

Инструкция!

Внимательно прочитайте текст, выполните конспект в тетради.

Виды кредита

Жизненная ситуация 1

Вы пришли в магазин электроники за чайником. Продавец предлагает вам посмотреть новый ноутбук известной марки. Ноутбук вам нравится, но у вас нет денег. Поэтому вы говорите продавцу, что хотели бы сходить в свой банк и узнать о возможности кредита. Продавец отвечает, что не надо идти в банк — вы можете оформить кредит прямо 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 1,5 млн р. А цены на квартиры в вашем городе начинаются от 4 млн р. Какой вид кредита подойдёт вашему брату и его жене? Как выбрать лучшее из множества предложений на рынке? Как добиться максимальной экономии?

Виды кредитов для физических лиц

Потребительский целевой кредит. Самый распространённый вид кредита в России. Выдаётся под покупку конкретного товара (например, бытовой техники или мебели) или оплату услуг (например, лечения или туристической путёвки). Впоследствии банк попросит вас предоставить документы, подтверждающие покупку данного товара или услуги. Этот кредит можно получить как в отделении банка, так и в торговой точке, где продаётся товар. Кредит на неотложные нужды. Его можно получить в банке без объяснения цели, на которую берётся кредит. Обычно оформление документов по данному виду кредита занимает больше времени, а максимальная сумма долга меньше, чем по целевому кредиту. Также ставки по таким кредитам могут быть выше, чем по целевым, на 1—2 процентных пункта. В 2013 г. они составляли от 16 до 40 % в зависимости от оценки надёжности заёмщика. Чаще всего такой кредит берут, когда в банке нет подходящего целевого предложения или когда в цель кредита входит множество разных неопределённых расходов, например покупка вещей для новорождённого ребёнка.

Автокредит. Кредит на покупку машины. Основное его отличие от простого целевого кредита в том, что машина является залогом по кредиту. Если вдруг вы утратите способность расплачиваться по кредиту, ваша машина будет продана, чтобы возместить ущерб банку. Поэтому ставки по автокредиту в среднем ниже, чем по простому целевому кредиту без залога: 11—20 % в 2013 г. Однако вы должны быть готовы к тому, что банк потребует

обязательно застраховать автомобиль от ДТП и угона (страховка КАСКО), чтобы быть уверенным в сохранности залога. Все расходы по покупке страховки вам придётся взять на себя.

Ипотека. Кредит на покупку недвижимости. В этом случае залогом является квартира или дом. Кредит выдаётся на очень долгий срок — от 10 до 30 лет — и требует предоставления множества документов о финансовом состоянии семьи, оценки стоимости жилья профессиональным оценщиком, обязательной страховки жилья и первоначального взноса в размере 10—50 % от стоимости покупки.

Кредит на развитие бизнеса. Получить кредит на развитие бизнеса может не только фирма, но и физическое лицо — индивидуальный предприниматель или владелец фирмы. Для получения такого кредита обычно придётся объяснить банку, в чём суть вашего бизнеса, что именно вы хотите внедрить, сколько это стоит, а также из каких средств вы впоследствии будете погашать кредит. Если вы не индивидуальный предприниматель, а владелец фирмы (юридического лица), вам может быть выгоднее взять коммерческий кредит от лица фирмы или воспользоваться другими способами финансирования бизнеса. Чаще всего фирме 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 — это всегда очень рискованное дело, и если в случае неудачи вы не сможете выплатить кредит, вы лишитесь квартиры и вашей семье будет негде жить.

Образовательный кредит. Кредит на оплату колледжа, высшего или второго высшего образования, а также магистратуры/аспирантуры, причём как очной, так и заочной формы обучения. Его особенность в том, что выплаты по нему начинаются не сразу, а после того, как вы получите диплом и выйдете на работу. Получить такой кредит могут только студенты, уже успешно сдавшие вступительные экзамены. Во многих странах государство поддерживает банки в выдаче таких кредитов, что объясняет более низкую ставку по ним, чем по кредиту на неотложные нужды. Так, в 2013 г. ставки на образовательные кредиты с государственным субсидированием начинались от 5 %. Правда, они действовали только для очной формы обучения и только для вузов, прошедших предварительный отбор для участия в государственной программе. Кроме того, имелись требования к заёмщикам по успеваемости. Ставки по образовательным кредитам без государственного субсидирования начинались от 10 %.

Кредитная карта.

Это нужно знать!

Кредитная карта позволяет вам мгновенно брать множественные кредиты на неотложные нужды (без объяснения целей) в пределах установленного банком лимита. Для этого не нужно каждый раз собирать документы и идти в банк. Выдавая вам кредитную карту, банк уже оценил вашу надёжность и заранее одобрил вам кредит в пределах лимита.

Банковская карта, позволяющая вам мгновенно брать множественные кредиты на неотложные нужды (без объяснения целей) в пределах установленного банком лимита. Для этого не нужно каждый раз собирать документы и идти в банк. Выдавая вам кредитную карту, банк уже оценил вашу надёжность и заранее одобрил вам кредит в пределах лимита. Поэтому вы можете покупать товары и услуги в долг прямо на кассе в торговых точках. Это удобнее, чем кредит на неотложные нужды или целевой кредит, но за удобство всегда надо платить: ставки по кредитным картам значительно выше.

ВАЖНО:

В последнее время всё больше торговых сетей стали предлагать своим клиентам покупки в кредит. Для этого в магазине присутствует сотрудник какого-нибудь банка, готовый оформить вам кредит на предлагаемые товары. Обычно ставки по кредитам в торговых сетях намного выше, чем в отделениях банков. Так, изучив условия разных банков и собрав необходимые документы, вы можете получить ставку 20—25 %, тогда как при оформлении быстрого кредита в магазине (для него потребуется один лишь паспорт) вы, скорее всего, возьмёте деньги под 30—50 % годовых.

Во-первых, в магазине у вас нет возможности доказать свою надёжность как заёмщика (нет с собой необходимых документов), без чего рассчитывать на получение кредита по низкой ставке не приходится.

Во-вторых, при виде желанного товара в магазине вы поддаётесь искушению его приобрести и будете согласны даже на очень невыгодные условия. Финансовые организации это прекрасно понимают. По возможности избегайте кредитов в торговых точках и обращайтесь в отделения банка!

Ипотека

Ипотека — это кредит на недвижимость под залог самой этой недвижимости. 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. С точки зрения потребителя, это очень полезный продукт, поскольку позволяет не откладывать одну из крупнейших покупок в своей жизни, на которую иначе пришлось бы копить до старости. Это также и очень удобный продукт, потому что, с одной стороны, вы получаете низкую ставку, а с другой стороны, вам не нужно искать какой-то дополнительный залог — объект покупки сам становится залогом.

Основные показатели при выборе ипотеки — это:

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

Величина первоначального взноса будет влиять на ставку, которую вы получите. Если вы не сумели накопить даже 10 % на первоначальный взнос, это сигнал для банка, что вы не очень-то хорошо умеете распоряжаться своими средствами. На сегодняшний день почти ни один банк в России не даст вам ипотеку с нулевым первоначальным взносом. В тех исключительных случаях, когда это происходит, ставки будут выше на несколько процентов (а для кредита на 15—20 лет несколько процентов играют очень большую роль!) и банк может попросить включить в качестве залога ещё какой-нибудь объект недвижимости (например, квартиру родителей). Вот почему, прежде чем брать ипотечный кредит, постарайтесь накопить хотя бы 10 %, а ещё лучше 30 %. Вы можете использовать на первоначальный взнос:

- свои сбережения;
- средства от продажи другой недвижимости (дома в деревне, квартиры меньшего размера или доли в квартире, которая находится в совместной собственности);
- материнский капитал, который выдаётся семье при рождении или усыновлении второго, третьего или последующего ребёнка. Что касается срока ипотеки, то здесь у каждого заёмщика будет свой идеальный баланс. С одной стороны, чем больше срок, тем меньшую сумму вам придётся выделять каждый месяц из семейного бюджета на регулярные взносы. С другой стороны, чем больше срок, тем больше будет начислено процентов и тем дороже обойдётся кредит. Так, если вы берёте ипотеку на 3 млн р. на 10 лет под 10 %, ваш ежемесячный платёж составит 39 645 р., а общая сумма выплат за 10 лет — примерно 4,76 млн р. Если же вы возьмёте 3 млн р. под 10 % на 20 лет, то будете ежемесячно платить всего 28 950 р., но общая сумма выплат составит 6,95 млн р., т. е. в 2—2,5 раза больше суммы

кредита! Вам нужно тщательно обдумать, какой максимальный размер выплат вы можете себе позволить. Эту сумму вы можете назвать сотруднику банка, чтобы тот рассчитал вам минимально возможный срок ипотеки при ваших финансовых возможностях. Вы можете рассчитать минимальный срок ипотеки и то, во сколько она вам обойдётся, и сами с помощью ипотечного online-калькулятора. Такие калькуляторы встречаются на сайтах банков или на информационных порталах об ипотеке, например www.ipohelp.ru/calculator.html. Пусть вас не пугает увеличение суммы в 2 раза. Не забывайте, что все расчёты мы производим в номинальных величинах — без учёта инфляции. На самом деле 29 тыс. р. через 5 лет будут стоить гораздо меньше, а через 10 — ещё меньше. Так что в реальном исчислении переплачивать за квартиру в 2—2,5 раза не придётся. Кстати, именно благодаря инфляции через несколько лет вы обнаружите, что делать платежи стало легче. Этот эффект усилится, если вы будете продвигаться по карьерной лестнице и доход будет расти.

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. Это оговорено статьёй 32 Закона о защите прав потребителей. Погасить досрочно можно как весь остаток по кредиту, так и его часть. При погашении части кредита вы можете попросить банк сократить вам либо ежемесячный платёж, либо оставшийся срок. 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

Молодой рынок

В начале 2013 г. ставки были в диапазоне 8—14 %, и это был самый низкий уровень ставок за всю историю ипотеки в России.

Несмотря на снижение ставок в последние годы, российский рынок ипотеки ещё слабо развит по сравнению с ипотечными рынками США и европейских стран. Ставки на уровне 2—8 % сверх инфляции — это довольно высокий показатель для развитых стран. Например, ставка 6 % сверх инфляции на 15 лет удваивает новую стоимость покупки. *(Проверьте на калькуляторе!)* Для сравнения, в начале 2013 г. в США ипотечные ставки на 15 лет составляли в среднем 3 % — всего на 1 % выше инфляции. Такая ставка увеличивает

стоимость покупки всего в 1,15 раза. Поэтому мы и говорим, что рынок ипотеки в России ещё очень молод и большинству российских семей ипотека пока не по карману. Но с развитием рынка стоит ожидать улучшения ситуации — снижения ставок и уменьшения числа отказов в выдаче кредита.

Рефинансирование ипотечного кредита

Ипотечный кредит можно не только погасить досрочно, но и рефинансировать. Грамотное рефинансирование ипотеки позволит вашей семье значительно сэкономить.

Рефинансирование кредита — взятие нового кредита под более низкий процент, чтобы досрочно погасить старый кредит. В итоге получается экономия на разнице процентов.

Например, 3 года назад вы взяли 10-летнюю ипотеку под 14 %. В то время ставки были высокими из-за нестабильной экономической ситуации в стране. Сегодня вы прочитали в новостях, что ставки снизились. Позвонив в один из банков города и объяснив свою ситуацию, вы узнали, что банк готов дать вам недостающую сумму на досрочное погашение кредита под 11 % на 7 лет.

Согласившись на это предложение, вы сэкономите 13,5 % стоимости квартиры. *(Проверьте этот расчёт на online-калькуляторе!)*

В странах, где культура ипотечного кредитования уже очень развита, люди постоянно следят за ставками по ипотеке и рефинансируют свой кредит при первой реальной возможности.

Понять, как работает рефинансирование, вам поможет решение задачи 6.1 в конце занятия.

Помимо сравнения процентных ставок, учитывайте дополнительные расходы на оформление нового кредита: повторную оценку стоимости жилья, нотариальное заверение, комиссию банка. Полный список дополнительных расходов можно найти на www.ipohelp.ru/extracharge.html.

Обратите внимание, что рефинансирование применимо не только к ипотеке, но и к любым достаточно длинным кредитам. Обычно целесообразно задуматься о рефинансировании, если оставшийся срок по кредиту не меньше 2 лет. Ипотека или аренда? Иногда ипотека является средством улучшения жилищных условий, например, она может помочь переехать из меньшей квартиры в большую. Но сейчас всё больше молодых семей, особенно в больших городах, не имея собственного жилья, снимают квартиру. Недвижимость, приобретаемая с помощью ипотеки, становится для них первым собственным жильём. Если вы окажетесь в ситуации выбора: ипотека или аренда — и будете взвешивать все за и против ипотеки, не забудьте учитывать стоимость вашей аренды.

Пример 1. Вы живёте с родителями и хотите обзавестись собственной квартирой. Банк рассчитал, что ваш ежемесячный платёж в течение 10 лет составит 40 тыс. р. Вам следует оценить, выдержит ли ваш семейный бюджет увеличения расходов на 40 тыс. р. в месяц.

Пример 2. Вы снимаете квартиру за 25 тыс. р. в месяц. Банк рассчитал вам точно такие же условия ипотеки. Если вы возьмёте ипотеку, вам будет где жить и потребность в съёмной квартире отпадёт. Значит, вы должны оценивать прибавку к расходам в размере не 40, а 15 тыс. р./мес. Если сделать ещё более точный расчёт,