

Советы при получении кредита: аннуитетный или дифференцированный? Выбираем, 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 особое внимание на полную стоимость кредита, то есть, какую сумму в итоге надо будет вернуть банку и сколько составит 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. Обязанность банка — раскрыть вам в полном объеме, доступной и наглядной форме все условия кредитной услуги и полную стоимость кредита (реальную эффективную годовую процентную ставку).

Выбирая оптимальный способ погашения кредита, следует оценить достоинства и недостатки аннуитетных и дифференцированных платежей.

Потребителю финансовых услуг, исходя из конечной суммы выплаты кредита, 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 нести бремя кредита и 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. 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 аннуитетный платеж по кредиту (в одной сумме) отнюдь не означает, что и проценты, и основной долг погашаются равномерно. Проблема в том, что в первую половину срока (а если срок кредита более 20 лет, то это до 10 лет и более) клиент платит в основном только проценты (наперед), а основной долг взятого кредита остается практически непогашенным.

В итоге, «аннуитетный» заемщик по прошествии половины срока перечислит банку больше процентных платежей, чем дифференцированными платежами, а вот основного долга — лишь четверть, хотя дифференцированными — мог бы вернуть банку уже половину долга. Таким образом, банк берет с клиента свою прибыль вперед. При этом если заемщик в какой-то момент решит погасить кредит досрочно или расторгнуть договор в связи с ухудшением финансового положения, уплаченные проценты ему уже не вернут.

Насколько это невыгодно почувствовали те, кто в период кризиса потерял работу, утратил возможность выплачивать кредит. Вот пример жительницы Кургана, попавшей в такую ситуацию. Из 625 тысяч рублей, что она отдала банку аннуитетными платежами в течение 3 лет в счет уплаты ипотечного кредита, 558 тысяч или почти 90% составили проценты! Исправно выплачивая ежемесячные платежи по кредиту, женщина обнаружила, что сумма основного долга практически не уменьшается, а размер переплаты процентов доходит до несколько сотен тысяч рублей, по сравнению с дифференцированными платежами. Настоящий шок эта заемщица, а она думала, что уже почти выплатила банку половину долга, испытала узнав, что после продажи заложенной квартиры банк заберет себе сумму кредита, а ранее уплаченные проценты за пользование кредитом не будут при этом учтены и возврату не подлежат. Человек остался ни с чем. Будь у этой женщины

дифференцированный платеж, он все же покрывает существенную сумму основного долга и она могла рассчитывать на другое жилье или хотя что-то смогла бы вернуть, а так ещё и осталась должна банку.

Отличительная особенность аннуитетных платежей, о которой мало кто из граждан задумывается при получении кредита, – значительная переплата процентов (иногда в 1,3-1,5 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.

Ниже на схеме изображены два вида платежей по кредиту – дифференцированный и аннуитетный. Разница очевидна: переплата процентов за кредит аннуитетными платежами – 1,4 млн. рублей, а сумма процентов такая, как вся сумма и процентов, и кредита дифференцированными платежами.

Необходимо всегда взвешенно подходить к заключению кредитных договоров, критически оценивать свои финансовые возможности и перспективы возврата кредита, чтобы избежать имущественных потерь и уголовной ответственности.

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 изучайте условия договора, график и расчет платежей, не стесняйтесь задавать вопросы. Такой разумный подход – показатель вашей финансовой культуры и грамотности.

