i mbulesës së garancionit**. Ai ndryshon nga banka në bankë dhe gjithashtu varet nga lokacioni i pronës të cilën dëshironi të blini apo nga cilësia e garancisë alternative të cilën mund ta sugjeroni.

Të hedhim një shikim nga afër se ç'do të thotë kjo në praktikë:

Të supozojmë se shtëpia që doni të blini është me vlerën e tregut prej 4 milionë denarë. Ja kalkulimi i shumës totale që ju mund të huazoni, duke pasur parasysh që huadhënësi kërkon mbulesë të garancisë prej 140%, gjegjësisht 1:1.4.

Shembull:

Vlera e pronës në treg: 4 milionë denarë
 Maximum loan amount: € 1.4 2,86 milionë denarë

Është mirë të dihet...

Huadhënësit shpeshherë e përdorin termin pjesëmarrje për të përshkruar shumën e parave që duhet t'i siguron nga fondi juaj. Në fakt, kjo kërkesë ekziston për të mbrojtur jo vetëm bankën, por edhe ju, nga rreziku i borxhit të tejkalluar.

Shuma maksimale të cilën mund ta huazoni do të ishte 2,86 milionë për shtëpinë që dëshironi ta blini për 4 milionë denarë. Kjo do të thotë se ju do të duhet ta mbulonit dallimin mes shumës së blerjes dhe shumës maksimale të kredisë që mund të huazoni, me fondet tuaja, gjegjësisht 4 milionë denarë - 2.86 milionë denarë = 1.14 milionë denarë.

Shpenzimet e përgjithshme

Në fakt, ju do të duhet të keni madje më shumë fonde sesa këto, sepse çmimi i pronës nuk është i vetmi shpenzim të cilin duhet ta mbuloni. Gjithashtu, duhet të paguani edhe për vlerësimin, noterizimin, regjistrimin e pronës, sigurimin e pronës, tarifat bankare, në të shumtën e rasteve prej 1% deri në 2% të shumës së kredisë, por, kjo përqindje mund të jetë edhe më e lartë apo më e ulët sesa përqindja në fjalë. Dhe, varësisht nga gjendja e shtëpisë që planifikoni të blini, ndoshta do të duhen rinovime dhe ndoshta përmirësime strukturale para se të vendoseni në të, siç janë përmirësimi i sistemit të ngrohjes, rinovimi i dyshemesë apo zëvendësimi i disa apo i të gjitha dritareve. Dhe, gjithsesi, duhet ta mobiloni shtëpinë e re.

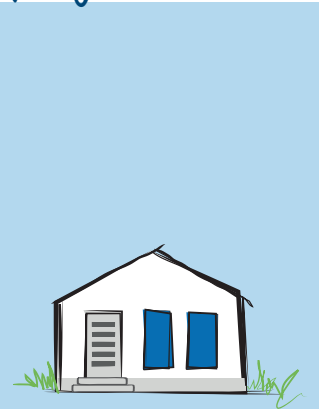
Pra, kostoja totale e blerjes së shtëpisë përbëhet nga çmimi i blerjes plus "shpenzimet përfundimtare" (shpenzimet lidhur me kompletimin e investimit, gjegjësisht "përmbylljen e investimeve") dhe "shpenzimet e rinovimit" të mundshme (shpenzime kur bëhen riparime dhe përmirësime të nevojshme).

Pasi që shuma maksimale të cilën mund ta huazoni është e limituar dhe pasi që kostoja totale e blerjes së shtëpisë gjithmonë e tejkalon vlerën e pronës së blerë, do të duhet të mbuloni një shumë të caktuar të shpenzimeve totale me fondet tuaja.

Kujdes:

Nëse mendoni të merrni kredi plotësuese për të mbuluar shpenzimet e mbetura për shtëpinë e blerë, duhet ta keni parasysh se normat e interesit për llojet e tjera të kredive janë zakonisht më të larta sesa kreditë banesore dhe afati i kthimit është më i shkurtër. Kjo, nga ana tjetër, zakonisht do të thotë këste të larta mujore, duke e ngritur shumë e kësteve mujore deri në limit – madje edhe përtej limitit.

Burimi i mjeteve financiare



Çmimi i blerjes së shtëpisë

Shpenzimet e rinovimit



Shpenzimet përfundimtare



Kredia hipotekare



Mjetet personale

Mund t'ju frikësojë shuma të cilën ju do të duhet ta investoni nga fondi juaj, për ta financuar shtëpinë. Por, për të gjetur paratë e mjaftueshme është më lehtë nëse filloni të kurseni në fazë më të hershme. **Shumë kohë para se të blini shtëpi, duhet të vendosni një shumë të caktuar nga të ardhurat tuaja në llogarinë e kursimit, së bashku me çfarëdo përkrahje tjetër financiare që mund ta merrni nga pjesëtarët e familjes.**

Sa mund t'ia lejoj vetes të huazoj?

Marrja e kredisë banesore do të thotë marrje përsipër e detyrimit financiarë për shumë vjet. Pra, ju duhet ta keni parasysh se mund të ndodh diçka në të ardhmen që mund t'jua ndryshojë gjendjen financiare. Me fjalë të tjera, edhe sikur të mund t'ia lejoni vetes të paguani kredi hipotekare tani, duhet të jeni të sigurt se do të jeni të aftë ta bëni të njëjtën gjë edhe në të ardhmen.

Prandaj është shumë e rëndësishme ta zgjidhni lartësinë e këstit, që ju jep hapësirë për ta përballuar çdo sfidë financiare me të cilën mund të përballemi gjatë periudhës së kthimit të huas. Për t'iu përgjigjur pyetjes “Sa mund t'ia lejoj vetes për të paguar këstin mujor të kredisë?”, mund ta përdorni tabelën në të djathtë për ta kontrolluar buxhetin mujor.

Shfrytëzojeni kohën për të mbledhur të dhëna mbi të ardhurat dhe shpenzimet mujore brenda familjes. Filloni me shumën që ju mbetet nga paga juaj, me fjalë të tjera sasinë e paratë që i keni në dispozicion pas pagesës së taksave, sigurimit social dhe kontributet e tjera, që ndalen nga paga juaj e përgjithshme. Pastaj, përpiquni t'i vëni në listë të gjitha gjërat për të cilat shpenzoni para dhe mos harroni t'i përfshini shpenzimet e herëpashershme, siç janë dhuratat për ditëlindje, dhuratat për dasma, riparimet e makinës apo vizitat mjekësore.

Shkruani të gjitha numrat poshtë në paragrafin “aktuale”. Shtojini ato dhe vendosni në pjesën “shpenzimet totale”. Pastaj, zbritini të gjitha harxhimet nga paga juaj. Bilanci i mbetur do t'jua tregojë shumën që aktualisht e keni në dispozicion, për ta paguar këstin mujor të kredisë.

Është mirë të dihet...

Mos harroni se rritja e përnjëhershme e çmimit të ushqimit, transportit, karburantit apo rrymës elektrike, mund të bëjnë presion mbi buxhetin tuaj.

	Buxheti mujor aktual	Planifikimi i buxhetit mujor
Paga mujore		
Ushqimi		
Shërbimet komunale		
Transporti		
Veshja		
Edukimi		
Riparimet dhe mirëmbajtja		
Sigurimi (i makinës, shtëpisë, jetësor)		
Pushimet vjetore dhe argetimi		
Dhurata		
Nevojat familjare		
Shpenzimet e tjera (për shembull kartat kreditore apo pagesa e këstit për makinën, planifikimi i kursimit etj.)		
Kontrollet mjekësore		
Shpenzimet totale		
Të ardhurat mujore në dispozicion për këstin e kredisë		

Tani, rishikojeni buxhetin tuaj dhe përpiquni të bëni një planifikim realist të të ardhurave dhe shpenzimeve për vitet në vijim. Duhet ta keni parasysh se si do të ndryshojnë shpenzimet tuaja në të ardhmen, si për shembull nëse krijoni familje, i dërgoni fëmijët në universitet, blini makinë apo bëni rinovime në shtëpi. Gjithashtu, mendoni për shpenzimet e mëdha për të cilat është dashur të huazoni në të kaluarën dhe do të duhet ta bëni të njëjtën gjë edhe në të ardhmen. Mendoni në mënyrë konservative për të gjitha rrethanat e mundshme në të cilat mund të ndryshojë situata juaj, gjatë periudhës së shlyerjes së kredisë, duhet ta keni parasysh se si këto ndryshime do të ndikojnë mbi të ardhurat dhe shpenzimet tuaja dhe vendosini të gjitha këto në paragrafin "Planifikime".

Zbritni të gjitha planifikimet e shpenzimeve totale mujore nga planifikimi i pagës mujore për ta përllogaritur shumën e parave që realisht mund ta paguani për këstin mujor të kredisë hipotekare, çdo muaj, gjatë gjithë kohëzgjatjes së kredisë.

Një mënyre tjetër e kontrollimit se a keni mundësi të merrni kredi hipotekare, është ta përllogaritni **Raporti Këst/të ardhurat (RKA)**. Në fakt, ky raport përdoret shpesh nga bankat.

$$RKA = \frac{\text{Raporti mujor Këst/të Ardhura}}{\text{Të ardhurat mujore}}$$

Shtojini të gjitha pagesat mujore të kredive të papaguara, plus këstin e kredisë hipotekare që planifikoni ta merrni (duke përfshirë pjesën e mbetur për të paguar, interesin, taksat dhe sigurimin) për të përllogaritur shpenzimet mujore të përgjithshme të borxhit të mbetur. Pastaj, pjesëtojeni këtë me pagesën mujore. RKA-ja maksimale e pranueshme është 50%, që do të thotë se borxhi i përgjithshëm i mbetur nuk duhet të tejkalojë 50% të të ardhurave. RKA-ja e pranueshme dallon nga banka në bankë. **Kontrollojeni: A është RKA-ja juaj në nivel të pranueshëm?**

Është mirë të dihet ...

Nëse pranoni para prej familjarëve jashtë vendit, duhet të jeni të vetëdijshëm se ndoshta ata nuk do të kenë mundësi të vazhdojnë t'ju mbështesin, nëse vendi ku ata jetojnë kalon një periudhë të vështirë ekonomike. Për shkak të këtij rreziku, ju rekomandojmë **të mos i llogarisni paratë nga jashtë si pjesë e rregullit e buxhetit familjar**, por si të ardhura shtesë të cilat mund të përdoren për të mbuluar shpenzimet e rastit, për të bërë pagesa të paplanifikuara të kredisë suaj apo t'i lëni anash në fondin e urgjencës.

Kujdes:

Nëse e humbisni vendin e punës, sëmureni apo duhet të shpenzoni shuma të mëdha parash, siç janë riparimet urgjente në shtëpi, mund të ballafaqoheni me vështirësi sa i përket pagesës së kredisë – përveçse nëse jeni të përgatitur për këtë. Pasi që nuk keni top të kristaltë për ta parashikuar të ardhmen, ju rekomandojmë që të lëni anash një "fond emergjence", si zbutës i rrezikut, dhe kërkoni sigurim, për të mbuluar një rrezik të tillë. **Është një lloj rregulli që ky fond të mbulojë së paku dy këste mujore.**

Si ta zgjedh kontratën e duhur kreditore?

Kur e keni përlogaritur se sa mundeni të huazoni, ka ardhur koha për ta zgjedhur se cilat kushte kreditore ju konvenojnë më së shumti. Le t'i shikojmë kushtet më të rëndësishme të kontratave që huadhënesit mund t'ju ofrojnë:



A duhet të marr kredi me klauzolë me valutë të huaj?

Është tipike që bankat t'ju ofrojnë kredi hipotekare me valutë vendore, me një klauzolë me apo pa valutë të huaj (FX). Ja disa fakte që duhet t'i dini për valutat vendore me FX klauzolë.

Kreditë me valutë vendore me FX klauzolë, duhet të konsiderohen si kredi me valuta të huaja. Edhe pse kredia paguhet në denarë, shuma e kredisë dhe e planit të shlyerjes përlogariten në valutë të huaj. Prandaj, shuma që merrni dhe shuma e këstit që duhet ta paguani do të varet nga kursi i këmbimit të valutës me të cilën lidhet kredia juaj. Kursi i këmbimit është çmimi që ju paguani për valutën e huaj, si për shembull vlerën e 1 dollari në denarë. Nëse devalvon denari, gjegjësisht e humb vlerën kundrejt dollarit gjatë kohës, ju do të duhet të paguani shumë më të madhe të denarëve për një dollar sesa, për shembull, dy muaj më pare. Si dhe anasjelltas, nëse denarit i rritet vlera kundrejt dollarit me kohë, ju do të duhet të paguani më pak denarë për një dollar. Sa herë që paguani një këst, kursi i këmbimit mund të ketë ndryshuar, ndonjëherë në favorin tuaj, ndonjëherë jo.

Zakonisht, është e pamundur të parashikohet zhvillimi i kursit të këmbimit. Rrjedha e kursit të këmbimit ndikohet nga shumë faktorë që ju nuk mund t'i kontrolloni, siç është inflacioni, politika monetare, gjendja ekonomike e vendit dhe, ndonjëherë, madje spekulimet. Ato mund të lëvizin në mënyrë të konsiderueshme, gjë e cila mund t'i bëjë kreditë hipotekare me FX klauzolë të rrezikshme në një farë mënyre.

Megjithatë, kreditë hipotekare të lidhura me euro janë më pak të rrezikshme, sepse Banka Popullore e Republikës së Maqedonisë është e obliguar për ruajtjen e kursit konstant të këmbimit mes denarit dhe euros. Kjo do të thotë se lëvizja e kursit të këmbimit për denar/euro mbahet në nivel minimal, siç mund të shihni në grafikun në vijim.

Kujdes:

Pavarësisht se cilën valutë të huaj e zgjidhni për kredinë banesore, duhet ta keni parasysh se mund të shkaktoni shpenzime këmbimi për disa lloje të kredive. Për një kredi të tillë, edhe sikur t'i paguani këstet në denarë, shuma në denarë të cilën duhet ta paguani, zakonisht përlogaritet në bazë të **kursi shitës**, të vendosur nga banka. Kursi shitës dallon nga **kursi blerës**, mbi të cilin e fitoni kredinë. Kursi shitës është gjithmonë më i pavolitshëm sesa kursi blerës, sepse banka e cakton dallimin. Me fjalë të tjera, do të merrni më pak euro për denarët tuaj me kursin shitës sesa banka paguan për eurot tuaja origjinale me kursin blerës. Do të shkaktoni **shpenzime të konvertimit** për shkak të këtij dallimi, pavarësisht uljes së çmimit që mund të ndodhë mes pranimit dhe shlyerjes së kredisë.

Lëvizja e kursit të këmbimit

Kursi i këmbimit valutor



Ky grafik tregon se kursi i këmbimit denar/dollar ka qenë mjaft i paqëndrueshëm në vitet e fundit, ndërsa kursi i këmbimit denar/euro ka mbetur pak a shumë konstant, falë politikës së BPRM-së.

Krahasimi i shpenzimeve të kredive banesore

Do ta vëreni se norma e interesit lëviz nga njëri te tjetri huadhënës, jo vetëm sa i përket nivelit të tyre por edhe nga aspekti se si janë përlllogaritur. Ja disa fakte që do t'ju ndihmojnë për të krahasuar norma të ndryshme të ofruara të interesit.

Në Maqedoni, huadhënësit zakonisht ofrojnë një kombinim të normës kreditore fikse dhe normës së ndryshueshme e interesit. Kjo do të thotë se ju duhet të paguani normë interesi fikse për vitet e para të kredisë, pastaj ndryshon në normë interesi të ndryshueshme për periudhën e mbetur. Norma e ndryshueshme e interesit mund të ndryshojë me kohë.

Norma e ndryshueshme e interesit përbëhet nga “norma e interesit me referencë” ose “norma bazë”, plus norma e rregulluar shtesë e bërë nga banka. Në rastin e kredisë me valutë të huaj, norma e interesit me referencë zakonisht lidhet me një bankë ndërkombëtare me renome, siç është EURIBOR (për euro) apo LIBOR (për dollarë), e cila ndryshon në mënyrë periodike. Në marrjen e kredisë në denarë, interesi qarkullues zakonisht varet nga norma e bonove të Bankës Qendrore, e cila vendoset nga BPRM, në intervale të rregullta. Normat aktuale me referencë publikohen në gazeta biznesi apo në ueb-faqe të ndryshme.

Është mirë të dihet...

Shumë huadhënës në Maqedoni, përdorin **norma të përshtatura të interesit** që përlllogariten brenda bankës, pa ndonjë referencë specifike të jashtme. Ky lloj i përlllogaritjes jua bën shumë të vështirë që ta parashikoni normën e interesit të cilën banka ka për qëllim t'jua caktojë.

Gjatë marrjes së kredisë në denarë, bankat zakonisht ofrojnë norma të ndryshueshme të interesit, të cilat bazohen në normat e referencës së BPRM, e cila është norma e bonove e Bankës Qendrore. Norma e bonove e Bankës Qendrore publikohet dy herë në vit (më 2 janar dhe 31 qershor) në ueb-faqen e BPRM (www.nbrm.mk). Sidoqoftë, bankat e kanë të lejuar të përdorin norma të tjera me referencë për ta përcaktuar interesin e tyre të normave të ndryshueshme, si, për shembull, të ashtuquajturën SKIBOR normë. SKIBOR është norma e interesit ndërbankar maqedonas e tregut valutor të denarit. Në çfarëdo rasti, nëse zgjidhni kredi me normë të ndryshueshme të interesit, është e rëndësishme të siguroheni që e kuptoni se cila normë e interesit përdoret për të vendosur normën e interesit të kredisë suaj.

Duhet ta keni parasysh se kredia juaj do të zgjatë një kohë të gjatë. Kushtet e tregut mund të ndryshojnë në mënyrë të konsiderueshme, duke ndikuar mbi lartësinë e normës së referencës. Sa më e gjatë të jetë periudha e kredisë, gjasat janë më të mëdha që norma e interesit të lëviz shumë lartë dhe shumë poshtë dhe bëhet më e vështirë ta parashikoni zhvillimin e normës së interesit në të ardhmen dhe ndryshimet vijuese të kthimit të kredisë. Për të qenë të sigurt se do të mund ta shlyeni kredinë hipotekare, edhe nëse rritet norma e interesit, duhet të llogarisni që norma e interesit do të rritet deri në 20%.

Duke pasur parasysh se si funksionon norma e ndryshueshme e interesit, tani mund të filloni t'i krahasoni shpenzimet e përgjithshme të marrjes së kredisë hipotekare.

Huadhënësit zakonisht i caktojnë normat nominale vjetore të interesit të tyre. Por, norma nominale e interesit nuk i përfshin të gjitha shpenzimet e marrjes së kredisë dhe këto shpenzime shtesë mund të ndryshojnë në mënyrë të konsiderueshme nga njëri te tjetri huadhënës.

Është mirë të dihet...

Normalisht, ju nuk duhet të blini sigurim nga huadhënësi. Zakonisht, jeni të lirë t'i krahasoni çmimet e ofruara nga kompani sigurimesh të tjera dhe ta zgjidhni atë që ju duket më e arsyeshme.

Krahas normës nominale të interesit, huadhënësit zakonisht i llogarisin (disa ose të gjitha) këto pagesa:

- Taksa e lëshimit të kredisë apo taksa e mirëmbajtjes së llogarisë së kredisë
- Taksa e menaxhimit të llogarisë
- Taksa e sigurimit të pronës
- Taksa e vlerësimit të pronës
- Taksa e regjistrimit të pengut
- Gjyba për pagesa të vonuara dhe të interesit, nëse është e zbatueshme
- Gjobë parapagimi, nëse është e zbatueshme

Në disa raste, taksat paguhen vetëm njëherë, për shembull me lëshimin e kredisë, ndërsa taksat tjera paguhen në intervale të rregullta dhe janë të përfshira në pagesën mujore të kredisë hipotekare. Disa huadhënës ofrojnë norma më të ulëta të interesit, por kanë tarifa më të mëdha sesa të tjerët. Kjo do të thotë se çmimi momental i kredisë është më i lartë sesa duket në shikim të parë, ndoshta për shkak të kompensimit me avantazhin nga norma më e ulët nominale e interesit.

Norma nominale e interesit, plus të gjitha shpenzimet e tjera të lidhura me kredinë, mund të konsiderohen si **shpenzime efektive të kredisë**.

Për të krahasuar shpenzimet efektive të kredisë, mund të kërkonti nga banka juaj që ta përlllogarisë **përqindjen vjetore të normës së pagesës**. (PVN). Bankat në Maqedoni e përdorin PVN-në për t'i paraqitur shpenzimet efektive të huas. Kjo përqindje përfshin normën nominale të interesit, plus të gjitha taksat e përcaktuara drejtpërdrejt nga huadhënësi. Prandaj, kërkonti PVN kur kërkonti oferta për kredi. PVN-ja jua lehtëson krahasimin e shpenzimeve të përgjithshme të huas. Ndonjëherë PVN-ja mund të mos i përfshijë të gjitha taksat. Në këtë rast, banka është e obliguar, përveç dhënies së PVN-së, t'ju informojë me shkrim për taksat dhe shpenzimet e tjera që nuk janë të përfshira në PVN.

Shembull:

Le të supozojmë, për shembull, se keni kredi me normë të ndryshueshme të kushtëzuar nga norma me referencë prej 3,25%, plus normë fikse shtesë prej 4.75%. Kështu që, norma fillestare e interesit arrin në 8%. Le ta supozojmë se ka ngritje 20% në normën e referencës. Si ndikon kjo në normën e interesit të kredisë suaj me normë të ndryshueshme?

Përlllogaritje:

	Norma e interesit për lëshimin e kredisë	Norma e interesit pas rritjes për 20% të normës bazë
Norma lëvizëse	$3.25\% + 4.75\% = 8\%$	$(3.25\% * 120\%) + 4.75\% = 3.9\% + 4.75\% = 8.65\%$

Rritja e normës së referencës për 20%, e rrit normën e interesit në 8.65%.

Kur i zgjidhni kushtet të përshtatshme të kredisë (shikoni faqet 12-13), duhet ta keni parasysh rrezikun se normat e interesit mund të rriten në mënyrë të konsiderueshme para se të përfundoni me shlyerjen e kredisë.

Zgjedhja e afatit të duhur të shlyerjes

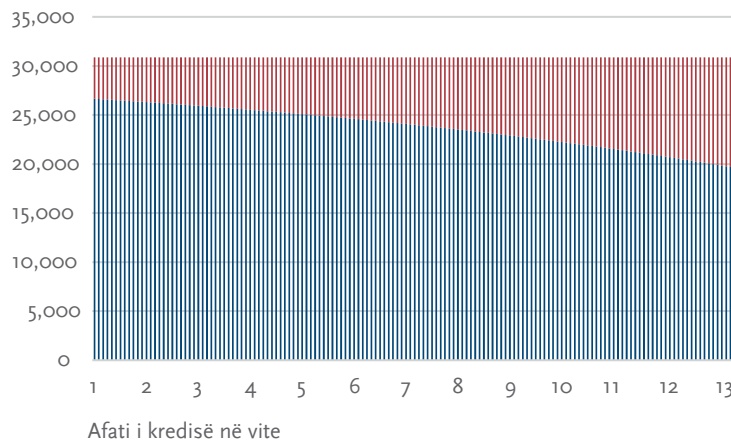
Shumica e huadhënësve do t'ju ofrojnë kredi hipotekare me afat deri në 30 vjet për blerjen apo ndërtimin e shtëpisë. Kreditë hipotekare paguhen sipas skemës vjetore të pagesës.

Me **pagesat vjetore**, pagesa e përgjithshme mujore mbetet e njëjtë gjatë tërë kohëzgjatjes së kredisë, por, proporcionet relative të kryegjësë dhe interesit, ndryshojnë me kohë: fillimisht interesi do të jetë më i madh se kryegjësja, por, me kalimin e kohës, rritet niveli i kryegjësë dhe zbret niveli i interesit.

Për ta kuptuar më lehtë këtë skemë të shlyerjes, shikoni grafikun më poshtë, i cili bazohet në shembullin e 4 milionë denarëve, me 8% normë nominale të interesit dhe me afat 25 vjet.

Skema e pagesës vjetore

Këstet mujore në denarë

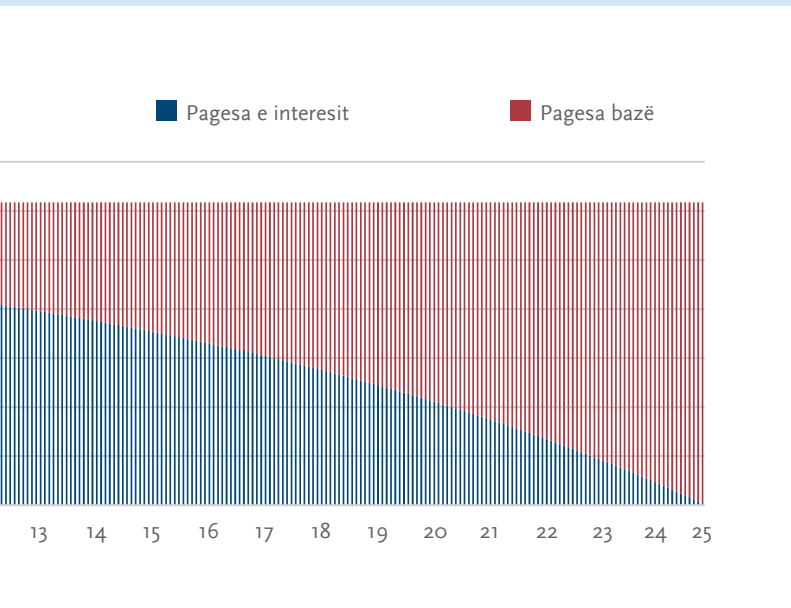


Është mirë të dihet...

Pyesni bankën tuaj se a është e mundur të bëhen pagesat më herët. Mund të jeni me fat dhe të fitoni një shumë më të madhe të parave apo paga e juaj të rritet në të ardhmen, gjë që ju mundëson të shlyeni një pjesë të kredisë më herët sesa e keni planifikuar, apo ta shlyeni të gjithë kredinë. Këto shlyerje të paplanifikuara mund t'ju kushtojnë, pasi që banka mund t'ju vë gjobë për të kompensuar të ardhurat nga interesi që ajo i humb.

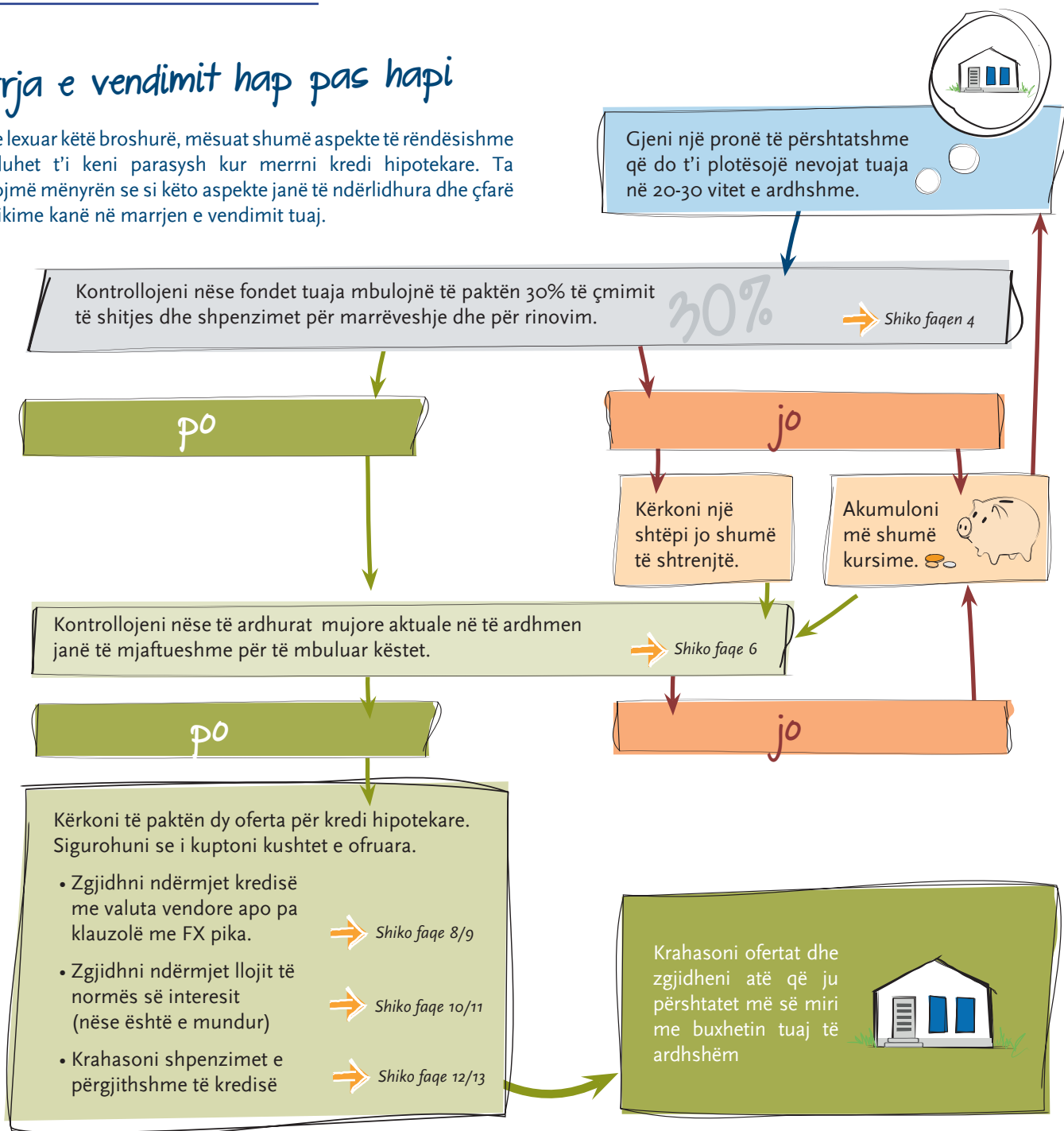
Për të krahasuar dy afate të ndryshme të kredisë, mund të përdorni përlogaritësin e kësteve, të cilin shumica e bankave e ofrojnë në ueb-faqet e tyre.

Kjo ju ndihmon t'i përlogaritni vetë pagesat mujore me afate të ndryshme, duke e shkruar shumën e kredisë, normën vjetore të interesit dhe numrin e kësteve mujore. Nëse i krahasoni pagesat mujore dhe shumën e përgjithshme të interesit për afate të ndryshme, do ta kuptoni se si detyrimi financiar do të ndikohet nëse ju zgjidhni një afat të kredisë që është, të themi, pesë vjet më i gjatë. Gjithashtu, konsiderojeni se si pagesa juaj mujore do të ndikohet nëse norma e interesit rritet për shkak të lëvizjeve në normën e referencës (shiko faqe 10-11).



Marrja e vendimit hap pas hapi

Duke lexuar këtë broshurë, mësuat shumë aspekte të rëndësishme që duhet t'i keni parasysh kur merrni kredi hipotekare. Ta shikojmë mënyrën se si këto aspekte janë të ndërlidhura dhe çfarë implikime kanë në marrjen e vendimit tuaj.



Mos harroni ta pyesni huadhënësin

Së fundmi, besojmë se huadhënësi juaj nuk duhet vetëm t'ju ofrojë kredi, por duhet gjithashtu t'ju japë këshilla të dobishme. Sigurohuni se i kuptoni kushtet dhe të gjitha rreziqet e mundshme, para nënshkrimit të kontratës. Më poshtë do të gjeni një listë me pyetje të rëndësishme që duhet ta pyesni huadhënësin para se të merrni kredi hipotekare.

Kushtet themelore

- Cila është lartësia e kërkuar e garancisë?
- Cilat afate për shlyerjen e kredisë janë në dispozicion?
- Cilat valuta janë në dispozicion për kredi hipotekare me klauzolë me valuta të huaja?
- A mund ta ndryshoj valutën e kredisë gjatë afatit të kredisë?

Normat e interesit

- Sa kohë do të jetë fikse norma e interesit?
- Çfarë është norma e interesit me referencë mbi të cilat bazohen normat e ndryshueshme e interesit?
- Sa shpesh pritet të ndryshojë norma e interesit me referencë apo norma e përshtatur?
- A i lejohet huadhënësit të ndryshojë normën bazë gjatë afatit të kredisë?

Shlyerja e kredisë

- Çfarë do të ndodhë në qoftë se jam përkohësisht i paafte ta shlyej kredinë?
- A është e mundur shlyerja e parakohshme (e pjesshme apo e plotë) e kredisë hipotekare? A ka gjoba për këtë?
- Cila është gjoba për pagesë të vonuar?

Shpenzimet e kredisë

- Cilat janë shpenzimet e përgjithshme efektive të kredisë? Cilat nga këto shpenzime janë të përfshira në këstet mujore (për shembull sigurimi, taksat) dhe cilat paguhen ndarazi?
- Cila është norma e përqindjes vjetore e pagesës (NPV)?
- Cilat janë shpenzimet e sigurimit të pronës?
- Sa kushton aplikimi apo përpunimi i kredisë?
- Sa është taksa e lëshimi? Cilat janë shpenzimet e vlerësimit, noterizimit dhe regjistrimit të pronës?



Planifikimi i kujdesshëm i financave tuaja dhe kuptimi i plotë i implikimeve të huamarrjes afatgjate janë të domosdoshme kur blejmë një shtëpi me kredi hipotekare.

Ne jemi të bindur se informacionet në këtë broshurë, së bashku me mbështetjen që merrni nga huadhënësi, do t'ju ndihmojnë të zgjidhni një shtëpi që u përshtatet jo vetëm nevojave tuaja por edhe financave tuaja!

