

# Преждевременная расплата

**Досрочное погашение ипотеки не всегда может принести выгоду**

«Чем раньше погасим кредит, тем меньше процентов заплатим» — так думает большинство заемщиков. На первый взгляд все верно. Ведь проценты за 20-25 лет обычного срока ипотечного кредита увеличиваются в 2-3 раза по сравнению с первоначальной суммой (в зависимости от размера процентной ставки).

Однако заемщики часто не учитывают фактор инфляции, которая в России составляет около 10-15% в год, несмотря на все усилия со стороны государства. В долгосрочной перспективе доходы тех, кто брал кредит, растут. Необязательно растут реальные доходы, то есть доходы по сравнению с ценами — сумма заработной платы вследствие инфляции. Не нужно быть экономистом, чтобы подсчитать, что сумма кредита уменьшается из-за роста цен. Конечно, через 8-10 лет вы зап-



**Наталья БАСОВА,**  
специалист ипотечного кредитования компании «СовИнвест».

лать на досрочное погашение кредита.

2. Выплаты по ипотечному кредиту превышают 40% от вашего дохода? Есть смысл поторопиться и любые доходы сверх обычных направлять на погашение кредита.

3. Ваш доход сезонный — в одном месяце очень много, а два следующих месяца денег хватает только на самое необходимое. При таком варианте выплачивать ипотеку еще сложнее, ведь проценты начисляются равномерно

а за вычетом постоянных минимальных расходов ипотечный кредит погасить станет уже проще.

Итак, решение принято. Вы решили внести плату и досрочно погасить кредит. С чего начать?

Александр Сыровой, руководитель юридического отдела компании «СовИнвест», советует еще раз внимательно прочитать договор, заключенный с банком. Во-первых, нужно найти «минимальную сумму» досрочного погашения кредита и минимальный срок. Нельзя просто так добавить к кредиту две-три тысячи рублей в надежде, что банк зачтет это. Обычно досрочное погашение вообще не предусмотрено условиями договора в течение 6-12 месяцев.

Во-вторых, необходимо выяснить, куда будет направлен досрочный платеж. Есть два варианта. Первый: ваш досрочный платеж уменьшит срок кредита. То есть вы будете платить столько же, сколько платили, только уменьшится срок платежа. Второй вариант: срок кредита останется тем же, но ежемесячно вы станете платить меньше. Согласитесь, это должно быть более интересно, так как снижение ежемесячных выплат благоприятно сказывается на семейном бюджете.

— Будьте очень внимательны, у разных банков договоры составлены по-разному. Часто у вас просто нет выбора, и тогда досрочное погашение кредита станет для вас не самой привлекательной перспективой, — предупреждает Александр Сыровой. Лучше сформировать резервы на расходы по выплатам кредита и страховкам.

И последний момент — оформление. Часто требуется не только внести деньги, но и написать заявление на досрочное погашение. В противном случае сумма, внесенная сверх положенной ставки, может быть не зачтена.

Кстати, если ваша цель — уменьшить ежемесячные выплаты, то существует вариант и перекредитования на меньшую процентную ставку. Это возможно, если вы брали ипотечный кредит по более высоким ставкам, а потом они значительно понизились. Если же снижение процентов было незначительным или сумма кредита невелика, то не стоит тратить время. Даже перекредитование требует существенных затрат.

## Как экономить на команде 20% и при этом получать ее поддержку?



### Тарифы для бизнеса: платите меньше, говорите, как привыкли

- Минуты дешевле, чем в обычных тарифах, потому что покупаются оптом
- Сотрудникам можно установить ограничение по расходам
- Неизрасходованный остаток предоплаченной суммы переходит на следующий месяц

Тариф «Эксперт»

☎ (4822) 57 36 36, tele2.ru

# TELE2

## Для дела

Указана экономия в руб./мес. по сравнению с тарифом Tele2 «Все на связи» при среднем профиле потребления услуг связи абонентом. Подключение доступно для юридических лиц и ИП. Тариф действует при нахождении абонента на территории Тверской области.

На правах рекламы.

**СовИнвест**  
ГРУППА КОМПАНИЙ  
НЕДВИЖИМОСТЬ  
ИНВЕСТИЦИИ  
ЛОГИСТИКА  
ПРАВО

Скидка 10%  
предъявителю купона

Тел.: (4822) 63-12-33, 8-800-550-01-02  
Адрес: г.Тверь, ул. Советская, 54  
г.Тверь, Тверской пр-т, 9  
info@sovinvest.org www.СовИнвест.рф

латите больше, но ведь и эти деньги обесценятся в несколько раз.

Не нужно забывать и о том, что в долгосрочном плане цены на недвижимость также растут. Таким образом, досрочное погашение ипотечного кредита может стать неперспективной стратегией обращения с деньгами.

Рассмотрим ситуации, в которых досрочное погашение ипотечного кредита является рациональным:

1. У вас периодически появляются накопления, и вы не знаете, как правильно ими распорядиться. Хранить деньги на депозитах тоже бессмысленно, так как проценты в банке гораздо меньше инфляции. Бойтесь, что потратите деньги на ветер? В этом случае есть смысл все свободные средства направ-

и постоянно требуют денег. Либо создавайте значительный резерв, либо продумывайте заранее, как будете расплачиваться с банком. Во время больших заработков проще направить часть средств на досрочное погашение кредита.

Выплачивать ипотеку заранее невыгодно тем, кто инвестирует деньги в акции, недвижимость или в создание бизнеса. Досрочное погашение кредита для них, вероятно, будет инвестиционной ошибкой в долгосрочном плане.

Получается, некоторым заемщикам имеет смысл задуматься над досрочным погашением кредита. Это не так просто, но уже через 5-7 лет инфляция уменьшает выплаты по кредиту по отношению к вашим доходам в 2-3 раза,