# Рефинансирование кредита под залог

Услуга кредитных организаций, похожая на процедуру рефинансирования потребительских кредитов. Единственным отличием является то, что в качестве обеспечения выступает собственность заемщика, которая находится под обременением кредитора.

Рефинансировав подобный заем, субъект получает определенные преимущества:

* уменьшение процентной ставки, следовательно, снижается финансовая долговая нагрузка и ежемесячные платежи;
* увеличение срока кредита. В случае с недвижимостью он сравним с ипотекой (обычно до 15-20 лет);
* выше вероятность одобрения, наличие залога для банка является более предпочтительным вариантом обеспечения.

Если вы взяли кредит под залог недвижимости, не изучив все кредитные предложении на рынке. Или была определенная срочность при оформлении кредитной заявки, и вы прибегнули к финансированию посредством получения денег от частных инвесторов под высокий процент.

Процентная ставка в банках часто снижается из-за улучшения состояния экономики страны или, появляются более выгодные кредитные программы.

В таком случае есть возможность рефинансировать или, проще говоря, «перезаложить» квартиру под более выгодную ставку.

Следует помнить, что выдаваемая сумма не будет равна стоимости объекта залога. Обычно банки одобряют цифру в размере не более 70% от стоимости оценки объекта залога.

У этого способа есть и свои недостатки:

* придется подготовить больше документов для получения нового кредита;
* банк (либо частный инвестор), скорее всего, потребует своими силами снять текущее обременение с объекта;
* анализируется платёжная дисциплина по рефинансируемому кредиту, если за время пользования допускались задержки платежей, то есть риск отказа при подаче заявки;
* может потребоваться оценка залогового объекта;
* не всякое имущество может быть принято банком. Как правило, принимается недвижимость, в частности квартиры;
* потребуется застраховать залоговый объект, а это дополнительные расходы.