



Когда не стоит рефинансировать ипотеку

На фоне пока еще низких в среднем ипотечных ставок из-за программы льготной ипотеки аналитики нередко советуют рефинансировать текущие жилищные кредиты. Это объясняется тем, что 1 июля льготная программа заканчивается, а Банк России начал цикл повышения ключевой ставки - следовательно, ставки по ипотеке скоро неизбежно пойдут вверх.

Однако в рефинансировании ипотечного кредита есть тонкости и подводные камни. О них рассказала эксперт по финансовой грамотности.

Анна Харнас, директор Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России:

- Нужно понимать, что рефинансировать ипотеку - все равно что оформить новый кредит. Процедура связана с дополнительными расходами и потраченным временем. Необходимо заново собрать все документы, сделать новую оценку стоимости квартиры, снова доказать свою платежеспособность и оформить страховку.

Как правило, в рекламных буклетах банк старается указать минимально возможную процентную ставку. В реальности она может действовать только для зарплатных клиентов банка, заемщиков с идеальной кредитной историей, высокими доходами и т.п. Чтобы оценить выгоду для себя, нужно получить реальное предложение, сравнить его со старым, учесть время и деньги, которые вы потратите на процедуру рефинансирования. Всегда помните, что вы будете заключать новый договор, который надо внимательно прочитать и понять.

Например, новый банк на период оформления залога может назначить ставку даже выше старой. Так кредитная организация стимулирует клиента как можно быстрее переоформлять залог. Для этого, кстати, придется заплатить госпошину.

При рефинансировании ипотеки могут измениться и страховые тарифы. Каждый банк работает со своими страховщиками. Не исключено, что новые условия будут менее выгодными, чем те, которые у вас есть сейчас. Чтобы потерять меньше, стоит рефинансировать ипотеку незадолго до окончания текущей страховки, примерно за три месяца.

Бывают ситуации, когда рефинансирование ипотеки просто не имеет смысла или невыгодно. Как правило, речь идет о случаях, когда разница между процентными ставками не превышает 1%, когда в кредит изначально бралась не очень большая сумма (например, менее одного миллиона рублей), а срок выплат по такой ипотеке уже подходит к концу и не превышает трех лет.

С ипотекой всегда очень много индивидуальных моментов. Я бы рекомендовала всегда мониторить рынок, время от времени обращаться в банки за новыми условиями, использовать кредитные калькуляторы, чтобы точно рассчитать возможную выгоду.

Источник: Российская газета