



# Покупка вашего первого дома в Канаде: как может помочь RBC Royal Bank



Покупка дома – это важная цель для большинства канадских семей. Для новоприбывших в Канаду это также важный шаг, чтобы устроиться здесь.

Дом – это не только безопасное, постоянное место проживания вашей семьи, это также ценный вклад в ваше будущее финансовое благополучие. В Канаде дома, здания и другая собственность обычно продаются и покупаются на открытом рынке недвижимости. Однако, принимая во внимание стоимость домов в настоящее время, большинство людей не имеет денег на то, чтобы сразу купить дом.

Скорее всего, вам потребуется ипотека – заем, при котором дом выполняет функцию залога выплаты займа.

Согласно государственной статистике, 34% всех канадских семей имеют ипотеку<sup>1</sup> и почти всем, кто покупает дом первый раз, требуется ипотека для покупки. Тем не менее, покупка дома не находится вне пределов досягаемости. Примерно треть всех канадцев имеют свои дома.

В RBC Royal Bank® у нас есть ряд ипотечных финансовых вариантов и консультантов, которые помогут вам на протяжении всего процесса.

## Преимущества покупки дома

Дом – это недвижимое имущество, стоимость которого может вырасти. Покупка дома позволяет вам обосноваться или осесть в Канаде. Дом представляет

собой постоянное место проживания и воспитания детей, а также вклад в ваше будущее финансовое благополучие.

## Получите предварительно одобренную ипотеку

До покупки дома вам нужно будет знать, сколько вы можете позволить себе потратить. В дополнение к стоимости дома необходимо принять во внимание налоги на собственность, страхование дома, стоимость его содержания, стоимость отопления и прочие расходы, которые появятся с покупкой дома.

Одним из наилучших способов определить, сколько вы можете себе позволить потратить, это пройти процесс «предварительного одобрения» (“pre-approval”) со специалистом по ипотеке RBC®. Когда вы будете готовы начать поиски дома, специалист по ипотеке рассмотрит вашу финансовую ситуацию и поможет вам определить, что вы можете себе позволить, на основании ваших доходов, расходов и других долгов. Предварительное одобрение ипотеки делается на определенную сумму ипотеки по процентной ставке, размер которой обычно гарантирован на 120 дней.

Предварительно одобренная ипотека дает вам хорошее представление о том, какую сумму вы сможете одолжить, и помогает обеспечить, чтобы размер ваших ежемесячных платежей был доступен вам по средствам. Заметьте, однако, что ваша ипотека все равно должна будет быть одобрена для покупки конкретного объекта недвижимости.

## Накопление средств для первоначального взноса

Первоначальный взнос (down payment) – это сумма ваших собственных денег, которую вы используете для покупки дома. Чем больше денег вы внесете, тем меньше вам придется занимать и тем ниже будет общая сумма выплат процентов по ипотеке.

Существует много способов накопления на первоначальный взнос, но одним из самых эффективных является автоматическая программа накопления (automatic savings program). Небольшая сумма автоматически снимается с вашего банковского счета с регулярными интервалами (например, каждый платежный период каждого месяца) и откладывается на инвестиционный счет. Эти деньги могут вырасти со временем и составить базу для вашего первоначального взноса.

### Изучите ваши варианты ипотеки

Накопить деньги на первоначальный взнос не всегда легко, и у каждого свои особые потребности в отношении ипотеки. Вот почему мы предлагаем широкий выбор вариантов ипотеки для вашего бюджета, обстоятельств и целей.

Обратитесь к специалисту по ипотеке RBC, чтобы обсудить все доступные варианты и определить, какой из них вам подходит. Вы можете также подать документы на предварительное рассмотрение, чтобы знать, сколько вы можете потратить на дом.

Посетите любое отделение RBC или позвоните по телефону 1-877-769-2570. Один из наших специалистов по ипотеке будет рад встретиться с вами в отделении RBC, у вас дома или на работе.

## Первоначальный взнос при двухлетнем трудовом стаже

Вообще говоря, если у вас есть кредитная история в Канаде сроком не менее 2 лет и опыт работы в Канаде, а также если вы можете себе позволить внести первоначальный взнос в размере 20% от стоимости покупки, то вы можете иметь право на «традиционную» («conventional») ипотеку. Преимущество традиционной ипотеки в том, что от вас не требуется покупка страхования на случай неуплаты долга (default insurance). Если у вас нет 20% на первоначальный взнос, вы можете получить ипотеку, но в этом случае потребуется страховка на случай неуплаты долга. Страхование на случай неуплаты долга по ипотеке добавляет дополнительно от 1% до 3% к стоимости ипотеки.

## Первоначальный взнос без двухлетнего трудового стажа

Если у вас есть достаточно денег на первоначальный взнос (35% или больше), и если вы не можете предоставить обычные доказательства трудоустройства/дохода, чтобы доказать, что вы сможете оплачивать ипотеку, вы все же можете быть в состоянии получить ее. Для этого достаточно ответить на несколько простых вопросов о вашей финансовой истории и праве на постоянное проживание в Канаде.

Если у вас нет 35% на первоначальный взнос, вы все же можете быть в состоянии получить ипотеку, но ее придется застраховать на случай неуплаты долга. Ниже вы найдете некоторые указания для подобной ситуации:

- Вы должны были иммигрировать в Канаду в течение последних 24 месяцев.
- Вы должны иметь статус постоянного жителя (landed immigrant).
- Вы должны иметь постоянную работу в Канаде в течение, как минимум, трех месяцев.
- Все долги вне Канады должны быть учтены для определения того, сколько вы в состоянии себе позволить, или вашего общего показателя способности оплачивать долги [Total Debt Servicing (TDS)].

- Вам потребуется рекомендательное письмо от признанного финансового учреждения.

Накопить на первоначальный взнос бывает нелегко, а потребности в ипотеке у всех разные. К счастью, существует большое число вариантов ипотеки для различных бюджетов, обстоятельств и задач. Кроме того, есть эффективные способы ускорить накопление средств на первый дом – например, автоматический перевод части денег на накопительный или инвестиционный счет.

## Ваши варианты ипотеки

Существует множество различных ипотек, дающих вам гибкость в вопросе приспособления ипотеки для ваших нужд. Специалист по ипотеке RBC может помочь вам определить, какая ипотека будет наилучшей для вас.

Ключевые характеристики ипотеки:

- Платежи по ипотеке будут различными в зависимости от **срока (term)** и периода **амортизации (amortization)**.
- **Срок** – это период времени, в течение которого сроки и условия ипотеки остаются в силе, например, пять лет. Сроки могут быть от шести месяцев до 10 лет. В конце срока кредитор может предложить возобновить вашу ипотеку на новый срок или вы можете полностью выплатить вашу ипотеку без каких-либо дополнительных начислений (например, если вы захотите продать свой дом).
- **Срок может быть закрытым (closed) или открытым (open)**. **Закрытые ипотеки** представляют собой лучший вариант, если вы не планируете переехать в ближайшее время. При закрытой ипотеке существуют ограничения на выплату остатка долга до конца срока. **Открытые ипотеки** могут быть выплачены частично или полностью в любое время без штрафных санкций за досрочную выплату (prepayment charges). Процентные ставки на открытые ипотеки обычно выше, чем на закрытые из-за повышенной гибкости в отношении предоплаты.

- **Период амортизации (amortization)** – это количество лет, требующееся для выплаты полной суммы ипотеки. Как правило, в качестве отправной точки рассматривается период в 25 лет, поскольку чем больше срок ипотеки, тем больше процентов вы в итоге заплатите.
- **Процентная ставка** по вашей ипотеке может быть **переменной (variable)** или **фиксированной (fixed)**. При ипотеке с **переменной ставкой** процентная ставка изменяется с базисной ставкой<sup>2</sup> RBC, однако ваши платежи остаются постоянными в течение всего срока. Если процентная ставка повышается, то повышается и стоимость ваших процентов. При **ипотеке с фиксированной процентной ставкой** проценты установлены на весь срок ипотеки. Фиксированные ставки обеспечивают уверенность: даже если общие процентные ставки поднимутся, процентная ставка вашей ипотеки будет зафиксирована на весь срок.

Ваш дом будет, скорее всего, самой

крупной покупкой в вашей жизни. Он также может быть вашей лучшей инвестицией. Наши варианты ипотеки разработаны с таким расчетом, чтобы помочь вам достичь ваших целей.

## Гибкие варианты оплаты

Существует много способов сэкономить на стоимости процентов и выплатить вашу ипотеку скорее даже при закрытой ипотеке. На самом деле, используя все перечисленные ниже способы, вы можете выплачивать 20% или больше от начальной суммы ипотеки каждый год.

- Увеличив ваши ежемесячные платежи
- Используя Double-Up® платежи
- Ускорив расписание платежей
- Выбрав более короткий период амортизации
- Производя выплаты основного долга

Вы можете выбрать вариант осуществления платежей в любое время в течение срока вашей ипотеки, позвонив по телефону 1-877-769-2570, зайдя на сайт

RBC Royal Bank для банковских операций онлайн или посетив ближайшее отделение банка. В зависимости от выбранного вами типа ипотеки могут действовать некоторые ограничения.

## Мы здесь для того, чтобы помочь

Когда вы будете готовы подать заявление на получение ипотеки, специалист RBC по ипотеке рассмотрит все варианты и выберет ипотеку, которая вам подходит. Эти специалисты также могут рассказать вам о скидках, которые имеют к вам отношение, как, например, скидки для тех, кто покупает дом первый раз.

## Готовы начать?

Если вам требуется совет о том, как лучше всего собрать деньги на первоначальный взнос, или вы готовы подать заявление на получение ипотеки, RBC может вам помочь. Просто зайдите в любое отделение, свяжитесь со специалистом по ипотеке, или посетите сайт [rbc.com/newhome](http://rbc.com/newhome).

## Ипотека RBC предлагает вам гибкость

Вне зависимости от того, какая у вас ипотека, вы можете решить производить платежи раз в месяц, два раза в месяц (twice a month), раз в две недели (every two weeks) или раз в неделю. Более частые платежи помогают снизить основной долг по ипотеке (mortgage principal) быстрее и сэкономить деньги. В таблице ниже приведен пример различных способов выплаты ипотеки в размере 200 000 долл. с процентной ставкой 6% и с периодом амортизации 25 лет.

Большинство ипотечных кредитов RBC имеют некоторые индивидуальные особенности, дающие вам гибкость в управлении вашими деньгами.

Существует ряд условий, которые должны быть соблюдены, и данные особенности не всегда доступны для всех видов ипотек. Поговорите со специалистом RBC по ипотеке относительно всех деталей.

Частота платежей	Сумма	Амортизация	Полная стоимость процентов	Экономия по сравнению с ежемесячными платежами
Раз в месяц	1 279.62	25.0 лет	183 881	0
Раз в полмесяца	639.81	24.9 лет	182 801	1 080
Раз в две недели	590.60	24.8 лет	181 041	2 840
Раз в неделю	295.30	24.8 лет	180 552	3 329
Ускоренно, раз в две недели (Accelerated Bi-Weekly)	639.81	21.0 лет	148 675	35 206
Ускоренно, раз в неделю (Accelerated Weekly)	319.91	20.9 лет	148 280	35 601

Настоящая таблица приведена только в качестве примера на основе ипотеки в размере 200 000 долл. с процентной ставкой 6% в год, с полугодовыми начислениями, не наперед, с периодом амортизации 25 лет. Предполагается, что процентная ставка остается той же в течение всего периода амортизации ипотеки.

## Важные термины по ипотеке

Здесь вы найдете объяснение терминов, с которыми вы почти наверняка столкнетесь при подаче заявления на ипотеку.

**Амортизационный период (Amortization period).** Период времени, требующегося для полной выплаты ипотеки.

**Первоначальный взнос (Down payment).** Сумма ваших личных денег, которую вы используете для покупки дома – часто указывается, как процент от стоимости покупки.

**Процентная ставка (Interest rate).** Норма прибыли, которую заимодатель получает за разрешение заемщику использовать ипотечные средства в течение определенного срока. Процентная ставка обычно указывается в виде процентов в годовом исчислении.

**Страхование на случай неуплаты долга по ипотеке (Mortgage default insurance).** Это страхование обязательно для тех, кто берет ипотеку с

первоначальным взносом менее 20%.

**Штрафные санкции за досрочную выплату (Prepayment charges).** Сумма денег, выплачиваемая кредитору в качестве компенсации за выплату закрытой ипотеки частично или полностью до истечения срока ипотеки.

**Основная сумма долга (Principal).** Сумма займа или ипотеки, которая подлежит выплате заимодателю на данный момент, не включая проценты.

**Срок (Term).** Период времени, в течение которого действует данный договор ипотеки. Когда заканчивается срок, остаток ипотеки выплачивается полностью или же заключается новый договор ипотеки по рыночной ставке и на условиях, действующих на данный момент.

## Свяжитесь с нами, чтобы узнать о возможностях для покупки дома в Канаде.

- Обслуживание на 200 языках по телефону 1-800-769-2511
- Найдите ближайшее отделение на сайте [maps.rbc.com](http://maps.rbc.com)
- Узнайте о том, как начать жизнь в Канаде на сайте [rbc.com/canada](http://rbc.com/canada)

## Мы предлагаем бесплатные издания на Вашем языке по следующим темам:

- Открытие банковского счета
- Создание канадской кредитной истории
- Покупка автомобиля
- Зарегистрированные пенсионные сберегательные планы (Registered Retirement Savings Plans)
- Зарегистрированные сберегательные планы на высшее образование (Registered Education Savings Plans)



RBC Royal Bank

This publication provides general information only and is not intended to provide specific advice. Not intended to offer services or solicit customers where prohibited by law. Residential mortgages and home equity financing products are offered by Royal Bank of Canada and are subject to its lending criteria. Some additional conditions apply. Offer may be changed or withdrawn at any time, without notice.

Данная публикация предоставляет только основную информацию и не предназначена давать конкретные рекомендации. Она также не предназначена для предложения услуг или привлечения клиентов там, где это запрещено законом. Ипотеки для жилых домов и продукты финансирования собственного капитала предлагаются Royal Bank of Canada и должны соответствовать его критериям выдачи займов. Существуют некоторые дополнительные требования. Предложение может быть изменено или отменено в любое время без предварительного уведомления.

<sup>1</sup> Statistics Canada, 2006. <sup>2</sup> Базовая процентная ставка RBC является переменной процентной ставкой, которую Royal Bank of Canada объявляет время от времени как свою базовую процентную ставку.

© / ™ Trademark(s) of Royal Bank of Canada. RBC and Royal Bank are registered trademarks of Royal Bank of Canada. © 2013 Royal Bank of Canada. All rights reserved.

This brochure is a translation of RBC's English brochure (28395) which is available upon request. In the event of any conflict or ambiguity between the Russian and English texts, the English language shall govern. This Russian version is for reference only.

Настоящая брошюра является переводом английской брошюры RBC (28395), которая может быть предоставлена по требованию. В случае несоответствия русского и английского текстов или неясностей, правильным считается английский текст. Русская версия дается только для справки.