

ВЫБОР ОПТИМАЛЬНОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

А. А. Притворова, студентка II курса направления «Экономика» Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Н. Н. Катайкина, кандидат экономических наук, доцент Саранского кооперативного института (филиала) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации»

Рассматривается процесс выбора оптимального ипотечного кредита в современных условиях.

Ключевые слова: доходы, прибыль, планирование, финансы.

Большинство населения России, по данным статистики, нуждается в улучшении жилищных условий. Одним из вариантов разрешения квартирного вопроса является получение банковского ипотечного кредита на приобретение жилья. Ипотечный кредит представляет собой целевой долгосрочный кредит на покупку жилья, которое становится залоговым обеспечением по этой ссуде. Ипотечная программа – это набор параметров ипотечного кредита. Они отличаются друг от друга:

- видом и размерами процентной ставки;
- валютой, в которой выдается кредит;
- величиной первоначального взноса;
- способом погашения кредита;
- сроком кредитования;
- лимитом кредитных средств;
- объектом кредитования.

Отдельный вид ипотечных программ предназначен для участников государственных программ по обеспечению жильем различных категорий граждан.

Прежде чем подбирать ипотечную программу, нужно выяснить, может ли клиент претендовать на получение кредита на льготных условиях. Наиболее выгодной будет та программа, которая оптимально соответствует потребностям и возможностям клиента. Для того чтобы сделать правильный выбор, необходимо сравнить достоинства и недостатки заинтересовавших вас ипотечных программ, а именно определить:

- 1) какой суммой первоначального взноса располагает клиент (коэффициент кредит/залог);
- 2) какая сумма кредита нужна;
- 3) сколько готов ежемесячно платить по кредиту клиент (помните о соотношении платеж/доход);
- 4) на какой максимальный срок вы готовы взять кредит;
- 5) какой способ погашения кредита предпочтительнее – аннуитетный или дифференцированный.

Рассмотрим выбор ипотечной программы. Первый показатель, на который должен обратить внимание заемщик, это размер ставки по кредиту. Сравнивать напрямую ставки разных ипотечных банков не совсем верно, так как кроме процента по кредиту, заемщику ежегодно придется оплачивать страхование квартиры и других рисков, и это составляет некий процент от кредита. Каждый банк, выдающий ипотечный кредит, работает исключительно со своими страховщиками, и тарифы у них разные. Кроме того, по условиям банка возможны другие дополнительные расходы, рассчитываемые как процент от кредита.

Таким образом, чтобы правильно сравнить ипотечные программы по кредитной ставке, необходимо рассчитать «фактическую процентную ставку», включающую в себя процент по кредиту, процент по страховке и процент по дополнительным расходам. Так, уменьшение ставки на 1 % по кредиту в 1 000 000 руб., взятому на 10 лет, может сэкономить заемщику порядка 67 000 руб. Насколько это существенно, решать самому заемщику, но желание сэкономить совершенно естественно.

Иногда заемщику приходится жертвовать низкой процентной ставкой по ипотечному кредиту в пользу увеличения его срока и размера. В этом случае стоит помнить о том, что с растягиванием срока кредитования сумма кредита сначала растет быстрее, чем переплата по нему. Однако позже они меняются местами: еще один–два–три года в сроке кредитования дают несущественное увеличение суммы кредита, а сумма процентов по нему начинает расти как снежный ком. В этом несложно убедиться при помощи ипотечного калькулятора.

Кредитный ипотечный калькулятор – это программа, содержащая в себе набор математических формул и используемая для определения существенных параметров кредита. Расчет платежей по ипотеке – важнейшая функция ипотечного калькулятора. Помимо платежа, программа позволяет рассчитать сумму ипотеки, срок, переплату и другие ключевые условия кредита.

Приведем пример. Допустим, заемщик зарабатывает 100 000 руб. Ему нужен кредит 4 000 000 руб., процентная ставка по нему составляет 12 % годовых, срок кредитования – 25 лет. Дата начала кредитования – 1 декабря 2014 года. Нажмем «рассчитать и добавить для сравнения», и получим значения для аннуитетных платежей при сроке кредитования в 25 лет. Теперь изменим срок кредитования на 5 лет и вновь нажмем «рассчитать и добавить для сравнения».

При сроке кредита в 25 лет заемщик заплатит 12 638 689 руб. 71 коп. всего, из которых 8 638 689 руб. 71 коп в виде процентов. Другими словами, заемщик вернет кредит и больше двух кредитов сверху в виде процентов. При этом ежемесячный платеж равен 42 128 руб. 97 коп., что меньше половины доходов. При сроке кредита в 5 лет заемщик заплатит 5 338 667 руб. 44 коп. всего, из которых 1 338 667 руб. 44 коп. в виде процентов. То есть заемщик вернет кредит и одну третью часть кредита сверху.

Ясно, что пользоваться кредитом 5 лет выгоднее, чем 25 лет. При этом сроки кредитования различаются в 5 раз, а размер переплаты по кредиту в виде процентов с увеличением срока вырастает в 6,5 раз! Однако при сроке

кредитования в 5 лет ежемесячный платеж заемщика составит 88 977 руб. 79 коп. Это, безусловно, большой размер платежа, и «на жизнь» у заемщика ничего не остается. Даже если у заемщика есть какие-либо премии и дополнительные заработки, банк в кредите такого размера может отказать, потому что посчитает, что заемщик не сможет обслуживать свой долг. Поэтому при получении ипотечного кредита важно учитывать дополнительные расходы, набор которых у разных банков различен. Заемщику следует определить итоговую сумму дополнительных расходов по каждой ипотечной программе, и только после этого делать выбор.

Кроме того, следует учитывать такие нюансы, как проблемы с подтверждением доходов или трудового стажа, а также с регистрацией в месте, где предполагается приобрести жилье. Перед подачей заявки на ипотечный кредит имеет смысл ознакомиться со своей кредитной историей, чтобы избежать неприятных сюрпризов в виде отказа банка в кредите без объяснения причин.

Если нет возможности сделать выбор ипотечной программы самостоятельно или нет уверенности в правильности этого выбора, то можно подать заявку на кредит и рассмотреть предложения, которые сделают сотрудники ипотечных банков и компаний-брокеров, исходя из персональных условий клиента. Рынок ипотеки в России быстро развивается, предлагаются все новые и новые ипотечные программы. Это, с одной стороны, усложняет процедуру выбора, но с другой стороны, делает ипотеку доступнее и выгоднее для потребителя.