Советы бывалого ипотечника: 6 правил, которые помогут жить с ипотекой комфортно

[Кредиты,](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/?search=collectionItems.collection_item_id%5b0%5d=58)[Ипотека,](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/?search=collectionItems.collection_item_id%5b0%5d=64)20 июля 2022



Эксперт Мария Соловиченко дважды покупала квартиру в ипотеку. За годы ипотечной жизни она меняла работу, заводила детей, лишалась дохода, стремительно теряла деньги на валютной ипотеке, пыталась рефинансировать кредит. И теперь точно знает, каково это – налаживать комфортную жизнь с долгосрочными финансовыми обязательствами. В статье она рассказывает о своем опыте.



[Мария Соловиченко](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/sovety-byvalogo-ipotechnika-6-pravil-kotorye-pomogut-zhit-s-ipotekoj-komfortno/)

Эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России

*Жить в ладах с долгосрочными финансовыми обязательствами мне удалось только во второй ипотеке. Я выработала и строго придерживалась нескольких простых правил, которые избавили меня от просрочек и помогли не отказаться от полноценной жизни даже в условиях экономической турбулентности. Делюсь этими правилами со всеми, кто уже в ипотеке.*

Правило №1. Привыкайте выплачивать кредит

Задача первая – научиться правильно вносить платежи по кредиту. Вроде бы это очевидно. Но почти каждый ипотечник попадает в ситуацию «ой, забыл положить деньги» и вспоминает о пополнении счета, когда банк после неудачной попытки списать долг с пустого счета начинает звонить и слать тревожные сообщения о задолженности.

Важно помнить, что на вашем счете, с которого происходит списание, деньги должны появиться заранее, а не в день списания или позже. Откладывайте ипотечный платеж на счет списания сразу после пополнения семейного бюджета.  Это должно войти в привычку. Она точно обезопасит вас от штрафов, пеней, порчи кредитной истории и позволит не усугубить денежную ситуацию. Помните, что просрочка на 2-3 дня – это повод для банка досрочно потребовать взыскания долга с вас.

Правило №2. Распределяйте бюджет

Ипотечный платеж – это еще не все обязательные расходы. Есть еще коммунальные платежи, расходы на связь, транспорт и т.д. Посчитайте все свои расходы: сколько денег забирают обязательные платежи, сколько идет на еду, одежду, сколько вы готовы отдать за развлечения, сколько отложить на отпуск.

Разложите деньги по таким целевым «кубышкам»: ими могут быть, например, банковские счета формата «до востребования». Создать такие счета просто – в банковском приложении. Останется приучить себя тратить деньги с каждого счета в соответствии с его назначением. Это получится не сразу. Например, у меня очень быстро заканчивались деньги на счету «одежда», и я не раз залезала в счет «отпуск», чтобы опять купить туфли или сумочку.

Однако месяца через три такая система начала приучать меня к контролю над тратами. Я научилась планировать свои траты с учетом ипотечных платежей, видеть, что можно не покупать. И когда на счете «развлечения» заканчивались деньги, я уже не лезла в другие «кубышки», а просто сокращала траты на развлечения.

Вместе с умением контролировать траты приходит приятное ощущение – «денег на все хватает», что особенно важно, когда над душой висит ипотека.

Правило №3. Экономьте без фанатизма

Главная мечта каждого ипотечника – побыстрее «завязать» с долгом. Даже при хорошем доходе и посильной сумме платежа ипотека все равно оставляет чувство тревоги и беспокойства. В итоге многие начинают копить сверх меры, кидая в ипотечную топку все доходы до последнего рубля. В таком поведении есть два риска:

* остаться без финансовой подушки безопасности в случае форс-мажора, и тогда экстренный поиск средств может обернуться настоящим кошмаром и надолго выбить вас из размеренной жизни;
* накопления в ущерб своим интересам быстро загонят вас в хроническое стрессовое состояние – «всегда нет денег», а ипотека станет ненавистна. В какой-то момент захочется плюнуть на все и удариться в доипотечный образ жизни.

В обеих ситуациях вы рискуете допустить просрочку и стать плохим заемщиком.

Важно! Не впадайте в крайности. Держите небольшой запас денег на непредвиденные расходы. Лучше хранить свой НЗ на депозите без возможности частичного снятия. Не ограничивайте себя во всем. Если досрочные погашения даются ценой отказа от всех радостей, повремените с ними. Ипотека – не повод отказаться от похода с друзьями в ресторан или поездки на отдых. Главное – вовремя вносите плановый платеж. Ипотечные платежи не должны забирать все деньги и положительные эмоции.

Правило №4. Гасить досрочно – искусство, которому нужно учиться

Досрочное погашение ипотеки – это целое искусство, у которого есть свои законы.

**Закон первый** – чем раньше вы начнете вносить досрочные платежи, тем меньше переплата по процентам. Плановые платежи по ипотеке включают в себя основной долг и проценты. При досрочном погашении весь платеж идет в счет основного долга. Структура [аннуитетных платежей](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/annuitetnyj-platezh-po-kreditu-chto-eto-takoe/) построена так, что первые несколько лет почти весь ваш ежемесячный платеж – это проценты по ипотеке. Если ипотека на 20 лет, то суммы процентов банку и основного долга в структуре ежемесячного платежа сравняются только лет через 12. Снижение основного долга снижает переплату по процентам и страховке.

**Закон второй** – в первые годы ипотечных выплат каждый рубль досрочного платежа имеет значение. Не пренебрегайте небольшими суммами в качестве досрочных платежей. Тем более что оторвать их от себя гораздо проще, чем крупную сумму. К примеру, у вас ипотека 5 млн рублей под 9% на 20 лет. Ежемесячный платеж – 45 тыс. рублей. Если в первый год ипотеки вы один раз досрочно внесете 2 тыс. рублей, то за весь срок кредита переплата по процентам снизится на 25 тыс. рублей. Вроде бы небольшая сумма. Но если в течение первого года каждый раз вносить в ежемесячный платеж дополнительно 2 тыс. рублей, то экономия по процентам за весь срок ипотеки составит несколько сот тысяч рублей. А это уже не мелочь.

**Закон третий** – ипотеку выгоднее гасить в счет уменьшения срока кредита. Досрочные погашения бывают двух видов: в счет уменьшения ежемесячного платежа и в счет уменьшения срока кредита. Покажем, как они работают на примере с нашей ипотекой в 5 млн рублей на 20 лет. Если мы в первый год выплат по этому кредиту досрочно внесем 500 тыс. рублей в счет уменьшения срока, то переплата по процентам составит 3,8 млн рублей. А если мы те же 500 тыс. рублей направим в счет снижения суммы ежемесячного платежа, то переплатим уже 5,2 млн рублей.

Важно! Даже если выгода при снижении срока кредита очевидна, просчитайте, какой тип досрочного платежа будет комфортен лично для вас. Если текущий платеж сильно обременяет, и вы тянете его из последних сил, то имеет смысл сначала снизить именно сумму ежемесячного платежа до комфортного. Я, к примеру, для себя выбрала именно этот вид погашения ипотеки. Свободные деньги я направляла на инвестиции, приносящие дополнительный доход, или снова вкладывала их в досрочные платежи. Для меня так получилось выгодней. А когда я потеряла доход – существенное к тому времени снижение суммы ежемесячного платежа спасло меня от просрочки.

**Закон четвертый** – досрочный платёж лучше вносить сразу после списания ежемесячного. Чем раньше вы внесете досрочный платеж, тем больше будет сумма, на которую снизится ваш ежемесячный платеж. Это происходит потому, что на исходный остаток вашего долга будет начислено меньше процентов.

Важно! Используйте все возможности гасить ипотеку досрочно – делайте [налоговые вычеты](https://xn--80apaohbc3aw9e.xn--p1ai/article/vse-o-nalogovyh-vychetah%3A-skolko-mozhno-vernut-i-kak/) и направляйте их на выплаты, верните НДФЛ за уплаченные проценты по ипотеке – это до 390 тыс. рублей, посмотрите, какие льготы от государства можно получить в вашем регионе, например, оформить субсидию на выплату ипотеки или получить выплаты на детей.

Правило №5.  Если вы потеряли доход – действуйте

Первое, что нужно быстро понять в этом случае – как надолго затянется это ситуация. Хватит ли вам финансовых запасов, чтобы остаться на плаву, можно ли перехватить что-то у друзей до восстановления стабильного дохода.

Если понятно, что ситуация в ближайшие полгода не изменится, обращайтесь в банк с просьбой помочь выработать дальнейшие шаги. Банк заинтересован получить назад свои деньги и заработать, поэтому он обязательно пойдет вам навстречу и предложит вариант решения проблемы, подходящий именно вам.

Не пытайтесь просто прекращать платить по ипотеке и скрываться от банка. Кредитная организация обратится в суд и быстро лишит вас квартиры.

Правило №6. Ипотека окончена. О чем не забыть?

Если уже наступил заветный день, когда вы готовы погасить ипотеку полностью, то не забудьте взять у банка документы, подтверждающие, что все обязательства перед банком вы выполнили. Их два: справка о погашении долга и выписка о подтверждении нулевого остатка по кредиту. Получить бумаги нужно в отделении банка, где вы оформляли ипотеку. Такие документы могут понадобиться, если, к примеру, в бюро кредитных историй вовремя не дошла информация о расчете с банком, и вы по документам числитесь как «злостный неплательщик». Справки из банка быстро докажут, что в системе произошла ошибка.

Но и это еще не все.

Не забывайте, что ипотека – это кредит под залог недвижимости, и ваше жилье находится в залоге у банка. Это обременение автоматически не снимается. А с ним вы не сможете провести никаких сделок с вашей недвижимостью. Чтобы снять обременение, необходимо получить от банка заявление на погашение ипотеки, закладную, затем обратится с заявлением в Росреестр. Сделать это можно через МФЦ. Только после этого вы станете счастливым обладателем «чистого» свидетельства о собственности, и ваша ипотека будет окончена!