

## Как погасить ипотечный кредит

В первую очередь, планируя взять квартиру в кредит, мы обеспокоены вопросом его погашения. Справимся ли мы с выплатами по кредиту? Изменится ли привычный уклад жизни? Что делать, если потеряем работу? Сможем ли выделить средства на обучение детей? По сути, все вопросы сводятся к опасению не осилить кредитное бремя. Многие отказываются брать кредит только из-за одной боязни возможных проблем, связанных с ипотекой. Эти страхи вполне обоснованны.

### Для чего необходимо анализировать возможные риски

Для того чтобы улучшить жилищные условия придется взять на себя определенные риски, предварительно их рассчитав. Подобным расчетом занимаются даже те, чье финансовое состояние во много раз превышает средний показатель. Зазорного в этом ничего нет, однако многие граждане продолжают полагаться на авось, оправдывая себя тем, что намерены решать вопросы по мере их поступления. Данный постулат здесь абсолютно не к месту. Есть и те, кто, ссылаясь на маленькую зарплату, машет рукой, услышав про составление финансовых планов. Мол, пусть обеспеченные люди занимаются аналитическими ухищрениями. Тогда как для аудитории, зарплата которой ниже среднего уровня, составление плана является первостепеннейшей задачей.

Прежде чем переходить к анализу возможных рисков, задайте себе следующие вопросы:

- готовы ли Вы к незапланированному увольнению;
- что будет, если снизятся доходы от Вашего бизнеса (если он есть);
- какое влияние смогут оказать незапланированные траты (проблемы);
- что произойдет в случае болезни одного из членов семьи;
- как повлияет декретный отпуск на финансовое состояние.

Переходим к практической части. Настоятельно рекомендуется составить финансовый план, изложенный на бумаге. Подобный план укажет на слабые места личного бюджета и придаст веры в то, что мечта обзавестись новой квартирой вполне реальна и достижима. Далекie цели становятся более близкими, поскольку находят отражение в финансовых операциях, совершаемых сегодня. Даже самые элементарные расчеты способны вселить веру в успех мероприятия. Кроме того, финансовый план способен не только «приблизить» далекие цели, но и служит прекрасным помощником в разработке стратегии по увеличению средств.

Личный финансовый план практически не отличается от бизнес-плана и должен содержать следующие параметры:

- доходы и расходы;
- активы и пассивы;

- финансовые цели;
- страховая защита (страховка);
- расчет плана.

### Доходы и расходы

Ситуация с доходами довольно понятна. Вот перечень наиболее распространенных видов доходов:

- зарплата с основного места работы;
- доход от выполнения индивидуальных заказов (подработок);
- доходы от малого бизнеса;
- банковские проценты от вклада;
- доходы от сдачи жилплощади (или гаража) в аренду;
- пенсионные начисления;
- дивиденды с акций;
- получение алиментов;
- получение наследства;
- детские пособия от государства;
- доходы с продаж движимого и недвижимого имущества.

Ситуация с расходами намного сложнее. Необходимо выяснить все возможные «утечки» средств. От ежедневной покупки влажных салфеток до приобретения зимнего комплекта шин. Обязательным является отражение расходов в письменном (или электронном) виде. Первые строчки расходов должны содержать информацию, касающуюся обязательных трат, без которых нельзя обойтись:

- обязательные платежи (квартплата, телефонная связь, кредиты);
- выплата налогов;
- оплата питания;
- транспортные расходы;
- медикаменты.

Далее следует расположить менее значимые расходы:

- выделение средств на хозяйственные нужды (стиральный порошок, средства личной гигиены и т.д.);
- траты на одежду с учетом сезонности;
- предметы интерьера;
- расходы на отдых и развлечения.

Чтобы справиться с выплатами по ипотечному кредиту, доходы должны превышать расходы. Данная формула проста и давно известна, но зачастую не принимается во внимание.

Для подобных расчетов существует масса программных приложений (включая приложения для мобильных устройств), однако лучше всего производить расчеты самостоятельно - быстрее усваивается информация и картина предстает в более объемном виде.

### Стоит ли погашать кредит досрочно

Если есть возможность досрочно погасить кредитную задолженность, то не стоит упускать такой шанс. Исследования показали, что самым лучшим вариантом является погашение кредита за 10-12 лет. Если выплачивать кредит на протяжении тридцати лет, то переплаты по нему составят сумму, с лихвой покрывающую стоимость трех однотипных квартир.

### Финансовый резерв

Перед тем, как оформить кредит, следует обзавестись денежным резервом. Подобный резерв благотворно скажется на финансовом и моральном состоянии, поскольку выступает в качестве страховки от незапланированной потери дохода.

Размер резерва должен быть не ниже суммы, которая позволит обойтись без дополнительных доходов на протяжении 4-5 месяцев.

### Какие действия смогут снизить расходы на кредит

Оформляя ипотечный кредит, многие руководствуются только одним критерием: «лишь бы дали». Такой подход заведомо не верный, так как является стопроцентным предвестником низкого уровня жизни на протяжении последующих 15-20 лет.

Облегчить «кредитные пути» смогут следующие действия:

- оформить кредит в другом банке под более низкий процент. Данный шаг поможет расплатиться с «дорогим» кредитом и выплачивать более выгодный. Особенно актуальным подобное действие является для «дорогих» кредитов, оформленных несколькими годами ранее. Ведь постоянная конкуренция среди банков благотворно влияет на снижение процентных ставок;
- если взять ипотечный кредит в банке, через который идет перечисление заработной платы на карту, то можно воспользоваться выгодными условиями от банка, поскольку, как правило, банки охотно идут на подобные уступки в связи с уменьшением своих рисков - Ваши доходы видны банку, что позволяет ему быть более лояльным к Вам.
- главным действием, конечно же, будет являться Ваше грамотное управление своими финансами, позволяющее накопить необходимые средства для досрочного погашения ипотечного кредита.

### Самый действенный метод

Действенным методом экономии личных средств является сокращение трат, связанных с ненужными покупками. Исследования указывают на 20% расходов, которые приходятся на ненужные вещи. Таким образом, если придерживаться финансового плана и вести дневник, то можно вовремя среагировать на лишние траты.

В любом случае, самым действенным методом станет тот, который будет направлен на привлечение новых видов доходов. Увеличение доходов всегда выигрышнее любых действий, направленных на экономию средств.

### Вывод

Для того чтобы комфортно существовать, имея ипотечное обязательство по кредиту, необходимо придерживаться следующих действий и рекомендаций:

- необходимо найти дополнительные источники дохода;
- требуется обзавестись страховым резервом – суммой, которая сможет продержат Вас «на плаву» в течение 4-5 месяцев, в случае потери основного дохода;
- не стоит брать обязательства по ипотечному кредиту, если расходы по обязательным платежам составляют большую часть бюджетных средств;
- требуется отыскать в своих расходах 20% ненужных трат и избавиться от них.