

Обязательства

# Долг платежом страшен

## Как правильно гасить ипотеку досрочно

**В 2020 году россияне взяли рекордные 1,7 миллиона ипотечных кредитов на общую сумму в 4,2 триллиона рублей. Из них, как сообщает Финансовый институт «Дом.РФ», по льготной ставке на приобретение квартир в новостройках выдано 485 тысяч кредитов и 234 тысячи – для рефинансирования «старых» ипотек. Таким образом, в полк ипотечников России прибыло 981 тысяча «новобранцев», которые тянут долговую ямку без послаблений. Финансовые эксперты советуют «дезертировать» из этого полка как можно скорее.**

Соведущий шоу «Вечерний Ургант» Александр Гудков в качестве финансового эксперта не прославился. Но когда ещё выступал в КВН, на вопрос из зала о том, что такое ипотека, пошутил: «Представьте, что вы пёс. Представили? Закопали косточку, а лапки потом 20 лет болят». То были времена начала Бума ипотечного кредитования в России – со зверскими процентами и неуёмным желанием людей взять квартиру в долг и полжизни отдавать ползарплаты. «Чего хочет молодой? Молодёжь хочет жить отдельно!» – это ещё одна бородастая шутка.

Ипотеку воспринимали как данность. Но последний платёж по обязательствам превращался в знаменательное событие – почти как рождение ребёнка. Закатывали праздник, родня и друзья с бокалами шампанского поздравляли виновников торжества. Однако постепенно людям вопреки «сложившейся традиции» захотелось выбираться из кабалы досрочно.

Центральный банк с 2018 года публикует информацию об ипотечных кредитах, которые погасили раньше срока, – их объём стабильно увеличивается. А в 2020 году достигнут пик. Только в третьем квартале россияне закрыли ипотеки, отдав полтриллиона рублей. Собеседники РБК объясняют это тем, что люди на самоизоляции стали меньше потреблять и направили свободные деньги на снижение долговой нагрузки. Кроме того, на-

блюдался отток частных средств с банковских счетов и депозитов. То есть, россияне гасили кредиты сбережениями. Однако эксперты считают, что в целом тенденция продиктована повышением финансовой грамотности.

Благодаря развитию видеохостингов, в частности YouTube, людям стало удобнее подтягивать экономические знания. Исчезла необходимость куда-то далеко ехать или ждать, когда в твой город наведается гуру-финансист с просветительской лекцией. Причём этих гуру развелось так много, что для «выживания» они демпингуют друг друга вплоть до предоставления бесплатного доступа к своему контенту. Соответственно, выросло и число потребителей этой продукции.

На youtube-канале «Экономист на час» профессиональный финансовый советник Рами Зайцман утверждает, что каждый заём под проценты должен быть обоснован. Если же кредит уже есть, необходимо прибегнуть к правилам, которые помогут погасить его максимально быстро.

– Заёмщик может вносить больше той суммы, которая зафиксирована по графику, – объясняет Зайцман. – В этом случае уменьшится не только тело кредита, но и переплата по процентам. Процесс досрочного погашения займов регулируется Гражданским кодексом, а вовсе не собранием троллей Медной горы, как думают некоторые. Наше всё – это федеральный закон о внесении изменений в Гражданский кодекс. Я к этому закону очень расположен, ведь до него банки могли творить с кредитами полную дичь. Они были вправе при досрочном погашении требовать выплату процентов за весь период действия договора, начислять штрафы за «досрочку», не разрешать досрочно гасить кредит в течение первых нескольких лет. И это прописывали в договоре, причём даже не мелким шрифтом.

Ипотечный рынок удалось окультурить. Теперь заёмщик может погасить кредит на более выгодных условиях. Надо только за месяц уведомить банк звонком, письменно или через мобильное приложение. Затем внести сумму, которую учтут сверх ежемесячного платежа. Если

заёмщик гасит кредит частично, то дают выбор: или уменьшить срок кредитования, или сумму следующих платежей по графику.

– Чаще люди выбирают снижение ежемесячных выплат, чтобы, так сказать, легче дышалось. Это первая ошибка в процессе досрочного погашения, – предупреждает Зайцман. – Когда ежемесячная сумма станет меньше, заёмщик будет воспринимать её как нечто обычное и сильное. Наверняка среди ваших знакомых есть такой человек, который рассказывает: «Сначала платил по 40 тысяч, гасил досрочно, стало по 15 тысяч – и я практически не чувствую этих трат». То есть, он не чувствует, как продолжает переплачивать по процентам. Отдаёт деньги банку, а мог бы что-нибудь купить или инвестировать и получать доход. Нельзя расслабляться! Кредит должен тяготить так, чтобы человек каждый день испытывал стресс, только и думал, как бы быстрее его погасить.

А вот иной взгляд: уменьшение срока может выйти боком из-за будущих непредвиденных проблем, тогда как уменьшение ежемесячных платежей станет своеобразной страховкой. О том, как правильно гасить ипотеку досрочно, личным примером поделился автор финансового журнала

«Т-Ж» Максим Кайнер. Он занял у банка 1,1 миллиона рублей под 11,9 процента. Ежемесячный платёж составляет 15 тысяч 719 рублей. Платить по графику – десять лет, но Максим уверен, что сможет, не сокращая срока, вернуть долг уже через пять.

– Мне в банке советовали сокращать срок, потому что при таком варианте сокращается сумма переплаты, – пишет Кайнер. – Но банк не учитывает, что после уменьшения минимального платежа заёмщик может продолжать платить ту же сумму, которую платил раньше. В этом весь секрет: для досрочного погашения нужно уменьшать платёж, но продолжать платить больше. Тогда сумма каждой следующей обязательной выплаты будет всё меньше, и в какой-то момент вам хватит денег, чтобы закрыть долг полностью раньше срока.

Автор «Т-Ж» рассуждает, что если внести по займу 400 тысяч рублей сверху, то ежемесячный платёж сократится до 8 тысяч 261 рубля. Однако надо договориться с банком, если, конечно, кредитная организация расположена к клиентам на деле, а не только в своих заявлениях для СМИ, чтобы и дальше списывали со счёта 15 тысяч 719 рублей. А разница в 7 тысяч 458 рублей каждый раз будет учитываться как частично-досрочное погашение.

– Когда уменьшаю платёж, снижаю ежемесячную долговую нагрузку, – объясняет Максим. – Пока у меня есть возможность платить 15

тысяч, я не почувствую разницы между обычным и досрочным погашением. Но если я, например, лишусь работы, мне будет не так страшно: минимальный платёж к тому моменту сильно уменьшится.

Если настанут тяжёлые времена, Кайнер не будет вносить по 15 тысяч, а вернётся к выплатам по графику. Ведь однажды ежемесячно придётся отдавать банку всего по 3 тысячи 700 рублей. Да, срок кредита останется прежним, но это уже не ударит по карману в случае снижения доходов.

На 21 января уровень безработицы в Магнитогорске составлял 2,56 процента. Однако ещё осенью 2020 года безработных было вдвое больше. Из-за экономического кризиса, вызванного пандемией, рынок труда стал нестабильным. При этом эксперты прогнозируют, что в 2021 году россияне побьют новый рекорд по оформлению ипотечных займов. И на это две главные причины: низкая обеспеченность жильём – 26 квадратных метров на человека, и снижение годовых процентов – от 8,13, когда жильё приобретается на вторичном рынке, до льготных 4,86.

Если искать золотую середину между методами Зайцмана и Кайнера, то рецепт правильного досрочного гашения такой: уменьшайте сумму ежемесячного платежа, но держите в голове, что ипотека – это худшее событие за всю жизнь, и от этого напряжения надо избавиться как можно скорее.

✍ Максим Юлин



Мотивация

**Постановка целей – это то, что помогает развиваться и быть счастливым. Если цели нет, даже спустя десятилетия жизнь к лучшему не меняется. Когда происходит что-то хорошее, то это везение, а не заслуга, и самооценку так не повысить, уверена главный редактор информ-портала InvestFuture Кира Юхтенко.**

У большинства людей финансовая цель абстрактна – хочу быть богатым или накопить на безбедную старость. Никакой конкретики. Финансовой целью считается только то, что имеет денежное измерение.

– Купить новый холодильник, на это потребуется N тысяч рублей, – уточняет Кира Юхтенко. – Поехать к морю – N тысяч рублей. Накопить на обра-



Кира Юхтенко

## Финансовое ориентирование

зование ребёнка в университете – N тысяч рублей. Накопить на первоначальный взнос по ипотеке – N тысяч рублей.

Однако просто конкретизировать цель недостаточно. Следует разработать план её достижения. То есть решить, какую сумму вы готовы ежемесячно откладывать, чтобы понять, сколько времени потребуется на осуществление задуманного:

– Если срок получается слишком большой, то ищите возможность увеличить количество откладываемых денег. К примеру, хотите ноутбук за 100 тысяч рублей. Понимаете, что можете откладывать по пять тысяч рублей в месяц. Таким образом, срок достижения цели – один год и восемь месяцев. И это ещё без учёта того, что ноутбук подорожает. В этом случае стараетесь откладывать по десять тысяч рублей, и получается вполне приемлемый срок.

Цели делятся на три категории: краткосрочные – до года, среднесрочные – до пяти лет, долгосрочные – от пяти лет. Для накопления на краткосрочные цели подходит банковский депозит. К среднесрочным можно отнести покупку машины, квартиры, образование для ребёнка. Долгосрок же – негосударственная пенсия.

– Для целей второй и третьей категории большое значение имеет поправка на инфляцию, – объясняет Кира. – И здесь уже стоит подумать о фондовом рынке. Для среднего срока я бы порекомендовала делать выбор в пользу консервативных облигаций федерального займа, которые дают гарантированную и понятную доходность. Высокодоходные облигации, которые выпускают корпорации, не подходят, потому что в них кроются риски. А покупать акции – это для целей от пяти лет,

потому что рынки очень волатильны. Для долгосрока подойдут также инструменты накопительного и инвестиционного страхования жизни. Но не рассчитывайте на высокую доходность, не верьте рекламным проспектам и улыбающимся менеджерам. Однако эти инструменты дисциплинируют вносить определённую сумму по договору.

При постановке целей люди распыляются. Краткосрочных целей может быть много, но долгий срок – это максимум две цели, потому что потребуются серьёзные финансовые и временные затраты.

Среднесрочные и долгосрочные цели разбивайте на этапы, чтобы состояли из краткосрочных. Допустим, накопить в течение пяти лет три миллиона рублей на покупку квартиры – это абстрактно, можно потерять мотивацию. Лучше планировать так: накопить за первый

год сто тысяч рублей. Возможно, затем финансовое положение улучшится: повысят на работе или, например, жена выйдет из декрета, и это позволит легче двигаться к главной среднесрочной цели. Хотя бывают перемены к худшему: увольнение, болезнь. Тогда придётся корректировать задачи, главное, стараться не сойти с выбранного пути. А ещё цели следует фиксировать: на бумаге, в компьютере, при помощи специального мобильного приложения. Просто держать их в голове – не вариант.

– Если только начинаете наводить порядок в личных финансах, то не стоит замахиваться на что-то грандиозное, – резюмирует Кира. – Отталкивайтесь от малого, и когда достигнете краткосрочных целей, втянетесь в процесс. Невероятно важно соблюдать дисциплину. Это должно стать такой же привычкой, как утром чистить зубы. Ведь обязательно найдётся миллион оправданий: зарплату задержали, надо обновить гардероб... Нельзя давать себе слабину.