ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

Цена рефинансирования

Логично, что в первую очередь заемщик обращается с такой просьбой к своему банку. Однако чаще всего на свою просьбу получает отказ. Это связано с двумя обстоятельствами. Во-первых, банку, естественно, невыгодно терять запланированный при заключении договора с клиентов доход. В тот момент, когда банки выдавали ипотеку под 15–18% годовых, и собственное фондирование им обходилось недешево. Достаточно вспомнить о том, что на рубеже 2014–2015 годов многие банки привлекали вклады под 17–22% годовых. Но есть и вторая причина. Согласно требованиям ЦБ, рефинансирование кредита на более выгодных условиях для клиента трактуется как ухудшение качества кредита для банка, а это значит, что ему придется увеличивать резервы под этот кредит, то есть направлять на это собственную прибыль. Таким образом, банк оказывается в своеобразных «ножницах» — он не хочет терять клиента, но и не хочет увеличивать резервы.

В итоге клиент вынужден менять кредитора, чтобы сэкономить на выплатах. Однако процесс этот отнюдь не прост. «Ипотечные кредиты, в том числе и рефинансирование, более сложны для клиентов по сравнению с потребительскими кредитами и требуют сбора большего пакета документов, включающего документы по объекту недвижимости»,— предупреждают в Россельхозбанке.

Ключевая дилемма — оценить стоимость затрат на смену кредитора и понять, оправданна ли конечная выгода этой процедуры. Клиентам необходимо быть готовыми к тому, что им, возможно, придется представить дополнительные документы, предупреждают в Абсолют-банке. Например, если недвижимость приобреталась в браке, надо предоставить нотариально заверенное согласие супруга. Как правило, справки для такой процедуры выдаются платно. Их стоимость может варьироваться от 1 тыс. руб. до 10 тыс. руб. и даже более.

Эксперты советуют заранее проверить, аккредитована ли страховая компания у нового кредитора. Если страховая компания аккредитована в новом банке и условия договора позволяют сменить выгодоприобретателя при наступлении страхового случая, то переоформление страховки не требуется. Если аккредитации нет, то, соответственно, необходимо будет заключить новый договор страхования. Таким образом, резюмируют в Сбербанке, при смене кредитора заемщику придется собирать ряд справок, в частности отчет об оценке, регистрировать объект ипотеки в пользу нового кредитора, в ряде случае оформлять новую страховку. «Все эти действия также влекут дополнительные расходы для клиента,— отмечают в банке.— Оценивая целесообразность перекредитования в другом банке, клиент должен детально просчитать свою экономию, а также сопоставить ее с неизменными временными затратами».

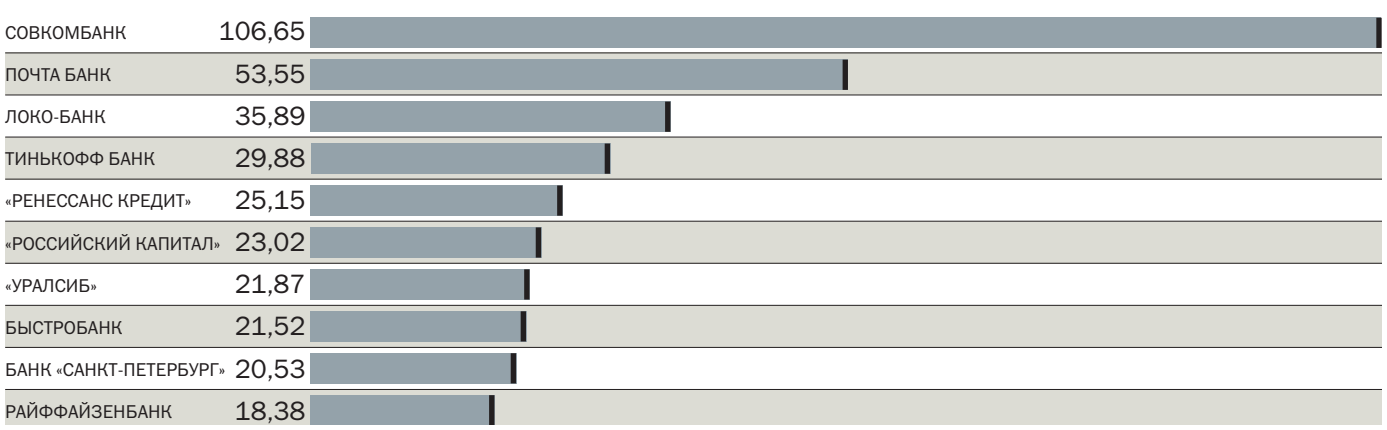
Кроме того, заемщику лучше заранее убедиться в отсутствии задолженностей и просрочек по ипотечному кредиту. «Наличие даже технической задолженности может привести к отказу со стороны нового кредитора, так как наличие безупречной истории обслуживания кредита — одно из ключевых условий»,— уточняет Антон Павлов из Абсолют-банка.

При этом в кредитных организациях подчеркивают, что модель оценки заемщика при обращении за рефинансированием ничем не отличается от оценки первичного заемщика — никаких льготных подходов для данной категории клиентов нет. После анализа всех этих обстоятельств стоит подсчитать, насколько уменьшится ежемесячный платеж и в какой перспективе клиент сможет «отбить» понесенные затраты.

Как правило, имеет смысл рефинансировать кредит, если разница ставок не менее 2 п. п. Однако стоит учитывать еще один важный нюанс. В большинстве случае ипотечный кредит имеет аннуитетную форму погашения (равными ежемесячными платежами). В этом случае первые два-три года львиную долю платежа (порядка 90%) составляет погашение процентов, а не «тела» кредита. При этом, меняя кредитора и фактически «обновляя» кредит, заемщик снова начинает погашать в первую очередь проценты, а не основной долг. В банках советуют не рефинансировать кредит, если с момента оформления прошло уже более половины срока.

Когда кредитор против

На фоне бума рефинансирования клиенты неожиданно столкнулись с проблемой — мало того что собственный кредитор не горит желанием снижать ставку по действующему кредиту, так, судя по массовым жалобам на банковских форумах, он прилагает усилия для того, чтобы клиент не ушел на обслуживание в другой банк. В первую очередь затягивая сроки подготовки документов. Дело в том, что в законе «Об ипотеке» есть статья о последующей ипотеке, где указано, что переход к другому кредитору возможен, если это «не запрещено предшествующими договорами об ипотеке того же имущества». Банки повсеместно включают такой запрет в свои ипотечные договоры.

ПРИРОСТ ПОРТФЕЛЯ РОЗНИЧНЫХ КРЕДИТОВ ЗА ДЕВЯТЬ МЕСЯЦЕВ 2017 ГОДА. ТОП-10 (%)

Источник: Frank Research.