

Как выгоднее платить за кредит

«Планирую взять ипотечный кредит для покупки квартиры. В банке настойчиво предлагают схему, по которой я буду рассчитываться аннуитетными платежами. Но я слышал, что предпочтительнее выбрать дифференцированный платёж. В чем разница между ними и в каком случае я выплачу за квартиру меньше?»

Николай Неупокоев, г. Курган.

Прежде всего, необходимо очень внимательно ознакомиться с условиями кредитного договора, тщательно изучить прилагаемый к нему график ежемесячных выплат кредита. Обратите внимание на полную стоимость кредита, то есть, какую сумму в итоге надо будет вернуть банку и какова переплата (проценты) за пользование кредитом. А также узнайте, есть ли комиссии и насколько они дополнительно увеличат сумму выплаты. Лучше всего сравните условия и стоимость кредитования сразу в нескольких банках и выберите самый оптимальный и менее затратный кредитный продукт.

Потребителю финансовых услуг выгоднее рассчитываться за кредит **дифференцированными платежами**, но банки зачастую предлагают своим клиентам аннуитетную форму оплаты в качестве способа погашения кредита. При расчете дифференцированными платежами сумма кредита выплачивается ежемесячно равными долями, и соответственно снижаются проценты, которые будут начисляться на уменьшившийся остаток долга. Получается, что платить за кредит дифференцированными платежами и психологически, и финансово легче, так как платеж будет ежемесячно уменьшаться.

Совсем по-другому складывается ситуация при расчете **аннуитетными платежами**. Такой способ уплаты выгоден в первую очередь банкам, а не гражданам. На первый взгляд, клиентов могут привлечь более низкие суммы аннуитетных выплат в сравнении с дифференцированными платежами. Но это только в начальные периоды погашения кредита. Ежемесячный платеж по кредиту отнюдь не означает, что и проценты, и основной долг погашаются равномерно. Проблема в том, что в первую половину срока клиент платит в основном только проценты (наперед), а основной долг остается практически непогашенным.

Отличительная особенность аннуитетных платежей, о которой мало кто из граждан задумывается при получении кредита, – значительная переплата процентов (иногда в 1,5 раза) по сравнению с дифференцированными платежами. Переплата по аннуитетной схеме по одному ипотечному кредиту может составить более миллиона рублей, что сравнимо с суммой самого кредита. Только одних процентов клиент отдает аннуитетными платежами столько, сколько хватило бы выплатить дифференцированными платежами и сам кредит, и все проценты по нему. Таким образом, банк берет с клиента свою прибыль вперед. При этом если заемщик в какой-то момент решит погасить кредит досрочно или расторгнуть договор, уплаченные проценты ему уже не вернут.

На схеме изображены два вида платежей по кредиту – дифференцированный и аннуитетный. Разница очевидна.

Выбирая способ погашения кредита, принимая решение о заключении кредитного договора или активизации пластиковой кредитной карты, не делайте свой выбор на основе рекламных объявлений. Остерегайтесь так называемых «лёгких», «доверительных» и «быстрых» кредитов, не требующих залога, поручителей и подтверждения доходов, так как высокими процентными ставками банк предохраняет себя от кредитных рисков. В любом случае банк должен обезопасить себя от кредитных рисков, к примеру, высокими процентными ставками. Даже если вас заверяют, что процентная ставка и иные условия кредита вполне приемлемые, не полагайтесь на словесные обещания. Всегда внимательно читайте условия договора, график и расчет платежей, не стесняйтесь задавать вопросы.

Сумма кредита – 1,4 млн рублей, срок – 30 лет, процентная ставка – 12,75%

Дифференцированные платежи

Основной долг –
1,4 млн руб.

Проценты –
2,7 млн руб.

Общий платеж по кредиту за весь срок –
4,1 млн руб.

Аннуитетные платежи

Основной долг –
1,4 млн руб.

Проценты –
4,1 млн руб.

Общий платеж по кредиту за весь срок –
5,5 млн руб.