

Как быстро и выгодно погасить ипотеку?

Говоря о тактике ускоренного погашения ипотеки, чаще всего мы подразумеваем способы досрочного ее погашения. Способов уменьшить расходы по ипотеке несколько и в комплексе или по отдельности они могут дать хороший результат экономии или сокращения расходов, подробнее о том какие существуют способы выгодно гасить ипотеку в интервью [Прайм](#), рассказала Ольга Дайнеко, эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России.

Если «театр начинается с вешалки», то ипотека- с выбора ипотечной программы. Выбор ипотечных условий зависит не только от платежеспособности, цели приобретения жилья (для себя или для сдачи в найм), перспективы ликвидности приобретаемого объекта, но и возможности получения льготных условий. Льготное ипотечное кредитование привлекательно более низкой ставкой кредитования, но порой нужно время для соответствия критериям программы. Ипотека – долгое обязательство и на «входе» нужно отдавать предпочтение наиболее комфортному размеру платежа и не выбирать слишком короткий срок кредитования. Переоценивание своих возможностей не только не позволит рассчитаться раньше, но и может сделать ипотечные платежи тяжелой финансовой ношей.

Более лояльные условия кредитования можно получить не только по льготным программам, но и в банке, с которым уже есть долгосрочные «отношения» (зарплатный проект, вклады). В этом случае высоки шансы получить индивидуальные условия кредитования с пониженной ставкой.

Выбранная «по силам» ипотека позволит привлекать средства для досрочного погашения: уменьшая ежемесячный платеж или срок кредитования.

В чем плюс уменьшения времени кредита?

Частичное досрочное погашение – самый популярный способ погасить ипотеку раньше срока. По факту -это внесение дополнительных средств сверх ежемесячного платежа. Лишние деньги уменьшают тело кредита и, как следствие, уменьшают переплату по нему (ведь проценты начисляются на остаток долга). Заемщики нередко допускают типичную ошибку: сначала пытаются накопить сумму побольше, чтобы внести на досрочное погашение кусок долга посолиднее. Однако чем позже погашение, тем меньше экономия, ввиду того, что платежи по ипотеке в большинстве случаев – аннуитетные (в

начале кредитования в платеже преобладают проценты и небольшая часть по возврату тела кредита). Поэтому лучше совершать досрочные взносы чаще, пусть и в меньшем размере.

Частичное досрочное погашение автоматически сокращается срок кредитования. Однако можно выбрать не сокращение срока, а уменьшение платежа. Этот способ подходит для финансово-ответственных заемщиков, поскольку уменьшение платежа может «расслабить» заемщика на пути к досрочному погашению, однако обладает рядом преимуществ:

-если платеж снижается, а заемщик продолжает вносить привычную сумму и больше, что снизит переплату, а вместе с ней и срок кредитования (за счёт сокращения доли в погашение основного долга в ежемесячном платеже).

- в сложной ситуации платеж всегда будет посильным для бюджета: можно на время вернуться в график и не потребуются антикризисные меры (например, в виде ипотечных каникул).

Также частичное досрочное погашение позволит ежегодно экономить на страховании-страховая премия рассчитывается исходя из остатка долга, а чем он меньше, тем дешевле страхование.

Перед началом внесения дополнительных средств нужно обратить внимание на порядок списания в погашение тела кредита в своем банке (в ряде банков платеж списывается в дату очередного платежа, а в других- при фактическом внесении на счет). Если досрочное погашение происходит в дату очередного платежа, не нужно забывать внести и обязательный платеж.

Другие способы снижения ипотечных расходов

Есть и другие способы снижения ипотечных расходов, которые в совокупности с частичным досрочным погашением помогут справиться с погашением ипотеки быстрее:

1. Рефинансирование (в другом банке). Если при рефинансировании ставка снизится на 2 и более процентов, а срок кредитования еще долгий-это выгодно, даже с учетом необходимых расходов на рефинансирование (на оценку объекта недвижимости, возможные нотариальные услуги, переоформление страховки и повышенной ставки кредитования в период перехода закладной).

2. Использование материнского капитала (как федерального, так и регионального) и выплаты на ипотеку многодетным. В этом случае «тело» кредита снизится и ежемесячный платеж станет меньше. Но нельзя забывать про обязательства,

ввиду использования материнского капитала - нужно будет наделить долями членов семьи (прежде всего-детей).

3. Не забывать возвращать имущественные налоговые вычеты ежегодно. Ипотечник может получить вычет на приобретённое жильё (в том числе на его отделку/ремонт по коду ОКВЭД 43.3) и на уплаченные по ипотеке проценты. Вычет по приобретению жилья до 260 тысяч (с 2 млн. руб.), а вычет по процентам -390 тысяч (с 3 млн. рублей). Максимально удастся вернуть 650 тысяч рублей. Ежегодно средства вычета можно направлять в частичное досрочное погашение.

Желание справиться с ипотечными выплатами быстрее – разумное решение, однако, если на погашение отправляются последние средства – это не слишком хорошая затея. Если нет подушки финансовой безопасности (минимум на 3 месяца), ранее внесенные переплаты не освободят от обязанности внести текущий платеж. А штрафы и пени при просрочке «съедят» выгоду от досрочного погашения.

Нужно понимать, что выгода от досрочного погашения примерно только до середины срока ипотеки (в первой половине), в конце дополнительные платежи лишь сокращают срок и на уменьшении переплаты отражаются незначительно.

