

у о

кредитам

Урок финансовой грамотности
для 9 класса



Из подслушанного.

-Можешь дать мне тысячи три на месяц?

-А тебе зачем?

-Ну, просто куплю те джинсы, которые мы, помнишь, видели. Пока распродажа. Как только получу зарплату, сразу отдам. Или у родителей возьму. А если что - у нас одинаковый размер, отдам тебе их вместо денег. -Ну ладно.

-Спасибо, ты самая лучшая моя подруга. Тортик за мной!

Этот незатейливый разговор двух подруг -типичная схема **банковского кредита** со всеми необходимыми компонентами:


срок -месяц,

поручители - родители,

залог - джинсы,

процентная ставка - тортик.


Кредит, о котором договорились девушки, называется целевым, ведь речь шла о конкретной покупке, то есть о конкретной цели.




Целевой кредит можно брать на срок до 5 лет (срок погашения целевого кредита может быть и больше -до 10 лет, но это скорее исключение из правила). Банку обязательно надо сообщить цель: приобретение автомашины (автокредит), приобретение мебели, ремонт квартиры, развитие собственного бизнеса и т. п. Целевой кредит предназначен в основном для поддержания текущего капитала, но его можно использовать также для инвестиций в резервный (например, для получения ренты с купленной в кредит квартиры) или инвестиционный капитал (если цель — вложение в образование).

Потребительский кредит

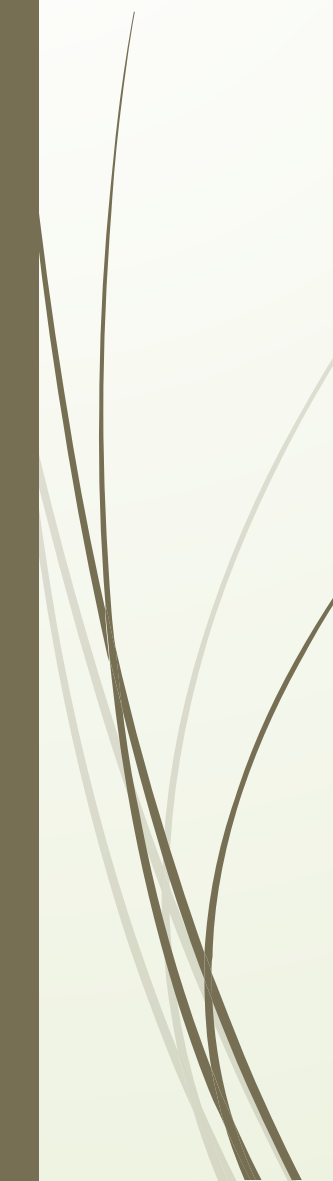

Если же определенной цели нет, а деньги нужны, то можно взять потребительский кредит. Срок погашения такого кредита обычно до 5 лет. А источник его погашения, как правило, ваш текущий капитал. Именно в этом виде кредита работает банковская кредитная карта, столь удобная для оплаты сиюминутных потребностей, желаний и даже капризов



Кстати, о капризах. Похоже, что именно на них рассчитывают банки, когда предлагают *овердрафт* — возможность использовать деньги сверх той суммы, которая лежит на счете. Лимит для такого использования средств невелик - один месячный доход. А вот штрафные санкции в случае невозврата денег в месячный срок очень высокие. И долг растет как снежный ком. *Овердрафт* отличается от обычных кредитов тем, что в погашение задолженности направляются все суммы, поступающие на ваш текущий счет. Это не означает, что овердрафтом пользоваться нельзя. Можно. Только осторожно.



Ипотечный кредит — это третий вид кредита. Особенность его состоит в том, что он выдается под залог объекта, который приобретается. Это может быть земельный участок, дом, квартира, то есть недвижимое имущество. Срок его существенно отличается от других: ипотеку можно брать на срок до 30 лет. За рубежом ипотека — это всегда залог земли и находящейся на ней недвижимости. В России свое понимание ипотеки: это может быть кредит только под залог недвижимости, но не земли. Земля берется застройщиком в краткосрочную аренду. В итоге покупатели недвижимости владеют... кубометрами воздуха на определенной высоте. И если по тем или иным причинам собственник земли решит построить на месте вашего дома дорогу или что-нибудь еще, то вас могут легко переселить (например, из центра города на окраину)




Когда-то, примерно в VI веке до н. э., греки ставили столб на границе земельного участка с надписью, что этот участок обеспечивает долг заемщика. Это и была ипотека, в переводе с древнегреческого — «подпорка». В строгом смысле она означает залог банку недвижимого имущества для получения кредита и служит в качестве гарантии возврата кредита. Но часто «ипотека» и «ипотечный кредит» употребляются как синонимы. Ипотека — самый распространенный способ приобретения недвижимости. Недвижимость мы используем по-разному, и можно легко увидеть, как ипотека работает на все три вида капитала: текущий, резервный и инвестиционный. Если квартира покупается для проживания, то это имеет отношение к текущему капиталу и фактически является расходной статьей, а не доходной. Ту же квартиру можно рассматривать не как «дом, милый дом», а как пенсионную программу (за счет ренты с квартиры от сдачи внаем можно обеспечить свой доход после выхода на пенсию). Тогда это инвестиции в резервный капитал. Если же квартира покупается с целью получить доход от дальнейшей продажи, когда квартира вырастет в цене, то это не что иное, как инвестиционный капитал.




УСЛОВИЯ КРЕДИТА

Кредит -дело заманчивое. Если не хватает средств, надо взять их в банке, решить свои проблемы и расплатиться с банком по долгам. А для этого можно взять еще один кредит и еще один кредит... И в конце этого пути оказаться в долговой яме или пустить себе пулю в лоб. Таких историй написано немало. С точки зрения психологии — они драма. С точки зрения сценариста - благодатный материал. А с точки зрения финансовой -все они банальны. Чтобы не пополнить этот список, надо усвоить всего лишь три условия, без которых не может существовать ни один кредит.




Условие первое. Срок, ставка и комиссия Первое условие включает сразу несколько параметров: срок, ставку и комиссию. Как правило, срок для потребительского и целевого кредита - до 5 лет; для ипотечного - до 30 лет. Эти ограничения не жесткие. Клиенты банка с положительной кредитной историей могут рассчитывать на более длительные кредиты. Процентная ставка предлагается банком. Фактически это стоимость кредита, то есть плата за пользование средствами банка в личных целях. Банки рискуют и, назначая ставку, действуют по простому принципу: чем менее обеспечен кредит, тем выше его ставка. Объявленная ставка - это всегда номинальная ставка. И здесь работают те же законы, что и в случае с депозитом: заемщик «кдюет» на ставку номинальную, а выплачивает банку ставку эффективную, которая включает банковские комиссии.



Комиссия в данном случае — это сумма, которую банк берет за свои услуги по выдаче кредита и его обслуживанию. Банковская комиссия может зависеть от суммы кредита (в процентах от нее) или нет (тогда это фиксированная сумма). В принципе, комиссия может быть даже равной нулю. При номинальной ставке по кредиту 18% комиссии могут достигать 30–40%. Для несведущего заемщика это окажется, мягко говоря, неприятной неожиданностью. По - этому за кредитами в банк лучше отправляться, вооружившись знаниями, почерпнутыми из этой главы (и не только). Вот список комиссий, которые банк может взимать за обслуживание кредита:

- комиссия за рассмотрение кредитной заявки (до 1% от суммы кредита);
- комиссия за выдачу кредита (до 2% от суммы кредита);
- комиссия за открытие и ведение ссудного счета (до 3% в год от непогашенной суммы кредита);
- комиссии, уплаченные третьей стороне по требованию кредитного договора с банком (например, страхование жизни или залога, услуги оценщика залога, нотариальные услуги).




Итак, чтобы точно рассчитать свои издержки по кредиту, недостаточно знать номинальную ставку (это очевидные издержки). Комиссии банка -это тоже издержки по кредиту, только скрытые. А если придется платить штраф за просрочку платежей, то издержки еще более вырастут.

Штраф - это условные издержки, так как вы несете их только в определенной ситуации — при просрочке платежей по кредиту. Заранее рассчитанные издержки по кредиту помогут выбрать самый выгодный и правильный вариант, который в конечном итоге сохранит ваш капитал от лишних трат.

Условие второе.


Обеспечение кредита Второе условие — это обеспечение кредита, то есть те гарантии, которые нужны банку, чтобы вернуть себе деньги в случае неплатежеспособности заемщика. Тут не действует закон «презумпции платежеспособности». Каждый заемщик должен доказать, что банк в состоянии вернуть себе выданные по кредиту деньги, если заемщик не сможет это сделать самостоятельно. И доказать это делом: отдать в залог свое имущество или предоставить поручительство третьих лиц. В залог можно дать и доставшийся в наследство от бабушки браслет, и автомобиль, и подлинник Шагала. Главное, что это имущество находится в вашем полномочном владении и оно обладает необходимой ликвидностью (то есть банк может легко его продать).




При оформлении ипотечного кредита залогом служит приобретаемая недвижимость, а также любое другое недвижимое имущество, находящееся у вас в собственности. Как только вы становитесь собственником долгожданной квартиры или загородной виллы, вы тут же отдаете ее в залог банку-кредитору. Теперь, если вы не вернете деньги, банк обратится в суд, и ваша недвижимость будет продана, а деньги от продажи пойдут на погашение кредита. Казалось бы, залог позволяет банку не беспокоиться. Но все же это средство не на сто процентов надежно. А вдруг дом, на который взят целевой кредит, так и не будет построен? А вдруг заемщик пустится в бега? А вдруг он просто станет банкротом и разведет руками: мол, нет ни денег, ни квартиры, ни машины, ни Шагала? Поэтому банку, как правило, недостаточно залога. Ему еще и поручителей подавай. Где их искать? Среди родственников, коллег и друзей.

Условие третье.

Досрочное погашение Третье условие, о котором не стоит забывать, — возможность досрочного погашения кредита. Для заемщиков в России это условие намного существеннее, чем для жителей западных стран. Люди там вообще никуда не спешат и любят все планировать. Поэтому у них невысокие банковские ставки, зато большие штрафы. Мы же не привыкли жить в долг и стремимся поскорее расплатиться с кредитором. Наверное, поэтому ставки по кредитам в России одни из самых высоких, а штрафы - одни из самых низких. И все же банку невыгодно, выдав кредит, сразу получить его обратно. А как же проценты? Поэтому банки устанавливают срок, до истечения которого нельзя вернуть кредит. Например, 6 или 9 месяцев. Этот срок в обязательном порядке указывается в любом договоре о предоставлении кредита. Но это не означает, что через 6 или 9 месяцев можно вернуть весь кредит целиком. При досрочном погашении в действие вступает система штрафов. В системе простая зависимость: чем раньше заемщик хочет вернуть кредит, тем больше штраф. Досрочное погашение кредита банк разрешает, но не приветствует. Он не хочет нести потери, если выдал деньги под высокий процент, а ставки снизились. Возвращенные деньги банк уже не сможет выдать в кредит под такой же высокий процент. Самая выгодная ситуация для банка, когда заемщик вносит по графику регулярный платеж. Самая выгодная ситуация для заемщика - действовать по ситуации. А истина всегда где-то рядом.



Как у любой финансовой операции, у кредита есть свои риски. Общая формула поведения заемщика по отношению к рискам такая же, как вкладчика при размещении депозита: избежать невозможно -минимизировать хочется — управлять необходимо. Рассмотрим основные риски и способы управления ими. Риск наступления личного дефолта. Он наступает, как правило, неожиданно и влечет за собой самые неприятные последствия. Личный дефолт -это ситуация, при которой кредит погасить невозможно в случае: а) потери трудоспособности заемщика; б) потери заработка; в) любого изменения финансового положения, при котором текущие траты превышают возможность выплат по кредиту; г) смерти заемщика



Отсюда вытекает простой вывод: потерю заработка невозможно предусмотреть и тем более предотвратить. Но можно и нужно информировать банк и реструктурировать кредит, то есть изменить его условия. Что мог сделать молодой человек, чтобы смягчить удар? Застраховать свою жизнь и трудоспособность. Это во-первых. Кстати, сами банки часто при оформлении кредита предлагают такую услугу.

А во-вторых, не стоит брать кредит, на погашение которого уйдут практически все средства. Кредит придуман не для бедных. Он придуман для богатых, которые, имея несколько источников дохода, знают, из какого кармана в какой надо будет переложить деньги, чтобы погасить кредит. И эти карманы, и эти деньги у них есть. Например, если собственный бизнес приносит доход 40% годовых, то зачем забирать деньги из бизнеса для покупки недвижимости, если можно взять ипотечный кредит по ставке 15% годовых?

СПОСОБЫ ВЫПЛАТЫ КРЕДИТА

Для наглядности нам придется несколько «очеловечить» кредит: пусть у него будет «тело» (основная сумма кредита) и проценты. Первый способ выплаты предлагает не дотрагиваться до «тела», пока не выплачен кредит. Проценты выплачивать регулярно (один раз в квартал или один раз в месяц), а в конце срока выплатить основную сумму кредита одним платежом. Например, вы взяли двухлетний кредит в 100 000 руб. по ставке 12% годовых с ежемесячной выплатой. Каждый месяц вы выплачиваете 1% (1000 руб.), а через два года — последний процент (1000 руб.) и «тело» (100 000 руб.). Второй способ предполагает погашение кредита равными регулярными платежами (аннуитетами). Каждый платеж включает проценты и кусочек «тела». Например, двухлетний кредит в 100 000 руб. вы погашаете 24 ежемесячными выплатами в размере 5000 руб. Это самая распространенная схема. Третий способ -наиболее гибкий. Выплаты по кредиту могут нарастать или убывать по взаимному согласию между заемщиком и банком.



Вывод:

- ✓ Внимательно считайте эффективную ставку по кредиту.
- ✓ Планируйте кредит в той валюте, в которой имеете доход.
- ✓ Прежде чем выступить поручителем по кредиту вашего друга, задумайтесь, готовы ли вы платить за него по долгам.



Источник.

Спецпроект Российской экономической школы по
личным финансам. ФИНАНСОВАЯ ГРАМОТА
Алексей Горяев, Валерий Чумаченко

