

Что нужно знать ипотечному заемщику, желающему уменьшить выплаты по кредиту. // Наталия Биянова. "SmartMoney" № 31 (72) 20 августа 2007

Если вовремя менять кредиторов, можно прилично сэкономить, убежден ипотечный заемщик из Санкт-Петербурга Динар Аминов. Полгода назад он рефинансировал свой кредит от государственного Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в Абсолют-банке и выиграл почти \$16 000. Впечатляющая экономия возникла из-за разницы ставок. В 2005 г. Аминов брал в АИЖК кредит под 14% годовых в рублях, а сейчас его обязательства - 10,5% годовых в долларах. Это еще не все. "Кредит для меня подешевел, а квартира за это время, наоборот, подорожала - с \$54 000 до \$130 000", - радуется Динар. Теперь у него есть возможность кредитоваться на большую сумму: денег хватит и на погашение старого кредита, и на ремонт, а может, и на новое жилье.

У большинства людей в записной книжке есть адрес ипотечного брокера, страхового агента и драг-дилера.

Мэтью Вон

Не случайно услуга по рефинансированию кредитов, появившаяся у нас чуть больше года назад, становится все более популярной.

ДЛЯ УМЕЮЩИХ СЧИТАТЬ

Первыми в прошлом году перекредитовывать граждан взялись "КИТ Финанс", "ВТБ 24" и Райффайзенбанк. КИТ рефинансировал кредиты собственных клиентов, два других банка предложили услугу заемщикам своих конкурентов. Сейчас таких банков уже добрых полтора десятка - есть из кого выбрать. А выбрать явно имеет смысл.

В ипотечных портфелях российских банков доля кредитов, выданных с целью

Нелишний процент

Автор: Administrator
01.11.2012 16:46 -

рефинансирования, пока составляет 1-3%. На Западе цифры на порядок выше. "Исходя из нашего международного опыта - а мы выдаем ипотечные кредиты в 33 странах мира, - могу сказать, что рефинансирование составляет от 30 до 60% ипотечного портфеля банков", - говорит Кжиштов Новачевски, директор департамента ипотечных продуктов ДжиИ Мани Банка, российской "дочки" GE Money Bank. Нет сомнений, что популярность рефинансирования будет расти и в России, ведь при грамотном подходе ипотечный заемщик с кредитом 1,5-3-летней давности может сэкономить порядка трети своих изначально предполагавшихся расходов по кредиту.

30% ипотечных кредитов в России в ближайшие три года будет рефинансировано

18% - масса заемщиков в регионах до сих пор вносят платежи за кредит по такой ставке

Идея сама по себе тривиальна: вы просто сравниваете ставки по ипотеке и перекредитовываетесь в банке, где ставка ниже. За последние три года в России ставки снизились в среднем с 18 до 11% годовых в рублях и с 13-15 до 10-11% в долларах. При переоформлении кредита возникают некоторые издержки, однако если разница в ставках составляет 2 процентных пункта, то, по заверению президента Национальной ипотечной компании Сергея Постнова, "можно уже спокойно рефинансировать - экономия будет существенной". Почему же рост спроса на столь выгодную услугу не носит взрывообразного характера?

Большинство заемщиков просто не знают о самой услуге перекредитования либо недостаточно хорошо умеют считать, сетуют финансовые консультанты. "По нашим

наблюдениям, кредиты рефинансируют люди с финансовым, экономическим образованием, потому что они в состоянии самостоятельно подсчитать, какая будет экономия", - свидетельствует Станислав Аксенов, директор ипотечного центра "КИТ Финанса".

"Сам бы я никогда не рассчитал выгоду от рефинансирования, - подтверждает слова специалиста наш герой Динар Аминов. - Образование у меня среднее. Работаю простым плавильщиком на металлургическом предприятии. Аннуитетными расчетами никогда не занимался".

Свой первый ипотечный кредит - 800 000 руб. на 240 месяцев под 14% годовых - Динар взял в Санкт-Петербургском ипотечном агентстве, региональном операторе АИЖК. Общая сумма выплат по кредиту должна была составить внушительные 2,4 млн руб. Однако ежемесячный платеж в 10 000 руб. Аминова, чей месячный доход составляет порядка 60 000 руб., не очень обременял. Может быть, он и не стал бы перекредитовываться, но однажды случайно набрел на описание услуги по рефинансированию кредитов на сайте ипотечного брокера. "Расчеты меня впечатлили, - вспоминает металлург. - Получилось, что, перекредитовавшись на такой же срок, я сэкономя более 400 000 руб.!"

К тому моменту Динар уже 15 месяцев погашал кредит в АИЖК. Учитывая, что в первые годы выплаты по процентам занимают в аннуитете (ежемесячном платеже) львиную долю, получилось, что погашение собственно тела кредита к тому моменту составило всего 20 000 руб. "Поэтому пришлось брать в Абсолют-банке кредит на \$30 000 - чтобы рефинансировать почти не сократившийся основной долг АИЖК", - рассказывает Динар.

Но операция все равно была для него выгодной, ведь ежемесячный платеж снижался на 25% - до \$300. "К моменту перекредитования нашему клиенту оставалось платить в течение 225 месяцев по 10 000 руб., то есть общая сумма выплат составляла 2,25 млн руб., - говорит замгендиректора компании "Кредитный и финансовый консультант" (КФК) Алексей Казарин, помогавший Аминову. - По новому кредиту с платежом 7600 руб. в месяц он получил общую выплату за 20 лет 1,824 млн руб. Экономия - 426 000 руб."

Разумеется, фирма Казарина, как и другие ипотечные брокеры, старалась не из чистого альтруизма. Комиссия КФК составляет от 5000 руб. до 2,5% от суммы нового кредита.

Нелишний процент

Автор: Administrator
01.11.2012 16:46 -

Еще нужно учесть, что при рефинансировании заемщик несет такие же накладные расходы, что и при первичном получении кредита: оценка залога - \$100-150, госрегистрация - от \$300, комиссии банкам - до 1-1,5% от кредита. В общей сложности набегает порядка \$2000. Но благодаря работе через брокера Динару это обошлось дешевле, и итоговая экономия составила 393 000 руб.

НАЛОГОВЫЙ НЮАНС

Существенный момент: официальная зарплата Динара по основному месту работы составляет всего 4500 руб. Получай он таким образом 60 000 руб., экономить начал бы раньше - только не факт, что в итоге сэкономил бы больше.

Дело в том, что ипотечные заемщики имеют право на налоговый вычет со стоимости приобретаемого жилья и суммы уплаченных по кредиту процентов. Государство за счет уплаченного гражданином подоходного налога может возместить заемщику 13% стоимости квартиры - но не больше, чем 1 млн руб., то есть таким образом вернуть можно 130 000 руб. Кроме того, напоминает главный экономист финансово-консультативной компании Fidea Артем Плотников, заемщик имеет право возмещать ежегодно 13% от суммы уплаченных процентов по кредиту. Учитывая, что сумма процентов сопоставима с размером самого кредита, налоговый вычет с процентов по кредиту весьма приличная экономия.

Естественно, налоговые органы возместят вам не больше того, что вы сами уплатили в бюджет в качестве подоходного налога. Например, заемщик, получающий зарплату в размере 10 000 руб. в месяц, за год отдает в бюджет 15 500 руб. подоходного налога. Больше этой суммы ему не вернут.

Однако, чтобы не прогадать на налогах при рефинансировании, белым заемщикам надо помнить одну важную деталь. Не стоит заявлять налоговый вычет по ипотечному кредиту, если вы в течение ближайших трех лет собираетесь его рефинансировать.

Вычет с основной суммы кредита вы, конечно, получите. Зато после рефинансирования потеряете право на вычет 13% по расходам на обслуживание кредита. Почему так происходит? "Потому что согласно законодательству рефинансированный кредит перестает считаться кредитом на покупку жилья. Считается, что это кредит на погашение прежнего кредита", - объясняет Плотников из Fidea. А налоговая льгота распространяется только на жилищные кредиты. Поэтому, если вы собираетесь перекредитоваться, лучше заявить в налоговую вычет после рефинансирования. Тогда получите вычет и с основного долга, и с процентных платежей.

Чем меньше разница между ставками старого и нового кредитов, тем принципиальнее вопрос, когда воспользоваться вычетом. Если разница ставок меньше 2 процентных пунктов, то экономия вообще окажется отрицательной - за счет потери льготы по процентным платежам.



Так что Динар правильно сделал, что не стал обращаться в налоговую за вычетом. Если бы он, исходя из белой суммы 4500 руб., оформил себе налоговый вычет до рефинансирования, то, по расчетам Казарина из КФК, ежегодно мог бы возвращать себе 6800 руб. и, таким образом, за 20 лет вернул бы себе 136 000 руб. - в то время как на рефинансировании выиграл более 400 000 руб. "Парадоксально, - говорит Казарин, - но пока что рефинансирование невыгодно для тех заемщиков, которые имеют высокие белые доходы и пользуются правом на налоговый вычет. И наоборот, для тех, кто имеет низкие официальные доходы, рефинансирование выгодно". Правда, для белых заемщиков ставки по кредитам в среднем на 0,5-1 процентный пункт ниже, чем для граждан, получающих зарплату в конверте, - так что нужно все считать, считать и еще раз считать.

Экономия на процентах, впрочем, не единственная цель рефинансирования. Благодаря галопирующему росту цен на рынке недвижимости в 2005-2006 гг. российские заемщики под свои ипотечные квартиры, купленные год-два назад, могут получить по низкой ставке ресурсы на новые инвестиции.

Нелишний процент

Автор: Administrator
01.11.2012 16:46 -

Большинство банков рефинансирует на сумму до 70-80% от оценочной стоимости жилья. "Для тех, кто сейчас рефинансирует ипотечные кредиты одно-двухгодичной давности, есть дополнительное преимущество: они увеличивают сумму кредита, - говорит директор департамента продаж Русского ипотечного банка (РИБ) Алексей Дорош. - Если человек брал два года назад \$30 000 на квартиру, то сейчас его квартира стоит чуть ли не \$200 000. И под залог такой квартиры он может получить сумму гораздо большую, чем требуется ему на погашение". На эти деньги можно сделать ремонт квартиры или погасить имеющиеся потребкредиты. Можно инвестировать эти средства в землю, тем более что напрямую покупку земельных участков банки сейчас почти не кредитуют.

Правда, пока заемщики с опаской относятся к такому финансовому инструменту. Большая часть граждан берет деньги в размере, необходимом только для погашения предыдущего кредита. В Альфа-банке, например, "с размахом" рефинансируется всего 30% кредитов. Да и не все банки предоставляют такую возможность. В "КИТ Финансе", например, рефинансируют исключительно на сумму, необходимую для погашения первого кредита.

А в Международный московский банк хоть и можно прокредитоваться до 80% оценочной стоимости квартиры, но исключительно на цели "финансирования ремонта и благоустройства квартиры".

КУДА ПОДАТЬСЯ

К кому обратиться, если вы решили рефинансировать кредит? Скорее всего, к другому кредитору. У таких массовых кредиторов, как Сбербанк, АИЖК, DeltaCredit, вообще нет программ рефинансирования. У "ВТБ 24" есть, но, как правило, не для собственных клиентов. "В нашей практике есть случаи рефинансирования собственных кредитов. Но осуществление каждой подобной операции приводит к потере дохода банка, поэтому для принятия соответствующего решения нам требуются действительно серьезные основания и мотивация. Банк индивидуально рассматривает каждый подобный случай", - рассказывает Елена Тарасова, старший вице-президент "ВТБ 24". Не рефинансирует

своих сейчас и "КИТ Финанс". Абсолют-банк рефинансирует, но ставка для своих на 0,5 процентного пункта выше, чем для чужих.

Банки вообще относятся осторожно к рефинансированию, отмечает Алексей Дорош из РИБ, и в этом состоит еще одна причина не слишком быстрого роста рынка этих услуг.

"Банк, который предлагает эту услугу, понимает, что свои собственные клиенты тоже захотят рефинансировать кредиты на новых условиях, - говорит специалист. - Банкам это невыгодно: рефинансирование используется ими как инструмент привлечения чужих клиентов, причем уже проверенных, с хорошей кредитной историей. А для чего предлагать эту услугу своим клиентам, которые уже и так платят банку?"

Впрочем, банкиры единодушно считают, что услуга по рефинансированию все же будет набирать популярность. И дело тут не в дальнейшем снижении ставок (этого как раз на рынке не ожидают - посмотрите, что творится сейчас на мировых финансовых рынках), а в повышении финансовой грамотности населения. "Будущее за регионами - там просто Клондайк. Там еще есть кредиты под 18% в рублях от АИЖК, и народ начинает потихоньку раскачиваться", - свидетельствует Постнов из Национальной ипотечной компании.

Посредники по ипотечным сделкам уже начали создавать инфраструктуру под грядущий бум перекредитования. Брокер "Фосборн Хоум", например, в начале этого года открыл центр обмена ипотечных кредитов. "Каждый заемщик, который хочет рефинансироваться, может внести в базу данных центра информацию о параметрах своего кредита, и наши специалисты подберут ему банк для перекредитования", - обещает гендиректор "Фосборн Хоум" Василий Белов. По его словам, сейчас каждый месяц поступает 400-500 заявок.

Недавно была введена программа, позволяющая заемщику вообще не тратить собственные средства на рефинансирование. "Все накладные расходы включаются в сумму нового кредита. Кредит увеличивается на сумму около \$2000, но за счет того, что ставка по новому кредиту на 1,5-2 процентных пункта ниже, для заемщика это выгодно", - утверждает Белов. Он полон решимости получить свой процент с рынка, потенциальный объем которого исчисляется многими миллиардами долларов. В GE Money Bank, к примеру, полагают, что объем российского ипотечного рынка до конца года составит около \$19 млрд, а в течение трех лет рефинансированию подвергнется до

Нелишний процент

Автор: Administrator
01.11.2012 16:46 -

30% всех выданных ипотечных кредитов в России.

► КРЕДИТНОЕ МЕНЮ

Спектр предложений по рефинансированию уже так широк, что самому клиенту найти лучшее нелегко

Один из сотрудников 5м два года назад взял в Сбербанке ипотечный кредит в размере 585 000 на 15 лет под 11,5%. Подтверждение доходов—по форме 2 НДФЛ. На сегодня сумма основного долга составляет 380 654. Ежемесячный платеж сейчас—\$1175. Расчетная общая сумма выплат Сбербанку на момент погашения кредита—\$156 612. Текущая оценочная стоимость заложенной квартиры—\$400 000. Имеет ли смысл рефинансировать кредит? Посмотрим, что предлагают московские банки*.

Срок кредита (лет)	Валюта кредита	Максимальный размер кредита (доля от стоимости жилья)	Процентная ставка (%)	Размер ежемесячного платежа	Сумма платежей по кредиту в момент погашения
«ВТБ 24»					
13	USD	380 000	10	926	144 924
СБ Money Bank					
13	USD	75%, но не более суммы задолженности по кредиту	9	879	137 442
Райффайзенбанк					
13	USD	до 90%	9,9	930	142 720
Банк Москвы					
13	USD	80%	9,7	912	142 272
	CHE		7,4	971 (8806)	151 476 (1125 736)
Хоум Кредит энд Финанс Банк					
10**	USD	320 000	9,5	1044	125 280
Банк Сосьете Женераль Восток					
13	USD	90%	9,75	925	144 300
Абсолют-банк					
13	USD	80%	10	928	н/д
Альфа-банк					
13	USD	70%	11	974	н/д
Международный московский банк					
13	USD	80%	10,4	944	147 400
Русский ипотечный банк					
13	USD	90%	10	926	144 423
Национальная ипотечная компания (Национальный резервный банк)					
13	USD	90% от оценочной стоимости залога, но не более суммы основного долга по рефинансируемому кредиту	10	926	144 456
НОМОС-банк					
13	USD	90%	10	932	143 528
«КИТ Финанс»					
13	USD	не более остатка судовой задолженности и не более 2 000 000	9,75	913	142 960

* При рефинансировании следует также учитывать изъездные расходы—судимы, залоговые, пороговые, комиссионные отчисления в пользу банка за выданный кредит и т.д. Общая сумма этих расходов обычно составляет около 30000.
** Кредиты рефинансируются по графику 10-20 лет.

Источник: данные автора