

### Жизненная ситуация 1

Вы пришли в магазин электроники за чайником. Продавец обратил ваше внимание на ноутбук известной марки. Ноутбук вам понравился, но нет денег на его приобретение. Вы сообщили, что хотите сходить в банк, чтобы узнать о возможности кредита. Но продавец заметил, что кредит можно оформить в магазине. Соглашаться или нет?

### Жизненная ситуация 2

Ваш старший брат женился, и они с женой хотят купить квартиру в городе. Жене достался в наследство от бабушки деревенский дом. Эксперт по недвижимости оценил его в 500 тыс. руб. Цены на квартиры в вашем городе начинаются от 1,5 млн руб. Какой вид кредита подойдет семье брата? Как выбрать лучшее из множества предложений на рынке? Как добиться максимальной экономии?

## ● Виды кредитов для физических лиц

**Потребительский целевой кредит** – вид кредита, который выдаётся на приобретение конкретного товара (бытовой техники, мебели и т. п.) или для оплаты определённых услуг (лечения, туристической путёвки и др.). Впоследствии банк попросит предоставить документы, подтверждающие покупку данного товара или услуги. Кредит можно оформить как в отделении банка, так и в торговой точке, где продаётся товар.

**Кредит на неотложные нужды** – вид потребительского кредита, который можно получить в банке без объяснения цели, на которую берётся кредит. Заёмщик может потратить полученные средства на любые нужды. Обычно оформление документов по такому кредиту занимает больше времени, а максимальная сумма долга меньше, чем по целевому кредиту. Ставки по кредитам на неотложные нужды могут быть выше, чем по целевым, на 1–2 процентных пункта и в зависимости от надёжности заёмщика сильно варьируются. Такой кредит берут, когда в банке нет подходящего целевого предложения или когда предстоит множество разных неопределённых расходов (например, покупка вещей для новорождённого ребёнка).

**Кредитная карта** – банковская карта, денежные средства на которой принадлежат выдавшему её банку. Максимальную сумму, которую может потратить клиент, плату за пользование этими средствами и льготный период определяет банк.

Взять кредит на неотложные нужды без документов и обращения в банк можно с помощью кредитной карты (конечно, в пределах установленного банком лимита). Владелец кредитки может приобретать товары и услуги в долг, но ставки по кредитным картам значительно выше, чем по кредитам, оформляемым в банке.

**Автокредит** – кредит, который выдаётся физическому лицу на покупку автомобиля и других видов личного транспорта с одновременным использованием его в качестве залога. Заёмщик не получает деньги на руки, банк перечисляет их на счёт автосалона. Если заёмщик не сможет платить по кредиту, его машина будет продана, чтобы возместить ущерб банку. Ставки по автокредиту в среднем ниже, чем по простому целевому кредиту без залога. Чтобы быть уверенным в сохранности залога, банк потребует застраховать автомобиль от ДТП и угона (купить страховой полис каско). Автострахование мы рассмотрим в модуле 3.

**Кредит на развитие бизнеса** – денежный заём, предоставляемый банком организации или индивидуальному предпринимателю для развития их деятельности. Для заключения кредитного договора заёмщик должен объяснить, в чём суть его бизнеса, что именно он хочет внедрить, сколько это стоит, а также из каких средств впоследствии будет погашать кредит. Владелец фирмы (юридическому лицу) выгоднее взять коммерческий кредит от лица своей компании или воспользоваться другими способами финансирования бизнеса (см. модуль 7). Чаще всего организации есть что предложить в качестве залога по кредиту (оборудование, автотранспорт, товар в обороте), и она может получить более низкую ставку, чем физическое лицо. Иногда люди берут кредит на развитие бизнеса под залог своей квартиры. Мы не рекомендуем этого делать, если залоговая квартира – ваше единственное жильё. Собственный бизнес – очень рискованное дело, и если в случае неудачи заёмщик не сможет выплатить кредит, то лишится квартиры.

#### ВАЖНО

Всё больше торговых сетей предлагают своим клиентам покупки в кредит. Для этого в магазине присутствует сотрудник какого-либо банка, готовый оформить кредит на предлагаемые товары. Ставки по кредитам в торговых сетях могут быть выше, чем в отделениях банков. Во-первых, в магазине у вас нет возможности доказать свою надёжность как заёмщика (нет с собой необходимых документов), без чего рассчиты-


вать на получение кредита по низкой ставке не приходится. Во-вторых, при виде желанного товара человек поддается искушению его приобрести и будет согласен даже на невыгодные условия. Финансовые организации это понимают. Поэтому избегайте кредитов в торговых точках и обращайтесь в отделения банка!

---

### ● Ипотечный кредит

---

Ипотечный кредит выдаётся на длительный срок (10–30 лет) и требует предоставления документов о финансовом состоянии семьи, оценки стоимости приобретаемого объекта профессиональным оценщиком, обязательной страховки данного объекта и первоначального взноса в размере 10–50% от стоимости покупки. Объектом ипотеки может стать городская квартира (как в новостройке, так и на вторичном рынке жилья), загородный дом, коммерческое помещение (например, под ресторан), реже – дача или гараж. Это очень полезный продукт, поскольку позволяет не откладывать одну из крупнейших покупок в жизни, на которую иначе пришлось бы копить до старости. Это также и удобный продукт, потому что вы получаете низкую процентную ставку и вам не нужно искать залог – объект покупки сам становится залогом.



**Ипотечный кредит** – целевой долгосрочный заём на покупку недвижимости, при котором залогом становится приобретаемый объект – земля, квартира, дом, производственное помещение.

Основные показатели при выборе ипотечной программы кредитования:

- величина первоначального взноса;
- срок погашения;
- процентная ставка.







Взять кредит на неотложные нужды без документов и обращения в банк можно с помощью кредитной карты (конечно, в пределах установленного банком лимита). Владелец кредитки может приобретать товары и услуги в долг в торговых точках, но ставки по кредитным картам значительно выше, чем по кредитам, оформляемым в банке.

Это нужно  
знать!



**1. Величина первоначального взноса.** Если заёмщик не сумел накопить даже 10% на первоначальный взнос, это сигнал для банка, что клиент не умеет распоряжаться своими средствами. Банки предпочитают не давать ипотеку с нулевым первоначальным взносом. В тех случаях, когда это происходит, ставки будут выше на несколько процентов (а для кредита на 15–20 лет несколько процентов играют большую роль) и банк может попросить в качестве залога ещё какой-нибудь объект недвижимости (например, земельный участок).

Поскольку величина первоначального взноса напрямую влияет на процентную ставку по кредиту, которую получит заёмщик, прежде чем брать ипотечный кредит, постарайтесь накопить хотя бы 10%, а ещё лучше 30% от стоимости объекта ипотеки.

На первоначальный взнос можно использовать:

- сбережения;
- средства от продажи другой недвижимости (дома в деревне, квартиры меньшего размера или доли в квартире, которая находится в совместной собственности);
- материнский капитал, который с 1 января 2020 г. выплачивается государством семье при рождении (усыновлении) первого ребёнка (в 2020 г. он составил 466 617 руб.). Для семей, в которых с 2020 г. появился второй ребёнок, материнский капитал дополнительно увеличивается на 150 тыс. руб. (т. е. в 2020 г. выплата составляла 616 617 руб.)\*.

**2. Срок погашения ипотечного кредита.** С одной стороны, чем больше срок погашения ипотечного кредита, тем меньшую сумму придётся выделять каждый месяц из семейного бюджета на регулярные взносы. С другой стороны, при длительном сроке будет начислено больше процентов и кредит обойдётся дороже.

---

\* Такая же сумма полагается на третьего и последующего ребёнка, рождённого или усыновлённого с 2020 г., если раньше у семьи не было права на материнский капитал (например, если первые два ребёнка появились до введения материнского капитала). Предполагается, что программа по предоставлению государством материнского капитала будет действовать до 2026 г.

**Пример.** Если вы берёте ипотечный кредит в размере 3 млн руб. на 10 лет под 10% годовых, ваш ежемесячный платёж составит 39 645 руб., а общая сумма выплат за 10 лет – примерно 4 757 427 руб., т. е. переплата по кредиту – 1 757 427 руб. Если же вы возьмёте 3 млн руб. под 10% годовых на 20 лет, то будете ежемесячно платить всего 28 951 руб., но общая сумма выплат составит 6 948 156 руб. В последнем случае переплата по кредиту более чем в два раза превысит сумму кредита.

Необходимо решить, какой максимальный размер выплат вы можете себе позволить. Эту сумму назовите сотруднику банка, чтобы тот рассчитал минимально возможный срок кредита. Это можно сделать и самостоятельно с помощью ипотечных онлайн-калькуляторов (например, <https://calcus.ru/kalkulyator-ipoteki>).

Не забывайте, что все расчёты мы производим без учёта инфляции. На самом деле 29 тыс. руб. через пять лет будут стоить гораздо меньше, а через 10 – ещё меньше. Так что в реальном исчислении переплачивать за квартиру дважды не придётся.

#### ВАЖНО

Если в какой-то момент вы решите, что можете погасить ипотеку досрочно, чтобы избежать процентов за оставшиеся годы, сделайте это! Банк не вправе вам отказать или требовать штраф за досрочное погашение. В соответствии со статьей 11 Федерального закона № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» заёмщик имеет право вернуть досрочно всю сумму полученного кредита или её часть, уведомив об этом не менее чем за 30 календарных дней до возврата. При погашении части кредита вы можете попросить банк сократить вам либо ежемесячный платёж, либо оставшийся срок.

**3. Процентная ставка.** Ставки ипотечных кредитов зависят:

- от величины первоначального взноса;
- характеристик покупаемой недвижимости (качества залога). Так, для недостроенного жилья ставки выше из-за риска, что строительство будет заморожено;
- надёжности заёмщика (его доходов и кредитной истории).



### Это интересно

Российская семья, которая планировала в 2016 г. приобрести жильё в кредит, должна была располагать средним ежемесячным доходом в 54 тыс. руб., подсчитали аналитики банка «ДельтаКредит». Такой заработок требовался для оформления ипотечного кредита сроком на 15 лет по ставке 12,5% годовых на покупку квартиры площадью 56 м<sup>2</sup>. Средняя цена квадратного метра в России в 2016 г. составляла 56 тыс. руб., средний ежемесячный платеж по кредиту – 27 тыс. руб.

Самый большой доход для получения ипотечного кредита требовался в Москве – 107 тыс. руб. Стоимость метра жилья в столице составляла 111 тыс. руб., ежемесячный платёж – 53 тыс. руб. В Санкт-Петербурге семья должна была иметь среднемесячный доход в размере 86 тыс. руб., стоимость метра жилья составляла 89 тыс. руб., а ежемесячный платёж – 43 тыс. руб. Самый низкий требуемый заработок – в Республике Калмыкия, здесь для оформления кредита достаточно было зарабатывать 28 тыс. руб. в месяц.

По материалам агентства RNS: <https://rns.online>


### НА ЗАМЕТКУ

Как правило, банки не выдают ипотечный кредит под покупку квартиры с незаконной перепланировкой. Для оформления ипотеки реальные параметры квартиры должны соответствовать параметрам, указанным в правоустанавливающих и инвентаризационных документах.

### ● Рефинансирование и реструктуризация кредита

Кредит можно не только погасить досрочно, но также рефинансировать или реструктурировать. Например, предположим, что три года назад ваши знакомые взяли ипотечный кредит сроком

на 10 лет под 14% годовых. Затем они узнали, что ставки снизились и один из банков города готов предоставить недостающую сумму на досрочное погашение кредита под 11% годовых на семь лет. Согласившись на это предложение, они сэкономят 13,5% стоимости квартиры.




**Рефинансирование кредита** – получение нового кредита под более низкий процент с целью полного или частичного погашения предыдущего кредита.

Помимо сравнения процентных ставок, следует учитывать дополнительные расходы на оформление нового кредита: повторную оценку стоимости жилья, нотариальное заверение документов, комиссию банка. Полный список дополнительных расходов можно найти на портале «IPOhelp: ипотека шаг за шагом» (<http://ipohelp.ru>).

Рефинансирование применимо и к другим видам кредита. Допустим, у семьи есть несколько кредитов в разных банках. Если удастся оформить рефинансирование в каком-либо одном банке (для этого нужно иметь хорошую кредитную историю и соответствующий доход), то все предыдущие кредиты могут быть погашены, и придётся оплачивать только одну ссуду на более льготных условиях.

Можно обратиться в банк с просьбой реструктурировать кредит. Банк может повысить срок выплаты кредита и тем самым снизить кредитную нагрузку.



**Реструктуризация кредита** – пересмотр банком условий кредитного договора (снижение процентной ставки, увеличение сроков выплат и др.) на основе письменного заявления должника и документов, подтверждающих ухудшение его финансового положения (увольнение с работы, тяжёлая болезнь и т. п.).

Банки не обязаны переоформлять кредитный договор в пользу проблемных заёмщиков, но иногда идут им навстречу. В данном случае заёмщику нужно обратиться именно в тот банк, где он брал кредит (в отличие от рефинансирования, которое может быть осуществлено через другие банки). При рефинансировании заёмщику лучше не иметь пропущенных платежей и просрочек (иначе ему может быть отказано в этой услуге), а для реструктуризации они являются необходимым условием.

Таким образом, при наличии обычной задолженности целесообразно осуществить её рефинансирование, а при проблемной задолженности следует немедленно обратиться в свой банк с заявлением о реструктуризации кредита.

## ● Ипотечный кредит или аренда

Сейчас всё больше молодых семей, не имея собственного жилья, снимают квартиру. Недвижимость, приобретаемая с помощью ипотечного кредита, может стать для них первым собственным жильём. Если вы окажетесь в ситуации выбора: ипотека или аренда – и станете взвешивать все за и против, не забудьте учесть стоимость арендной платы.

**Пример 1.** Молодой человек живёт с родителями и хочет обзавестись собственной квартирой. Банк рассчитал, что ежемесячный платёж по ипотечному договору составит 30 тыс. руб. в месяц в течение 10 лет. Следует оценить, выдержит ли его бюджет увеличение расходов на 30 тыс. руб. в месяц.

**Пример 2.** Молодая семья снимает квартиру за 15 тыс. руб. в месяц. Банк предлагает ипотечный кредит на таких же условиях, что и в примере 1. Если они приобретут квартиру в ипотеку, то потребность в съёмном жилье отпадёт. Значит, в данном случае прибавка к ежемесячным расходам составит не 30, а 15 тыс. руб. (Платёж по ипотечному кредиту – Стоимость аренды).

Снимая квартиру, семья тратит деньги, а взяв ипотечный кредит, получает квартиру в собственность.

## НА ЗАМЕТКУ

При покупке жилья можно оформить имущественный налоговый вычет\*, который позволит вернуть 13% от стоимости недвижимости (но не более 260 тыс. руб.) и от суммы процентов, уплаченных по ипотеке (но не более 390 тыс. руб.). Таким образом можно сэкономить достаточно большую сумму.

**Это интересно****Зачем читать банковский договор****(Часть II. Кредиты)**

**Скрытые платежи.** Эффективная ставка по кредиту может достаточно сильно отличаться от заявленной в рекламе. Поэтому запрашивайте у сотрудника банка эффективную процентную ставку, график погашения и внимательно читайте договор. Это особенно важно в случае ипотеки: из-за большой суммы кредита дополнительная комиссия сильно влияет на размер ежемесячных выплат. Например, банк может включить в договор 1–2% за сопровождение договора купли-продажи, 1–2% за услуги нотариуса и 1–2% за оформление залога. Если квартира стоит 2,5 млн руб., вы переплатите 75–150 тыс. руб.

**Бесплатный кредит.** Недобросовестная реклама может искажать истинные условия кредита. Это особенно характерно для рекламы в торговых сетях. Она стимулирует клиента взять незапланированный кредит прямо в магазине (что намного дороже), минуя обращение в банк. Самая популярная акция – «Беспроцентный кредит».

Такой кредит на самом деле не является бесплатным. Банк даёт отсрочку на оплату товара (3–6 месяцев). Если за это время клиент успеет выплатить его полную стоимость, платить проценты не придётся. Если же не успеет, то на первые и все последующие месяцы будет начислен очень высокий процент.

\* О налоговых вычетах мы поговорим в главе 16.



**ВОПРОСЫ ДЛЯ САМОПРОВЕРКИ**

1. Многие банки предоставляют кредиты не только в рублях, но и в иностранной валюте. При этом процентные ставки по валютным кредитам намного ниже, чем по рублёвым. Стоит ли брать кредит в долларах США или в евро? Свой выбор объясните.
2. В чём отличие рефинансирования кредита от его реструктуризации? Что между ними общего?

