

Какая кредитная нагрузка посильна?



Например, у вас 20-летняя ипотека, и за первые 5 лет вы погасили 15% основного долга. В этот момент недвижимость дешевет, скажем, на 50-60%, и оставшаяся сумма по кредиту начинает чуть ли не вдвое превышать нынешнюю стоимость недвижимости, на которую был взят кредит. Если банк не идет на списание части долга, в этот момент может стать выгоднее попроситься с упавшей в цене недвижимостью, «списать убытки» и прибегнуть к персональному банкротству, а не продолжать упорствовать и платить по кредиту.

Банки считают долговую нагрузку высокой, если выплаты по кредиту достигают половины ежемесячных доходов заемщика за вычетом обязательных платежей (налоги, плата за жилье, алименты и т. д.). На практике рассчитать величину этих затрат для каждого конкретного заемщика банк не в состоянии и просто не учитывает затраты на питание, транспорт, содержание детей и т. д. Поэтому банки нередко переоценивают кредитные возможности заемщиков.

ОЦЕНКА РЕАЛЬНОЙ КРЕДИТНОЙ НАГРУЗКИ – ДЕЛО ИНДИВИДУАЛЬНОЕ, ТОЧНЕЕ СЕМЕЙНОЕ

Допустим, совокупный доход семьи из трех человек, включая ребенка, – 60 000 рублей. А ежемесячный платеж по автокредиту – 15 000 рублей. Казалось бы, кредитная нагрузка невысока – 25%. Но если учесть, что эта семья снимает квартиру (20 000 рублей), платит за услуги ЖКХ (3 000 рублей), на питание, транспорт и детский сад у нее уходит еще как минимум 15 000 рублей, то нагрузка становится почти непосильной: 68% от величины чистых доходов (которые составляют 22 000 рублей). А ведь нужны еще деньги на отдых, одежду, непредвиденные расходы и т. д. После вычета обязательных расходов и кредита на руках у этой семьи остается всего 7 000 руб. Если платить по кредиту нужно недолго, например, полгода, то такую

ситуацию вполне можно пережить. Но если, как в нашем примере, это 3-летний автокредит, то его выплата может оказаться очень и очень трудной. Ведь на таком промежутке времени обязательно возникнут непредвиденные расходы, дети вырастут из купленной им год-два назад одежды, а автомобиль, даже новый, может потребовать ремонта.

Чем ниже отношение платежа к доходам заемщика, тем безопаснее выглядит такой кредит для банка. Поэтому банки предпочитают длинные кредиты коротким: платеж меньше, его отношение к доходам выглядит лучше. К тому же чем длиннее кредит, тем большую прибыль он дает банку. Последний факт не должен смущать заемщика: по закону любой кредит можно гасить досрочно без всяких штрафных санкций. А значит, заемщик может с легким сердцем брать, например, 5-летний кредит на сумму, которую рассчитывает погасить за 3 года. И если вы умеете не тратить все деньги, попадающие в ваше распоряжение, то ничто не мешает вам расплатиться с банком побыстрее.