

ДОСРОЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ИПОТЕКИ

Подробная памятка для клиента

1. Главное правило

Досрочное погашение выгодно всегда — но правильная стратегия зависит от того, насколько платёж нагружает ваш бюджет.

Платёж $\leq$ 40% дохода

Сокращайте СРОК — максимальная экономия на процентах. Вы заплатите намного меньше процентов за весь период.

Платёж $>$ 50% дохода

Снижайте ПЛАТЁЖ — финансовая гибкость важнее. Снизится ежемесячная нагрузка на бюджет.

2. Три стратегии

Стратегия 1 — Сокращение срока

Подходит: платёж комфортен ($\leq 40\%$ дохода), первые 3–5 лет ипотеки, стабильный доход.

Как работает: платёж остаётся прежним, срок сокращается на 2–10 лет, переплата падает на 20–40%.

Пример: ипотека 5 млн, 20 лет, 18%, платёж 50 тыс/мес

Досрочно 500 тыс → срок минус 3 года, экономия 1,2–1,5 млн ₽

Стратегия 2 — Снижение платежа

Подходит: платёж $>$ 50% дохода, нестабильный доход, есть дети или другие кредиты.

Как работает: срок остаётся прежним, ежемесячный платёж снижается на 10–25%.

Пример: те же 5 млн, 500 тыс досрочно

Платёж с 50 тыс до 35–40 тыс/мес, экономия 0,6–0,8 млн ₽ + 10–15 тыс свободных денег каждый месяц

Стратегия 3 — Комбо (лучшее из двух)

Фаза 1 (6–12 месяцев): Снизить платёж

Формируете финансовую подушку безопасности.

Фаза 2: Продолжать вносить старую сумму

Работает как сокращение срока — максимальная экономия при сохранении гибкости.

💡 Золотое окно — первые 3–5 лет. При аннуитетной схеме 70–80% первых платежей — это проценты. Досрочка во 2-й месяц экономит в 5 раз больше, чем та же сумма на 7-м году. Пример: 500 тыс в месяц 2 → экономия 2,8 млн; та же сумма в год 7 → только 606 тыс.

3. Когда и как вносить — нюансы по банкам

Сбербанк Строго в дату платежа	Проценты начисляются ежедневно. Досрочка на 5 дней позже — вы заплатите лишние проценты за эти дни. Уведомляйте за 1 день через приложение или ЛК. Минимум онлайн — 30% от платежа. В офисе — без ограничений.
ВТБ, АК Барс и большинство банков Любая дата	Плановый платёж спишется в свою дату, остаток автоматически идёт в основной долг. Уведомлять за 1 день. Разницы по дате практически нет.
Абсолют, ПСБ, РСХБ, ТКБ, БЖФ Только в дату платежа	Платёж вне даты — отказ или автоперенос. БЖФ и ТКБ требуют уведомления за 10 дней. Обязательно уточняйте условия заранее.
Металлинвестбанк Зависит от цели	Сокращение срока — вносите в любую дату. Сокращение платежа — только в дату платежа.

4. Финансовые лайфхаки

Возврат страховки

После полного погашения можно вернуть 50–70% страховой премии.

- **Формула:** $(\text{остаток срока} \div \text{полный срок}) \times \text{сумма премии}$
- **Пример:** погасили через 6 мес из 12 → вернут ~50% от премии
- **Срок возврата:** 10–30 рабочих дней после подачи заявления в страховую
- **Совет:** подайте заявление сразу после погашения, не откладывайте, у вас максимум 14 дней, после этой даты заявление НЕ примут

Налоговый вычет

Вычет составляет 13% от стоимости объекта и суммы уплаченных процентов по ипотеке.

- Максимальная база: 2 млн ₽ от стоимости = 260 000 ₽ возврат; 3 млн ₽ процентов = 390 000 ₽ возврат! Максимальный возврат = 650 000 ₽
- Досрочное погашение НЕ отменяет вычет — он пересчитывается по фактически уплаченным процентам
- Подавайте декларацию ежегодно через Госуслуги или налоговую — не теряйте деньги

Материнский капитал

Средства маткапитала можно направить на досрочное погашение ипотеки.

- **Сумма (2026): 728 921,90 рубля** — для семей с двумя детьми, рождёнными или усыновлёнными с 2007 по 2019 год, а также с тремя и более детьми, если ранее право на материнский капитал у этих семей не возникало.
963 243,17 рубля — для семей, в которых второй ребёнок появился с 2020 года, а также третий и любой следующий ребёнок, если до его появления права на материнский капитал не было.
- Можно использовать даже если ипотека была оформлена до рождения ребёнка
- **Порядок:** подайте заявление в СФР + договор ипотеки + справка об остатке долга
- **Срок рассмотрения:** 10 рабочих дней в СФР + 5–10 дней перевод в банк

Когда выгодно гасить, а когда — инвестировать

Ставка $\geq 15\%$ Гасите агрессивно — очень выгодно	Ставка 8–15% Выгодно — гасите по возможности	Ставка $< 8\%$ Сравните с доходностью инвестиций
---	--	--

Регулярность важнее размера

5–10 тыс ежемесячно эффективнее, чем 100 тыс раз в год. Проценты начисляются ежедневно — каждый день без досрочки вы платите лишние проценты. Настройте автоплатёж в мобильном приложении банка.

Финансовая подушка

⚠ Перед любым досрочным платежом убедитесь, что у вас есть резерв на 3–6 месячных платежей по ипотеке. Подушка важнее досрочки: один форс-мажор без резерва — и просрочка съест всю накопленную экономию.

5. Частые ошибки

1	Внесли деньги, не уведомив банк Средства остаются авансом и не идут в досрочное погашение. Долг не уменьшается.
2	Внесли за 5–10 дней до платежа Часть суммы уйдёт на начисленные за эти дни проценты — эффект снижается.
3	Не проверили договор В ряде банков первые 6–12 месяцев действуют ограничения на досрочку.
4	Нет финансовой подушки Один форс-мажор — и просрочка съест всю накопленную экономию.
5	Ждёте большую сумму Небольшие регулярные платежи работают эффективнее одного крупного раз в год.

Не получили новый график

Без обновлённого графика вы не контролируете динамику долга.

6. Чек-лист перед каждым досрочным платежом

- **Уведомите банк заранее** — за 1–10 дней (зависит от банка)
- **Убедитесь, что деньги на счёте** до даты списания
- **Выберите и зафиксируйте тип** — сокращение срока или снижение платежа
- **Получите обновлённый график платежей** и сохраните его
- **После полного погашения** — верните страховку, снимите обременение через Госуслуги
- **Не забывайте про налоговый вычет** — подавайте декларацию ежегодно

Если у вас остались вопросы — обращайтесь. Мы поможем рассчитать выгоду лично для вашей ситуации.