**Досрочное погашение ипотеки**

Досрочное погашение (в том числе частичное) выгодно в первой половине срока ипотечного кредитования, поскольку в этот период большую часть ежемесячного платежа составляют проценты, а основной долг погашается медленно. Даже частичными досрочными погашениями можно ощутимо снизить переплату, а также сократить срок кредитования или уменьшить размер платежа. Также это отразится на ежегодной страховке залогового объекта – она будет с каждым годом дешеветь из-за сокращения долгового «хвоста». В настоящее время ипотека вне госпрограмм подорожала практически вдвое, и пока предпосылок для снижения ставок нет. Поэтому у ипотек с высокими ставками досрочные погашения, пожалуй, пока единственный способ избежать долгих и дорогих обязательств. Подробнее о досрочном погашении кредита в [интервью](https://rg.ru/2024/05/24/ekspert-dosrochno-gasit-ipoteku-vygodno-v-pervoj-polovine-sroka.html) Российской газете рассказал Михаил Сергейчик, руководитель проекта НИФИ Минфина России «Моифинансы.рф».

Нужно учитывать, что, по статистике, досрочно ипотеку погашают и в связи с другими обстоятельствами: переезд в другое место жительства, стремление избавиться от эмоционального дискомфорта от наличия долга.

Эти факторы в значительной мере мотивируют многих ипотечников погашать долг раньше, но ряд обстоятельств может снизить экономическую выгоду этих стараний:

– когда кроме ипотеки есть другие долги (кредиты, займы), ставка кредитования по которым значительно выше ипотечной. В первую очередь логичнее избавляться от подобных «пожирателей» бюджета, а не от ипотеки. Это позволит снизить общую долговую нагрузку, а высвобожденные средства направить на более полезные цели;

– если нет общей финансовой стабильности (отсутствует подушка финансовой безопасности, нет уверенности в стабильности доходов), вряд ли стоит все силы бросать на досрочку, ведь в сложной финансовой ситуации трудно решать проблемы без резервов и риск попасть в финансовую яму повышается в разы;

- если ставки по сберегательным продуктам ощутимо выше ставки по текущей ипотеке, разумнее накапливать. Самый существенный разрыв между ставками сейчас у вкладов и ипотек с господдержкой.

В дальнейшем стимулами к досрочным погашениям ипотечных долгов ожидаемо станут рост доходов и снижение ключевой ставки Банка России (в частности, это позволит уйти от уже оформленных «дорогих» ипотек с помощью рефинансирования).

Однако ждать у моря погоды – не лучшая стратегия. Перед оформлением ипотеки заемщику важно правильно оценивать свои финансовые возможности и просчитывать риски. При возникновении признаков серьезных финансовых затруднений помнить о возможности оформления ипотечных каникул (как способе справиться с обязательствами без серьезных негативных последствий).