

Рефинансирование кредита



Что такое рефинансирование?

Если гражданин не справляется с выплатами по кредитам, есть способ переоформить кредит или несколько займов на более комфортных условиях. Это называется - рефинансирование кредита. Говоря официальным языком - выдача физическому лицу нового кредита для полного или частичного погашения, ранее взятого (одного или нескольких). Рефинансировать можно такие виды кредитов как: ипотека, автокредит, потребительский, кредитные или дебетовые карты.

Важный момент: рефинансированию не подлежат займы граждан в микрофинансовых организациях (МФО).

Путем оформления рефинансирования можно получить следующие выгодные условия:

- *Снижение ежемесячных платежей для заемщика путем продления срока кредита;*
- *Оформление нового кредита под более выгодные (сниженные) проценты;*
- *Объединение нескольких кредитов разных банков в один долг.*

Рефинансирование предполагает вариант его оформления как в банке, который уже предоставил заем, так и в новом. Судя по имеющейся практике, банк не часто позволяет своим старым клиентам оформить эту процедуру. Иногда такой программы у этих кредитных организаций просто не существует.

На помощь гражданам в этом вопросе приходят другие банки, которые таким образом переманивают себе новых клиентов, предоставляя более выгодные условия кредитования. Однако, программа рефинансирования предоставляется далеко не всем желающим. Как правило, новые клиенты должны обладать хорошей кредитной историей, вовремя и в полном объеме исполнять свои кредитные обязательства. Некоторые банковские организации предлагают специальные программы рефинансирования кредита клиентам, уже имеющим просрочки.

В упрощенном смысле рефинансирование кредита является перекредитованием и включает в себя:

- *Наличие новой, более низкой процентной ставки;*
- *Возможность оформления кредита на новый срок. Он может быть увеличен, уменьшен, или же остаться прежним;*
- *Новая сумма кредитования. Согласно заключенному новому договору сумма может быть меньше (если заемщик оплачивает часть суммы долга своими средствами) или больше (при необходимости оплаты дополнительных средств);*
- *Более выгодные условия обслуживания и возможности досрочного погашения долга;*
- *Изменение графика ежемесячных платежей для заемщика;*
- *Возможность отсутствия созаемщика или поручителя.*

При всей своей привлекательности процедура рефинансирования кредита не всегда будет являться выгодной. Так какие же «подводные камни» существуют у этой процедуры? Когда она будет выгодна для заемщика, а когда нет? Давайте разбираться.

В каком случае это выгодно?

Оформление рефинансирования кредита будет выгодно для гражданина при наличии следующих обстоятельств:

- *Уменьшение процентной ставки. Однако, не всякое ее снижение будет выгодно для заемщика. Специалисты отмечают, что рентабельным снижением процентной ставки для гражданина в случае рефинансирования ипотеки станет ее уменьшение на 0,5 – 1%. В этом случае обязательно учитывается сумма оставшегося долга и срока ее погашения. Чем больше оставшаяся сумма основного долга, тем выгоднее для заемщика будет процедура перекредитования. Если сумма кредита гражданина является*

относительно небольшой (от нескольких десятков рублей), то снижение процентной ставки от 2% и выше будет существенной;

- *В случае изменения состава заемщиков или их выведение. Такой вариант может предоставить банк, который будет рефинансировать кредит. Это означает, что несколько кредитов от разных организации сольются в один, что может быть удобнее и выгоднее*
- *Заемщику необходимо продать квартиру, находящуюся в залоге у банка. Происходит это так: новый банк по кредитному договору предоставляет денежные средства; гражданин гасит долг перед банком, выдавшим ипотеку*
- *Заемщик гасит задолженность перед новым банком деньгами, вырученными от продажи квартиры.*

Рефинансирование кредита не будет выгодно для заемщика, если:

- На ее оформление уйдет большое количество финансовых средств (страхование, оплата работы нотариуса и т.д.);
- На рынке банковского кредитования нет программы, подходящей именно вам (недостаточное уменьшение процентов кредита и т.д.)

Схемы проведения рефинансирования ипотеки

Одним из самых выгодных вариантов рефинансирования является рефинансирование ипотечного кредитования. В подавляющем большинстве случаев, ипотека берется гражданами большой суммой кредитных средств (от сотен тысяч рублей до нескольких миллионов) и на большой период времени (до 30 лет). Следовательно, такие условия кредита для банка становятся более рентабельными, чем рефинансирование кредитов на более мелкие суммы. В этих условиях количество новых жилищных займов, путем перекредитования старых, в нашей стране год за годом растет.

Еще одной причиной рефинансировать ипотечный кредит является снижение ключевой процентной ставки Центрального банка РФ. Подстраиваясь под новые экономические условия, банки предлагают услугу перекредитования ипотеки под более выгодный процент. Таким образом, эта ситуация становится более выгодной для обеих сторон: банк выдает новый кредит и получает прибыль за его погашение, а заемщик производит оплату нового кредита по другим, более выгодным, условиям.

Существуют 2 схемы проведения процедуры рефинансирования ипотеки:

1. Упрощенный вариант. Такой случай возможен, если банк, выдавший ипотеку, согласен на рефинансирование последующей. Согласно российскому законодательству банк вправе запретить проведение процедуры, если договором ипотечного кредитования закреплен запрет на перекредитование ипотеки. В случае благоприятного исхода заемщик подписывает новый ипотечный договор, в соответствии с которым, новый банк выдает необходимую

сумму для погашения долга старому. Результатом такой сделки является: снятие обременения за квартиру перед первым банком; обязанность выполнения денежных обязательств перед вторым и наложение обременения на недвижимость перед ним.

2. Обычный вариант. Этот вариант подходит и гражданам, если банк, предоставивший ипотечный кредит, не дает согласия на рефинансирование кредита. Процедура рефинансирования по этому варианту происходит следующим образом:
 - *Гражданин подписывает договор кредитования с новым банком, получает сумму, благодаря которой гасит долг перед старым банком;*
 - *Сняв обременение перед первым банком, накладывает обременение перед вторым.*

Особенность этого варианта рефинансирования: временной промежуток между снятием обременения перед первым банком и наложением обременения со стороны второго устанавливается повышенная процентная ставка. Это происходит, потому что новый кредит пока еще не оформлен залоговым имуществом (квартирой, находящейся в ипотеке).

Как рефинансировать кредит?

Процедура рефинансирования происходит по следующим этапам:

1. *Подробное изучение вашего первоначального договора кредитования: процент выданного кредита; оставшийся срок оплаты; анализ графика ежемесячных платежей: сумма основного долга и сумма переплаты (процентов); выявить оставшуюся сумму переплаты; учесть сумму возможных расходов на страхование (если они предполагаются).*
2. *Изучение заемщиком программы рефинансирования кредита, предлагаемой другими банками.*
3. *Подача заявления о рефинансировании кредита в банк. Сейчас заявку на процедуру можно подать онлайн. Будьте внимательны: новые условия кредитования, озвученные сотрудником банка, или указанные на сайте банковской организации, могут отличаться. Конечные условия кредита будут зависеть от разных причин: суммы кредита, срока, наличия созаемщика или поручителя, кредитной истории заемщика и т.д.*

На что обратить внимание?

Особое внимание уделите процентной ставке нового кредита, срокам, оформлению дополнительных услуг (страхование), сумме предоставления денежных средств. Необходимо учесть, что договор перекредитования не будет оформлен одним днем. Между получением кредита в одном банке и оформлением рефинансирования в другом, проходит определенное количество времени. Особенно это касается ипотеки. Также банки не будут связываться с клиентами, если оставшаяся сумма долга будет являться не существенной, а срок оплаты кредита скоро подойдет к концу.

Берите в расчет новые расходы на осуществление процедуры рефинансирования: страхование, повторный сбор документов (в том числе, заверенные нотариусом), оценка недвижимого имущества и т.д. К тому же, как говорилось ранее, рефинансирование кредита не всегда платится по одной ставке: если необходимо наложение залогового обременения на кредит (ипотечная квартира, автомобиль, взятый в кредит), то первое время ежемесячные платежи будут рассчитываться по повышенной ставке (до полного оформления залогового имущества).

Произведите расчеты нового ежемесячного платежа по кредиту и сравните его со старым. Не забудьте учесть стоимость обязательных услуг для нового банка (страхование, оценка стоимости, работа нотариуса и т.д.).

Как выбрать банк для рефинансирования?

Для того, чтобы правильно подобрать программу рефинансирования кредита, необходимо внимательно изучить рынок кредитования банковских организаций. Самым важным для вас будет найти банк, предлагающий самую низкую процентную ставку рефинансирования. Также стоит внимательно изучить другие условия программы: сумма и срок кредита, возрастной ценз заемщика, официальное трудоустройство и другие.

Предлагаем вам подборку действующих программ рефинансирования:

Банк	Сумма кредита	Срок кредита	Возраст заемщика	Процентная ставка
Сбербанк	от 30 тыс. руб. до 5 млн руб.	от 3 мес. до 5 лет	21-70 лет	от 10,9 %
ВТБ	от 50 тыс. руб. до 5 млн руб.	от 6 мес. до 7 лет.	21-70 лет	от 5,4 %
Уралсиб	от 100 тыс. руб. до 2 млн руб.	от 13 мес. до 84 мес.	23-70 лет	от 5 %

Райффайзенбанк	от 90 тыс. руб. до 3 млн руб.	от 13 мес. до 60 мес.	23-67 лет	от 4,99 %
Тинькофф	от 50 тыс. руб. до 2 млн руб.	от 1 до 3 лет	18-70 лет	от 9,9 %
Открытие	от 50 тыс. руб. до 5 млн руб.	до 5 лет	21-70 лет.	от 5,5 %

Необходимо обратить внимание, что условия рефинансирования перечисленных банков актуальны на момент публикации этой статьи. Подробные условия программ рефинансирования вы можете узнать на официальном сайте банка, любом отделении или по номеру горячей линии.

Плюсы и минус рефинансирования

К плюсам рефинансирования можно отнести:

- Уменьшение размера ежемесячных платежей кредитуемого. Иногда жизнь диктует свои условия: появление больших финансовых трат (рождение ребенка, болезнь и т.д.), сокращение уровня доходов, потеря работы и другие. Эти причины могут стать дополнительным денежным бременем для гражданина. Рефинансирование кредита может стать инструментом улучшения и облегчения финансового положения. Благодаря ему физическое лицо может уменьшить сумму ежемесячного платежа путем увеличения срока кредитования, тем самым облегчая себе финансовую нагрузку
- Объединение нескольких кредитов гражданина в один. Благодаря программе рефинансирования можно объединить несколько финансовых обязательств разных банков в один кредит. Этот вариант поможет гражданину получить более выгодные и приемлемые условия. В разных банках может существовать количественный ценз объединения нескольких кредитов. Например, самые известные банки Сбербанк и ВТБ устанавливают лимит рефинансируемых кредитов в количестве 5 и 6 соответственно
- Снижение процентной ставки и соответственно уменьшение переплаты по кредиту. Банковская организация, в которой был взят кредит, не всегда ответит положительно на просьбу клиента снизить проценты. Однако, другой банк может предоставить вам эту возможность. Такой вариант поможет вам сохранить свой кровные.

Минусы рефинансирования:

- Рефинансирование небольших кредитов не всегда будет для вас выгодно. Более уместным рефинансирование будет при получении кредита на большую сумму и продолжительный срок

- **Навязывание банками дополнительных трат и услуг.** Подобная ситуация происходит, если при рефинансировании кредита сумма предполагаемой выгоды компенсируется или превышает его оформление (страхование, оценка недвижимости и т.д.). Таким образом, рефинансирование может стать абсолютно бессмысленной, а иногда и совершенно невыгодной.
- **Количество рефинансируемых кредитов.** Как уже было сказано, в некоторых банках существует количественный лимит рефинансируемых кредитов. В федеральных крупных банках он составляет 5-6. Однако, на финансовом рынке встречаются банки, предлагающие свои услуги по рефинансированию без количественного ценза (количество рефинансируемых кредитов может быть не ограничено).

Что нужно знать перед рефинансированием?

- ***Рефинансирование кредита - это выдача физическому лицу нового кредита для полного или частичного погашения, ранее оформленного (одного или нескольких).***
- ***Рефинансированию подлежат почти все виды кредитования (ипотека, автокредит, потребительский, кредитные или дебетовые карты), за исключением займов из МФО.***
- ***Рефинансирование кредита подразумевает: наличие более низкой процентной ставки; возможность оформления кредита на новый срок; новую сумму кредитования; более выгодные условия обслуживания и возможности досрочного погашения долга; изменение графика ежемесячных платежей для заемщика; возможность отсутствия/исключения созаемщика или поручителя.***
- ***Существуют 2 схемы проведения процедуры рефинансирования ипотеки: упрощенная и обычная.***
- ***Изучая банковские предложения по рефинансированию кредитов, делайте выбор в пользу той программы, которая предложит меньшую ставку. Также обращайте внимание на другие условия кредитования: сумма, срок, наличие возрастного ценза, гражданства, наличие созаемщиков, обязательное страхование и т.д.***
- ***К преимуществам рефинансирования кредита относят: снижение процентной ставки, уменьшение ежемесячных платежей, объединение нескольких кредитов в один. Рефинансирование не считается целесообразным, если перекредитование осуществляется на небольшую сумму и срок, а также при навязывании банком обязательных услуг и трат (страхование и т.д.).***

- *Для расчета выгоды рефинансирования используйте онлайн-калькуляторы ипотеки и кредитов.*

[Получить бесплатную консультацию “БФЛ Финанс”](#)