Министерство сельского хозяйства

ФГОУ ВПО «ВЕЛИКОЛУКСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Кафедра «Финансы и кредит»

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Деньги, кредит, банки»

на тему: «Перекредитование»

Великие Луки 2011

**ВВЕДЕНИЕ**

Финансовый кризис отступил, экономическая ситуация стала улучшаться, но многим фирмам и компаниям для того чтобы остаться на плаву понадобилось привлечение стороннего финансирования. В период кризиса банки, страхуя риски, значительно подняли ставки по кредитам и теперь выплаты по ним стали довольно серьезным препятствием на пути развития бизнеса.

Перекредитование юридических лиц (рефинансирование) стало актуальным лишь в последний год, когда постепенно стала снижаться ставка рефинансирования Центробанка РФ, а вслед за ним начали снижать процентные ставки по кредитам и остальные банки. В условиях весьма разумным выглядит желание бизнеса улучшить условия кредитования, тем самым сэкономить, так необходимые на развитие бизнеса финансовые средства.

Резонно предположить, что рефинансирование для бизнеса выгодно по определению, но существует много нюансов, которые могут существенно повлиять на возможность изменения условий по кредиту. Стоит отметить, что удобного и простого механизма перекредитования юридических лиц в нашей стране практически нет. Но высокая конкуренция на рынке кредитов, должна ускорить появление различных вариантов и механизмов, которыми предприниматели смогут пользоваться не один раз.

Рефинансирование дает возможность юридическому лицу изменить сроки и суммы выплат и их схему, оптимизировав их к новой ситуации на рынке кредитования и своим финансовым возможностям.

Целью настоящей курсовой работы является обзор рынка перекредитования в России. В соответствии с целью решим следующие задачи:

раскрыть сущность перекредитования;

освятить функции перекредитовани и порядок рефинансирования кредита;

проанализировать основные принципы перекредитования;

описать виды и способы перекредитования, а также положительные и отрицательные стороны;

рассмотреть услуги перекредитования в России;

освятить банки, предоставляющие услуги перекредитования.

Предметом исследования являются экономические отношения, возникающие в ходе перекредитования по поводу распределения денежных средств.

При написании курсовой работы были использованы следующие методы: монографический, аналитический, сравнительный, изучение нормативно-правовой базы и другие методы исследования.

**1. Сущность перекредитования**

**1.1 Понятие перекредитования**

По последним данным Центробанка, россияне назанимали у банков 1 трлн 184 млрд рублей. Мы пока находимся в состоянии эйфории и хватаемся за любое предложение взять кредит и купить что-нибудь дорогостоящее уже сейчас. А заплатить постепенно, но с процентами. Хотя отрезвление уже наступает. Неприятное чувство долгой финансовой ответственности перед банком начинает угнетать. А как обидно, когда, поторопившись с выбором своего кредитора, клиент вдруг обнаруживает предложение другого, с более выгодными условиями. В этом случае в цивилизованных странах заемщики прибегают к перекредитованию, которое начало развиваться и у нас в стране.

Итак, перекредитование (или рефинансирование) - (англ. refinancing) - повторное финансирование на основе новых заимствований. Т.е. мы берем новый кредит в другом банке на более выгодных условиях для погашения первого кредита. Целью перекредитования является возможность за счет снижения процентной ставки уменьшить свои ежемесячные платежи, а также скорректировать срок, сумму и валюту кредита.

Таким образом, мы исправляем свою старую ошибку. Естественно, что при выборе банка для перекредитования условия заема будут проверяться куда тщательнее и кропотливее. И это несомненный плюс.

Схема перекредитования понятна всем, кто хоть раз брал деньги в долг. Скажем, вы заняли у соседа Васи до зарплаты, а ее задерживают. А кредитор требует вернуть деньги в срок. Тогда вы идете к подруге Маше и «перехватываете» у нее. Ситуация с банками развивается почти по той же схеме. Перекредитование у нас в стране появилось пару лет назад совершенно стихийно.

Если вы вспомните, на заре потребкредитования все были увлечены экспресс-займами, которые предлагали магазины. Ставка по ним со всеми дополнительными накрутками (например, пресловутой комиссией за ведение ссудного счета) могла превышать 60%. Но узнавали мы об этом, только получив график погашения кредита с указанием суммы ежемесячных платежей. Глаза лезли на лоб от того, сколько приходилось переплачивать за обладание дорогостоящей вещью.

А вот несколько лет назад банки начали активно предлагать кредиты на неотложные нужды. И тут ставки оказались уже значительно скромней - в 2,5-3 раза. Самые смышленые граждане путем нехитрых вычислений пришли к мысли, что выгоднее перезанять и полностью расплатиться с первым кредитором, минимизировав таким образом затраты на обслуживание долга.

Итак, вы разочаровались в процентах одного банка и решили занять у другого. Насколько это просто? Экспресс-кредиты выдаются по паспорту. Чтобы получить «неотложку», необходимо выдержать серьезную процедуру. Для начала заполнить анкету. И от трех дней до двух недель ждать решения кредитного комитета. Но не забудьте, один долг на вас уже «висит». Если в анкете вы честно признаетесь в этом, то шансы на положительный ответ падают. Комитет посчитает, достаточно ли ваших доходов, чтобы потянуть двойную кредитную нагрузку. А то, может, вы просто подсели на кредитную иглу и уже не можете остановится. Методика расчетов у каждого банка своя. Для ориентира - сумма кредита не должна превышать 20% от годового дохода на каждого члена семьи. Поэтому наличие несовершеннолетних детей снижает вероятность получения кредита.

Вы честно признаетесь банку, что вам не нравятся условия его конкурента и вы хотите перекредитоваться. Тогда вам откажут почти наверняка. Ведь в глазах кредитного комитета вы предстанете проблемным клиентом, который не может разобраться с уже имеющимся кредитором. И последний вариант - вы скрыли от банка, что имеете задолженность. Тут возможны варианты. «Если мы обмениваемся информацией с банком потенциального заемщика, то его обман раскроется и кредит он не получит, - говорит директор департамента розничного бизнеса Банка Москвы Роман Воробьев. - Но признаюсь, что пока мы получаем сведения не от всех кредитных организаций». Тогда шанс получить второй кредит у вас есть. Правда, года через два, когда кредитные бюро накопят достаточно информации, скрывать правду от банков станет сложнее. Еще и «на карандаш» возьмут, как сомнительную личность.

Хорошо, банк согласился вам дать кредит. Тогда ему придется предоставить кипу бумаг: паспорт и еще один документ, подтверждающий личность, справку НДФЛ, копию трудовой книжки. А еще нужно привести одного или нескольких поручителей с таким же набором документов. И в целом процедура получения «неотложки» может занять до месяца. Поэтому имеет смысл перекредитовывать только долгосрочный кредит. Иначе за время получения второго может истечь срок первого.

Самыми востребованными с точки зрения перекредитования являются средне- и долгосрочные кредиты, в частности, ипотека. Особенно актуальной данная возможность представляется для заемщиков, оформивших ипотечные кредиты до 2005 года. Сегодня с помощью рефинансирования они могут серьезно уменьшить регулярные платежи по кредиту. Обычно перекредитование существующего кредита осуществляется для достижения одной из следующих целей:

уменьшение процентной ставки (и регулярных платежей) по кредиту;

уменьшение срока выплат по кредиту (более быстрый расчет с банком);

увеличение срока выплат по кредиту (более медленный расчет с банком, но уменьшение процентной ставки по кредиту);

замена нескольких кредитов одним (как для удобства, так и для повышения собственного кредитного рейтинга).

Обычно, в 99 случаях из ста, перекредитование используют для снижения выплат по долгосрочным целевым ипотечным кредитам. Причём, залогом (обеспечением кредита) может стать та же недвижимость (предмет ипотечной сделки) или любое другое имущество и ценности, в зависимости от суммы, требуемой для погашения долга.

Перекредитование имеет смысл, если процент по дополнительному кредиту ниже на 2,5-4%, и срок кредита на 3-5 лет дольше. Перекредитование сейчас широко используется в связи с существенными изменениями условий кредитования в последние несколько лет в сторону уменьшения процентных ставок и продления сроков кредита.

Прежде, чем начать процедуру перекредитования с целью снижения процентов по кредиту, имеет смысл обратиться к своей кредитной организации с просьбой о снижении кредитных ставок, исходя из ситуации на рынке кредитования, возможно банк пойдёт на уступки, и рефинансирования не потребуется.

Кроме того, кредитование выгодно тем, кто уже погасил большую часть основного кредита, он может рассчитывать на более низкие процентные ставки, ведь при перекредитовании производится переоценка залога, и процент может от неё зависеть, а цены на жильё, как известно, растут.

С другой стороны, если использовать перекредитование необдуманно, то можно попасть в порочный долговой круг и потерять даже больше денег, чем планировалось даже при оформлении первого (основного) кредита.

Взять кредит на рефинансирование можно как у кредитной организации, которая выдала основной кредит, так и в любой другой: смотря, что выгодно заёмщику. Обычно перекредитование представляет собой смену мелкого банка-кредитора на более крупный банк, имеющий большую конкурентоспособность.

**1.2 Порядок рефинансирования кредита**

Процесс перекредитования состоит из следующих этапов:

Подача заявки и предоставление пакета необходимых документов

Выбор кредитной программы

Заключение договора займа и договора об ипотеке между заёмщиком и кредитором

Открытие дополнительного счёта в банке, на который будут перечислены заёмные средства

Заключение дополнительного соглашения со страховой компанией

Подписание новой закладной на квартиру

Перечисление денежных средств на расчётный счёт заёмщика

Схема 1 – Этапы перекредитования

Для того чтобы произвести перекредитование, заемщику необходимо в первую очередь обратиться в банк, в котором он намерен получить новый кредит и подать соответствующее заявление. Учитывая тот факт, что из-за определенных технологических сложностей, связанных с данной услугой, пока далеко не все банки идут на перекредитование и не по каждому кредиту оно возможно, предварительно иследует выяснить, осуществляет ли данный банк эту процедуру и возможно ли перекредитоваться именно в вашем случае.

Следующий шаг в процедуре перекредитования - это сбор и предоставление в банк необходимых документов. Их список будет практически таким же, как при первичной выдаче кредита, но к нему будут добавлены документы по уже имеющемуся кредиту. Как правило, сбор необходимых документов не вызывает больших сложностей, заемщик волне в состоянии это сделать. Но если вдруг возникают проблемы с предоставлением документов по текущему ипотечному кредиту, т. е. банк, который выдал первый кредит, не предоставляет необходимые справки, мы помогаем заемщику - сами связываемся с сотрудниками этого банка, запрашиваем нужные документы, обрабатываем их и принимаем к рассмотрению.

После того, как собран полный пакет документов, банк переходит к рассмотрению заявки на выдачу нового ипотечного кредита. Обращаю внимание, что при перекредитовании заемщику вновь придется подтвердить свою плетежеспособность. Для этого нужно будет подготовить две справки о доходах - по форме 2-НДФЛ и по форме банка. Форма 2-НДФЛ при подтверждении дохода является обязательной в силу того, что она удостоверяет официальное трудоустройство заемщика и законность действий его работодателя. Минимальная сумма дохода в данной форме должна быть указана не меньше прожиточного минимума, на это сейчас обращают внимание все ведомства и структуры фискального характера деятельности. Однако, как правило, банки принимают к расчету то, что указано в форме банка.

Сомнения в платежеспособности клиента могут повлечь за собой отказ в перекредитовании. Дело в том, что бывают такие ситуации, когда уже после того, как заемщику был выдан первый ипотечный кредит, он сменил место работы, и доход, который может подтвердить его работодатель, снизился. Соответственно, в такой ситуации заемщик не сможет показать банку сумму, необходимую для принятия положительного решения по перекредитованию, даже если его реальный доход остался на прежнем уровне либо даже увеличился. Причиной отказа может также послужить и неблагоприятная кредитная история заемщика: наличие просроченных платежей по имеющимся кредитным обязательствам, имеющиеся скрытые кредиты и так далее.

Заявка на перекредитование рассматривается в течение пяти-семи рабочих дней. И в случае принятия положительного решения оформляются кредитно-обеспечительные документы и выдается новый кредит.

Также нужно отметить, что банк вам может предложить большую сумму кредитных средств, чем сумма задолженности по первому кредиту. В случае, если размер нового кредита не превышает размер погашаемого кредита, новый кредит безналичным путем направляется в счет погашения имеющейся задолженности. Если сумма нового кредита больше (часто заемщики берут деньги и на гашение существующего кредита, и, например, на ремонт помещения, приобретенного в ипотеку), то тогда кредит разбивается на две части: часть направляется на гашение задолженности по первоначальному ипотечному кредиту, а оставшиеся деньги выдаются на нужды заемщика. Но забрать их заемщик может только после регистрации обременения в пользу банка, выдающего новый кредит. Вся процедура перекредитования в настоящее время занимает порядка 35-40 календарных дней.

Во-первых, заемщик несет расходы по оценке имущества, которые при перекредитовании возникают заново. Это связано с тем, что те данные, которые имеются на момент выдачи первого кредита, утрачивают свою актуальность. Также вновь возникают расходы по страхованию. Но если страхование осуществляется в страховой компании, которая является партнером банка, то есть возможность перенести оплату страховой премии с имеющегося кредита на новый, доплатив разницу, если возникает увеличение суммы кредита. В противном случае можно обратиться в компанию, которая страховала по предыдущему кредиту и, расторгнув договор страхования, получить оставшуюся часть денег от пересчета страховых премий при расторжении договора. Что касается нотариальных услуг, то сегодня они не требуются, за исключением тех случаев, когда необходимо согласие супруга заемщика на залог.

Расходы по переоформлению будут в пределах 2-2,5% от суммы сделки. В том числе это комиссия за выдачу кредита, в нашем банке она составляет 0,9% от суммы кредита, чуть больше 1% - за страховку. Оценка имущества стоит 2500 рублей, это фиксированная сумма, и порядка 1000 рублей стоит снятие с квартиры обременения и наложение нового обременения, т. е. регистрация сделки. Если возникают расходы по сейфовой ячейке (она нужна заемщику для хранения оставшейся суммы денег на другие нужды), то они составят около 500 рублей. Итого по совокупности расходы составят 2-2,5%. Поэтому мы говорим, что при перекредитовании разница между ставкой по действующему кредиту и ставкой, которую заемщик получит по новому кредиту, должна быть 2-2,5%. Тогда это целесообразно и экономически выгодно.

**2. Основные принципы перекредитования**

**2.1 Виды и способы перекредитования**

Поскольку процесс переманивания клиентов активизировался, банки стараются не только захватить чужих, но и сохранить своих клиентов. Рефинансирование в этом сильно помогает. «Все наши кредитные менеджеры получили инструкции о том, как работать с клиентом, который решил погасить кредит досрочно, - рассказывает Вячеслав Шаламов из Банка Москвы. - Менеджер обязательно выясняет причину, и если становится ясно, что заемщик хочет уйти в другой банк, мы готовы рассмотреть его условия в индивидуальном порядке и снизить ставку». Такая возможность действует в Банке Москвы с начала года, но уже троих заемщиков удалось отговорить от ухода в другой банк.

Сейчас большинство банков, опасаясь потери клиентов, включают в договоры пункт о невозможности рефинансирования кредита. «Но программы перекредитования рассчитаны прежде всего на заемщиков, взявших кредиты несколько лет назад - и в 70% случаев тогда никаких запретов еще не было», - говорит Шаламов. К тому же запреты легко обойти.

Есть возможность перекредитования даже в случае, если в договоре банк - первичный кредитор запрещает это. «У нас существует две схемы перекредитования: одна на случай, если в договоре первичного кредитора нет запрета на рефинансирование, и другая - если есть», - говорит г-н Шаламов. В первом случае клиент просто берет кредит, возвращает деньги первичному банку-кредитору, идет в регистрационную палату и перерегистрирует старый залог на новый. Если же запрет на перекредитование есть, заемщик, решивший перекредитоваться, берет кредит в Банке Москвы на два месяца с двумя поручителями (ставка за пользование кредитом на эти два месяца повышается на 1,5% годовых). После этого за счет полученных денег досрочно погашается кредит в первом банке и оформляется полноценная ипотека во втором. После оформления ипотеки поручители становятся не нужны, и ставка снижается до обычной.

Программа перекредитования наиболее актуальна для всех видов банковских займов (ипотечных, автокредитов, долгосрочного потребительского кредитования), которые не предполагают наличного оборота, поскольку в этом случае велика вероятность, что сумма будет использована не по назначению. Это позволит исключить вероятность того, что клиент, взявший денежные средства для погашения долга в другом банке, просто не «донесет» их.

А если проводить условное ранжирование по актуальности для видов кредита, то на первом месте находится ипотека, далее - автокредитование. Последующую дифференциацию по значимости будет определять уровень рисковости кредитного продукта, т.е. чем выше кредитные риски, тем меньше вероятности перекредитоваться.

Существуют два способа рефинансирования:

Способы рефинансирования

Классическая схема

«Кривая схема»

Схема 2 – Способы рефинансирования кредита

«Кривая схема» - это способ рефинансирования кредита, при котором привлекается третье лицо, так называемый «добрый дядя», который дает средства для погашения кредита.

Заемщик, получив средства от третьего лица, гасит кредит в банке, тем самым снимая залог с недвижимости. Далее под залог своей недвижимости берет кредит в другом банке (где проценты поменьше, а условия получше), для возвращения ранее взятых денег у третьей стороны. И рассчитывается с банком.

Классическая схема рефинансирования – это способ рефинансирования, при котором берется кредит в новом банке на более выгодных условиях для погашения прежнего кредита.

Технически это выглядит так:

Заемщик обращается в новый банк, подает документы, подтверждающие его платежеспособность и получает решение кредитного комитета о том, что банк готов предоставить ему кредит. В решении кредитного комитета указывается размер кредита. В «своем» банке заемщик пишете заявление, с просьбой принять денежную сумму в размере остатка задолженности перед банком.

Этот банк, в свою очередь, дает согласие принять денежную сумму в счет досрочного погашения долга. Данное согласие нужно, чтобы не получилось так, что клиент берет кредит в новом банке, платит по нему проценты, а по целевому назначению использовать не может, потому как банк не готов принять у него деньги в счет досрочного погашения.

Это соглашение направляется в новый банк. Банк подписывает с заемщиком кредитный договор и выдает деньги наличными в кассе нового банка-кредитора или перечисляются на счет в прежнем банке-кредиторе.

Денежная сумма может быть равна размеру долга перед прежним банком-кредитором, а может быть больше, и тогда, свободные денежные средства (разницу между кредитом, выданным новым банком-кредитором и размером задолженности перед прежним банком-кредитором) можно использовать по своему усмотрению.

Далее заемщик гасит долг прежнему банку-кредитору и снимает залог с недвижимости. Пока недвижимость не заложена новому банку-кредитору, у банка нет обеспечения кредита и, он считает, что такой кредит более рискованный. Поэтому, риск банк компенсирует более высокой процентной ставкой. Чтобы снизить ставку, нужно заложить недвижимость новому банку-кредитору, рефинансирующему кредит.

Плюсы «Кривой схемы» рефинансирования: выбор банков выдающих кредиты под залог имеющейся недвижимости достаточно большой. Их больше, чем тех, у которых есть реально работающие программы рефинансирования. Можно подобрать программу с более выгодными условиями, чем, предусмотрены программами рефинансирования.

Минусы «кривой схемы» рефинансирования: для ее осуществления нужен «добрый дядя». Во-первых, этого «доброго дядю» нужно найти. А это не просто. (Еще бы: мало желающих предоставить большую сумму денег пусть даже на небольшой (месяца два) срок, безо всякого обеспечения).

А потому, даже если этот «добрый дядя» находится, то может оказаться, что не такой уж он и добрый. (Еще бы: деньги хоть и дает, но такую процентную ставку за пользование его деньгами запросил, что никакое рефинансирование не нужно!)

Плюсы «классической схемы» рефинансирования: не нужно привлекать третье лицо. Все деньги дает новый банк-кредитор.

Минусы «классической схемы» рефинансирования: банки только начали заниматься рефинансированием.

Многие просто говорят о том, что готовы рефинансировать кредит. (Приходите, Вы будете первыми, на Вас мы и потренируемся как это делать.)

Тех банков, которые действительно, не на словах, а на деле рефинансируют кредиты, таких банков - единицы.

Поэтому, пока схема рефинансирования доступна не всем: не под всякую недвижимость готовы давать кредит, не все доходы заемщика могут учесть те банки, которые реально занимаются рефинансированием.

**2.2 Положительные и отрицательные стороны перекредитования**

перекредитование рефинансирование ипотечный кредит

Итак, несомненный и, пожалуй, самый явный плюс это возможность снизить процентную ставку по кредиту. Расширения рынка банковских операций предполагает и постепенное снижение ставки по кредитному договору. Ваш банк может рано или поздно понизить процент в соответствии с общими тенденциями. Согласитесь, что 2-3% это уже существенная разница, особенно при ипотечном кредите. Однако тут есть подвох. Как правило, банки предусматривают, что в ближайшее время условия займа могут меняться, и оговариваются, что ваши условия договора останутся неизменными на весь срок кредита. Тогда имеет смысл поискать вариант рефинансирования кредита. Ну, стоит ли переплачивать лишние проценты, если в соседнем банке можно взять те же деньги, но с меньшей процентной ставкой? Или возможно вы выплачиваете много небольших кредитов, с небольшими процентами. Но если взять один большой кредит для погашения всех действующих, возможно вы получите существенную выгоду.

Второй плюс, это изменение сроков кредита. Тут есть два варианта – либо увеличить срок выплаты, либо сократить его (если есть возможность). Надо учитывать опять же и ваш договор, часто банки ставят неизменным условием определенный минимальный срок погашения кредита (3 месяца, год, 5 лет). За досрочное погашение накладываются штрафные санкции. Тут стоит взвесить все тонкости, выиграете ли вы по процентам, или проиграете по штрафным тарифам.

На первый взгляд плюсов рефинансирования кредита вполне достаточно для успешной реализации этого проекта. Но, как и у медали две стороны, так и здесь есть оборотная грань. Увы, но это так. Основным недостатком перекредитования являются существенные затраты на оформление этой процедуры. Особенно это значимо при перекредитовании ипотечного займа. Ведь вам снова придется собрать все справки о доходах, вызвать оценщиков, застраховать квартиру (все банки работают со своими страховыми компаниями), вновь заплатить за открытие счета в новом банке и т.д. Часто это сумма оказывается достаточно значительной. А гарантии положительного результата нет.

Сейчас уже в крупных городах России (Москва, Санкт-Петербург) действуют кредитные брокеры, которые могут проконсультировать заемщика обо всех возможных вариантах рефинансирования, подобрать наиболее выгодные условия кредитования и банк, а также сопровождать кредит на все время его выплаты.

К сожалению, в регионах такая система еще не до конца отлажена: несмотря на наличие кредитных и ипотечных брокеров, население в большинстве своем пока еще не полностью осознало возможности рефинансирования кредитов. Но все в будущем. Мир не стоит на месте, и о возможности рефинансирования кредита привлекают все большее число заемщиков.

На первый взгляд, эта операция однозначно выгодна заемщику, поскольку снижает стоимость пользования кредитом, в результате чего заемщик платит меньше.

Но не всё так просто. Во-первых, схема предполагает получение нового кредита со всеми вытекающими расходами (оплата за рассмотрение кредитной заявки, за выдачу кредита, за открытие и ведение ссудного счета и др.)

Кроме того, необходимо будет перевести квартиру в залог к новому банку. При этом банк обязательно проведет проверку объекта недвижимости, переходящего к нему в залог и может оценить его ниже, чем банк заемщика либо установить более высокий дисконт.

Заемщик будет вынужден заново потратиться на услуги оценщика квартиры и собрать весь пакет документов, необходимых для регистрации залога (а это также существенные затраты времени и денег – получение многих необходимых справок платное).

В среднем, по оценкам специалистов рынка, в настоящее время рефинансирование становится выгодным при разнице кредитных ставок от 3% и при необходимости выплатить не менее половины от суммы кредита.

**3. Перекредитование в России**

**3.1 Перекредитование ипотечного кредита как основной вид перекредитования**

Как считают эксперты, перекредитовываться имеет смысл главным образом, если вы взяли долгосрочный кредит на большую сумму. Под эти параметры идеально подходят ипотечные займы и кредитки с достаточно длинной кредитной линией. Но и тут есть свои сложности.

В случае с кредитными картами все более или менее понятно. «Услуга называется balance transfer (перевод баланса), - рассказывает зампредправления Инвестсбербанка Максим Чернущенко. - Банк предлагает вам более выгодные условия, чем ваш нынешний. Если вы соглашаетесь, то новый кредитор сам расплачивается со «старым». А долг переводит на карточку, которую сам вам выдает». Поэтому за потраченные деньги вы уже заплатите меньшие проценты. Смысл очевидный, ведь сейчас тарифы банков различаются существенно - от 16 до 28% годовых в рублях.

С ипотекой все сложнее, так как квартира находится в залоге, пока клиент полностью не погасит долг. И перезаложить ее невозможно. Но сейчас некоторые банки уже начали предлагать схему рефинансирования старых ипотечных кредитов на более выгодных условиях. Если упростить, она выглядит следующим образом. Новый банк гасит вашу задолженность, оформляет вам кредит под более низкие проценты и одновременно забирает в залог квартиру. То есть жилье в любом случае остается не совсем вашим, но в сухом остатке вы платите меньше. Но если можете предложить другое обеспечение (равноценную по цене загородную недвижимость, дорогой автомобиль), то квартиру можно высвободить из-под залога.

Но и тут есть нюанс. Начальник департамента продаж Городского ипотечного банка Игорь Жигунов предупреждает: «Для перекредитования клиенту необходимо не только выполнить ряд условий обоих кредиторов, но и посчитать свои затраты. А это могут быть и сборы банка за переоформление кредита, расходы на прекращение и регистрацию нового залога, тарифы по иным банковским операциям, услуги оценщика и нотариуса». А если в «старом» банке существуют штрафы за досрочное погашение, то придется оплатить и их. Все дополнительные траты могут вылиться в 2,5-3% от суммы займа. Поэтому перекредитовываться имеет смысл, если разница в ставках составит не менее 3%. На данный момент разброс достаточно существенный - от 11,5 до 18% в рублях. А что говорить о дальнейших перспективах. Ведь, как обещают нам власти, к 2010 году ставки по ипотеке должны упасть до 8%.

Но уже сейчас, как полагает начальник отдела ипотечных сделок компании «ФОСБОРН ХОУМ» Наталья Россошанская, можно существенно сэкономить на перекредитовании. «Например, по кредиту в $100 тыс. на 15 лет при ставке 14% годовых ежемесячный платеж составляет чуть более $1330 в месяц. По этому же кредиту при ставке 11,5% годовых он будет уже $1170 в месяц. Таким образом при перекредитовании клиент экономит $1920 в год».

Правда, в первый год оценить результаты этого маневра не получится. Вспомните об упомянутых выше дополнительных тратах, которые в нашем случае составят около $2500, а экономия - лишь $1920. Но расходы носят единоразовый характер, поэтому уже со второго года положительные результаты кредитования станут очевидны.

Пример экономии: итак, мы взяли 30 тыс. рублей на 2 года под 28% годовых плюс 1,9% от суммы кредита в месяц за ведение ссудного счета. Основная сумма долга погашается равными долями. На оставшуюся задолженность ежемесячно начисляются проценты и комиссия. Через год мы гасим половину от суммы основного долга - 15 000 рублей. К этому времени затраты на обслуживание кредита составят: 6840 рублей - за ведение ссудного счета и 6382 рубля - выплата процентов. В следующем году, если мы продолжим сотрудничество с выбранным банком, затраты составят: 6840 рублей - за ведение ссудного счета и 2242,5 рубля - проценты. Но что если по окончании первого года перекредитовываться в другом банке на более выгодных условиях (14% годовых и без дополнительных комиссий)? В этом случае затраты на обслуживание оставшейся суммы долга составят 1140,75 рубля. Экономия, как видим, существенная - 7581,75 рубля.

В странах, где ипотека имеет более долгую историю, чем в России, перекредитование широко практикуется. И эта операция становится выгодной уже при разнице процентных ставок старого и нового кредита в десятые доли процента. В нашей стране перекредитование становится эффективным при разнице кредитных ставок в 2-3%, так как получение нового ипотечного кредита сопряжено со значительными дополнительными расходами.

Можно избежать существенной части расходов, если осуществлять перекредитование в том же банке, который выдал первоначальный ипотечный кредит. Но банки очень неохотно идут на снижение процентных ставок по заключенным ранее договорам ипотеки, так как это уменьшает их доход от операции ипотечного кредитования. Можно попробовать получить в другом банке решение о выдаче ипотечного кредита по более низкой ставке и предъявить его своему банку-кредитору в качестве аргумента для изменения условий кредитования.

В случае смены кредитора в процессе перекредитования, заемщики сталкиваются с целым рядом проблем. Во-первых, могут возникнуть дополнительные расходы в виде банковских сборов (за рассмотрение кредитной заявки, за выдачу кредита и пр.). Во-вторых, придется повторно пройти процедуру оценки ипотечного жилья и его страхования, так как каждый ипотечный банк работает со своими партнерами-оценщиками и страховщиками. В-третьих, следует учитывать, что требования к ипотечному жилью у разных банков различны, и то жилье, которое было одобрено и прокредитовано одним банком, может быть отклонено другим. И в-четвертых, надо помнить, что кредитная история заемщика должна быть безупречной.

Не зависимо от того, измениться ли при перекредитовании банк-кредитор или нет, заемщику придется нести расходы, связанные с перерегистрацией ипотеки и нотариальным удостоверением сделки.

В главе 7 Закона «Об ипотеке» сказано: «имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства … тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека)». То есть, согласно законодательству, заемщик ипотечного кредита имеет право на повторный залог ипотечного жилья, что отвечает целям перекредитования. Но на практике заемщики часто вынуждены действовать по схеме: сначала погасить кредит у первоначального кредитора – затем снять залоговое обременение с жилья – и только потом получить новый ипотечный кредит и заложить жилье новому кредитору. В случае если сумма кредита составляет большую часть стоимости жилья, это оправдано. Но когда сумма кредита не превышает 50% стоимости ипотечного жилья, применение такой затратной для заемщика схемы объясняется только отсутствием отлаженных механизмов перекредитования.

Если ни одна программа перекредитования банка не подошла, то для погашения первоначального ипотечного кредита придется брать краткосрочные беззалоговые кредиты и потом досрочно погашать их за счет нового ипотечного кредита. Ставки по потребительским кредитам на 5-10% выше чем по ипотечным и эта разница является ощутимым дополнительным расходом при перекредитовании. Этого можно избежать, если у заемщика есть в собственности еще какая-либо недвижимость, которую можно заложить для получения нового ипотечного кредита.

И еще один вариант перекредитования – это воспользоваться услугами ипотечного брокера. В этом случае новый ипотечный кредит может быть получен до погашения старого. А ипотечный брокер выступает гарантом перед банком, выдающим новый ипотечный кредит, на период перерегистрации ипотеки жилья. Стоимость услуг ипотечного брокера составляет от 10000 до 60000 рублей. Эта сумма быстро окупиться, если экономия на ежемесячных платежах по ипотечному кредиту составит 4000-6000 рублей.

Простые и удобные механизмы ипотечного перекредитования только начинают складываться в России. Но в скором времени перекредитование станет нормальной практикой, к услугам заемщика будет множество вариантов перекредитования и он не однажды ими воспользуется за долгий период ипотечного кредитования.

**3.2 Банки, предоставляющие услуги перекредитования**

Конкуренция на рынке потребкредитования заставляет банки бороться за клиентов. Причем если раньше банкиры были озабочены привлечением новых, теперь все чаще перед ними встает задача удержать уже существующих и по возможности переманить «чужих» заемщиков. Подходящим инструментом для этого стало перекредитование. Такую услугу уже предлагает ряд крупных банков - игроков ипотечного рынка: ВТБ-24, Банк Москвы, Райффайзенбанк. При этом последний заключил договор с кредитным брокером «Фосборн Хоум», что помогает повысить известность программы. Поскольку ставки на рынке ипотеки у банков, занимающихся массовым кредитованием, уже максимально приближены к уровню инфляции и почти не оставляют возможности для снижения, банки рассчитывают главным образом на заемщиков, взявших кредит пару-тройку лет назад. В случае ипотечного кредита с немалыми суммами и сроками снижение ставки даже на 1% поможет сэкономить несколько тысяч долларов. Но теперь банки пошли дальше и предлагают перекредитование даже для среднесрочных кредитов.
 Программа рефинансирования автокредитов действует в Райффайзенбанке совместно с сетью автосалонов «Муса Моторс» со ставками от 9% в валюте и 10,5% в рублях. А недавно о запуске перекредитования на автомобили во всех своих точках объявил Абсолют-банк. Здесь готовы рефинансировать любые виды автокредитных программ на подержанные иномарки не старше девяти лет и подержанные автомобили российского производства не старше шести лет.

Перекредитование осуществляется по типовой программе банка: 10% годовых в долларах и 14% годовых в рублях на срок до пяти лет. «При перекредитовании, как и при обычном кредите, имеют значение и ставки, и сроки. При этом в автокредитовании работает не только предложение «старым» заемщикам более низкой ставки, но и увеличение срока кредитования для тех, кому ежемесячный платеж по существующему кредиту кажется чрезмерным. «Если цель заемщика понизить общую стоимость кредита, он обратит внимание на ставку, которая за последние полтора года снизилась на 2-3%. Если же задача только в снижении ежемесячной нагрузки, клиент будет ориентироваться скорее на срок кредита, который с трех лет вырос до пяти, что серьезно снижает платеж по кредиту», - говорит директор департамента розничных банковских продуктов Абсолют-банка Эмиль Юсупов.

Аналогичное предложение в более рисковом сегменте - беззалоговом потребительском кредитовании - предлагает Ситибанк. Правда, пока банк готов рефинансировать только своих клиентов. «Перекредитование предлагается клиентам, добросовестно погашавшим первоначально выданный кредит в течение как минимум шести месяцев. Кроме льготных процентных ставок и значительно большей суммы кредита мы предлагаем кратчайшие сроки рассмотрения заявлений на перекредитование - деньги перечисляются на счет клиента через 48 часов с момента подписания заявления на кредит», - рассказала вице-президент банка Наталия Николаева. По ее словам, ставки, предлагаемые клиентам, варьируются от 16 до 20% (изначальные для заемщиков в банке также не одинаковые, а зависят от оценки риска).

Не всем заемщикам предложение Ситибанка кажется выгодным, особенно если кредит небольшой - при переоформлении взимается 2% от новой суммы кредита. Зато тем, кто хочет больше и надолго, предложение может понравиться: перекредитование будет предлагаться каждый год, и за второе, третье и так далее платить комиссию уже не придется.

Готовность банков увеличить сроки для заемщиков, желающих уменьшить ежемесячный платеж, кажется рискованной. Но банкиры уверяют, что желающих платить меньше, но дольше, не так много. «Если, например, доход заемщика уменьшился, мы также готовы рассмотреть вариант с увеличением срока и, соответственно, уменьшением ежемесячного взноса. Это лучше, чем иметь проблемы с выплатами от таких клиентов. Хотя пока с подобной просьбой обратился только один заемщик с очень серьезной суммой кредита», - говорит заместитель начальника отдела ипотечного кредитования Банка Москвы Вячеслав Шаламов. К тому же, чтобы обезопасить себя, перекредитование банки предлагают только дисциплинированным заемщикам, не допускавшим просрочек по первоначальному кредиту. Для рефинансирования автокредита в Абсолют-банке нужна хотя бы трехмесячная история платежей по «старому» кредиту.

Существуют также различные программы перекредитования.

Этот раздел можно было бы сегодня закрыть, поскольку кризис заставил банки закрыть свои программы перекредитования. Но я пока не буду его закрывать, поскольку эти программы хоть и в измененном виде, но еще появятся на нашем рынке после окончания кризиса. Все, что описано ниже происходило до кризиса. Теперь это история.

Райффайзенбанк. Программа перекредитования Райфазенбанка предусматривает выдачу второго кредита на срок от 1 до 25 лет. При этом срок ипотечного кредита может быть увеличен на 5 лет по сравнению с кредитом в первом банке.

Первое время до полного оформления квартиры в залог Вам придется платить повышенный процент 12,25 – 13,25%. После оформления – в зависимости от выбранной Вами кредитной программы.

При программе перекредитования с постоянной ставкой процента и в случае если срок перекредитования не превышает 10 лет Ваша ставка будет от 9,75 до 10,25%. При подтверждении доходов справкой 2-НДФЛ – 9,75%, при подтверждении справкой по форме банка 10,25%.

В том случае если Вы выберете плавающую ставку, то при 10 летнем кредите в первый год будете платить по ставке 9,25%, а потом Ваша процентная ставка будет исчисляться по формуле LIBOR + 4,25% при белой зарплате и LIBOR + 4,75% при серой.

Готов Райфайзенбанк и к перекредитованию ипотечных кредитов на приобретение загородной недвижимости.

Банк КИТфинанс. Программа перекредитования банка КИТфинанс предусматривает выдачу ипотечного кредита по ставке 9,75% при долларовом кредите и 11,75% при рублевом. Рублевый кредит можно брать на срок от 1 до 30 лет, долларовый от 1 до 15 лет.

Вы можете изменить и ежемесячный платеж, как в сторону уменьшения, так и в сторону увеличения.

Возможно досрочное погашение кредита.

Однако существует одно маленькое НО.

Перекредитоваться в КИТфинансе Вы сможете только если брали ипотечный кредит в следующих банках:

Сберегательный Банк Российской Федерации (Сбербанк России);

Внешторгбанк / Внешторгбанк Розничные услуги (Внешторгбанк 24);

Международный Московский Банк (ММБ);

Городской Ипотечный Банк;

Банк ДельтаКредит;

Банк Сосьете Женераль Восток;

Райффайзенбанк Австрия;

НОМОС БАНК.

Международный Московский Банк запустил программу перекредитования ипотечных кредитов, полученных в других банках. Программа действует в двух столицах - Москве и Санкт-Петербурге. Минимальная процентная ставка по условиям данной программы находится на уровне 9,9% в долларах и 14% в рублях. Максимальный срок кредитования - 20 лет. Размер кредита не может превышать 80% от оценочной стоимости квартиры. Минимальная сумма кредита - 10 тысяч долларов (или 250 тысяч рублей), а максимальная - 500 тысяч долларов (или 12 500 тысяч рублей).

Хочется отметить еще один момент. Появление на рынке программ перекредитования заставляет банки более трепетно относиться к клиентам уже взявшим у них ипотечный кредит ранее. Так банк ДельтаКредит начал пересмотр ставок по ранее выданным ипотечным кредитам. В сторону понижения разумеется.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Итак, услуга перекредитования (рефинансирования) является одной из самых молодых в российском банковском деле.

Перекредитование – это особая процедура, называемая ещё договором рефинансирования физических лиц, которая заключается в том, что заёмщик берёт дополнительный кредит с более низкой процентной ставкой для того, чтобы гасить платежи по основному кредиту. То есть, речь идет о новом целевом и долгосрочном займе.

Перекредитование имеет смысл, если процент по дополнительному кредиту ниже на 2,5-4%, и срок кредита на 3-5 лет дольше. Перекредитование сейчас широко используется в связи с существенными изменениями условий кредитования в последние несколько лет в сторону уменьшения процентных ставок и продления сроков кредита.

Таким образом, перекредитование даёт возможность изменить схему выплат, сроки выплат и суммы выплат по долгосрочному кредиту, приспосабливаясь к новой ситуации рынка кредитования и собственным финансовым возможностям. Вместе с тем, беря кредит на рефинансирование другого займа, необходимо учитывать следующее.

Во-первых, банк-кредитор, выдавший основной кредит, может препятствовать рефинансированию, например, штрафовать за досрочное погашение кредита, отказывать в разрешении перезалога имущества, выставлять свои условия выплат и т.д. Чтобы избежать этих трудностей, надо грамотно подходить к оформлению договора кредитования изначально, либо пользоваться услугами кредитного брокера, который может профессионально урегулировать различные ситуации и привести стороны к консенсусу.

Во-вторых, банк-перекредитор, выдающий кредит рефинансирования физическому лицу, берёт определённый процент или комиссии за оформление нового договора и открытие счёта, а также может понадобиться страхование имущества и жизни (здоровья) заёмщика в страховой компании, аккредитованной этим банком. Поэтому проще оформлять договор рефинансирования с той же кредитной организацией, но и это не всегда выгодно.

В-третьих, юридическое оформление сделки по перекредитованию на сегодняшний день довольно сложно, нормативные документы (законы, формы договоров, постановления и т.д.) постоянно меняются и совершенствуются.

Перекредитование – особый механизм замены одних кредитных обязательств - другими, приносящий выгоду только тем, кто всё тщательно просчитал, учёл все комиссии и штрафы, цену переоформления залога и обслуживания счёта и т.д. Правило «семь раз отмерь – один отрежь» - это важнейшее указание для заёмщика, выбирающего перекредитование...

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Федеральный закон «О банках и банковской деятельности» от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 15.11.2010, с изм. 07.02.2011).

2. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 17.06.2010).

3. Официальный сайт Банка России [эл. ресурс] – Режим доступа: http://www.cbr.ru/., свободный. – Загл. с экрана.

4. М. Курочкина. Перекредитование / Курочкина М. // luxurynet, 2009 г.

5. Ипотека: вопросы и ответы. Как происходит перекредитование. // Недвижимость и ипотека, 2010 г.

6. Кредитный и страховой брокер «Класс!» [эл. ресурс] – Режим доступа: http://[www.klassbroker.ru](http://www.klassbroker.ru/)., свободный. – Загл. с экрана.

7. Елена Хуторных. Рефинансирование добралось до автомобильных и потребкредитов (российские тенденции) / Хуторных Елена // Время новостей, 2010 г.

8. Борис Дьяконов. Механизм перекредитования / Дьяконов Борис // информационно-аналитического агентства «УралБизнесКонсалтинг», 2010 г.

9. Евгений Ющенко. ПЕРЕКРЕДИТОВАНИЕ. Играем на понижение / Ющенко Евгений // Известия, 2010 г.

10. Владислав Покровский. Что такое перекредитование и кому оно нужно? / Покровский Владислав // Невастройка, 2009 г.

11. Ипотека и рефинансирование (перекредитование). Ипотечная компания "УНИКОМ" [эл. ресурс] – Режим доступа: http://uni-ipoteka.ru., свободный. – Загл. с экрана.

12. Перекредитование ипотеки: шанс есть! [эл. ресурс] – Режим доступа: http://credit.ru/publication/show/id/10115/., свободный. – Загл. с экрана.

13. Елена Хуторных. Муки экономии – перекредитование / Хуторных Елена // Время новостей, 2009 г.

14. Ольга Галицкая. Перекредитование кредита: зачем, как, почем [эл. ресурс] – Режим доступа: <http://www.prostobank.ua/zhile_v_kredit/>., свободный. - Загл. с экрана.

15. «Чужая ипотека плохо продается» // КоммерсантЪ, 2010 г.