



Заемщик при выборе кредитной программы должен знать, по какой схеме он будет погашать кредит: аннуитетными платежами- ежемесячно равными частями, включающие в себя сумму долга и проценты или дифференцированными (уменьшающимися) частями, процент начисляется на остаток задолженности.

Сегодня в мировой практике используется не менее десятка видов процентных ставок и способов начисления процентов по кредитам. Российские банки обычно предлагают своим заемщикам два способа погашения кредита: ежемесячные аннуитетные платежи и дифференцированные выплаты по фактическому остатку.

Игорь Садовский, первый заместитель председателя правления ЗАО «Банк ЖилФинанс», рассказывает, что коммерческие банки используют одну из четырех форм погашения кредита: дифференцированные платежи, аннуитетные платежи, платежи с выплатой процентов ежемесячно, а суммы кредита в конце срока, или же схему выплаты процентов по кредиту и суммы кредита в конце срока. По его словам, российские банки обычно применяют два способа расчета с клиентами – аннуитетными (равными) и дифференцированными (уменьшающимися) платежами.

Вячеслав Пантелеев, начальник управления развития и сопровождения кредитных операций центра ипотечного кредитования БИНБанка, добавляет к этим способам, индивидуальные схемы погашения кредита.

Эксперты отмечают, что свои достоинства и недостатки есть как у аннуитетного, так и у дифференцированного способа погашения кредитов.

«Ежемесячные аннуитетные платежи проще и понятнее клиентам и являются наименее рискованными для банков. Индивидуальные схемы применяются в основном при сделках по улучшению клиентами своих жилищных условий, когда клиент получает кредит на покупку большей по площади квартиры и продает имеющуюся у него в собственности квартиру. В этом случае банк может оформить отсрочку в платежах по процентам и/или основному долгу на срок 3–6 месяцев», – поясняет Вячеслав Пантелеев.

При аннуитетных выплатах фиксирована сама сумма, которую клиент вносит в банк. Она состоит из основного долга и процента. По мере истечения срока ссуды доля процента постепенно уменьшается, а основного долга – увеличивается. За счет этого платежи получаются равными.

Аннуитетные платежи применяются практически по всем видам кредитов, выдаваемых физическим лицам, так как этот вид расчета удобен для клиента и выгоден для кредитующей организации. При аннуитетных платежах банк получает несколько более высокий доход по процентам, а для клиента этот вид расчетов более удобен и понятен: ежемесячно заемщик выплачивает одну и ту же сумму в счет погашения кредита и может, исходя из этого, рассчитывать свой бюджет вплоть до окончания платежей.

Структуру такого платежа в начале периода погашения составляют в основном проценты по кредиту и только малую часть – тело кредита (та сумма, которую клиент получил фактически).

Игорь Садовский отмечает, что при дифференцированном платеже проценты за пользование кредитом с каждым последующим погашением уменьшаются, так как уменьшается сумма кредита. «Эта форма погашения самая дешевая для заемщика», – считает банкир.

«При погашении кредита аннуитетными платежами основной недостаток для клиента заключается в том, что сумма выплаченных процентов за весь срок обслуживания будет больше, чем при дифференцированных платежах. Разница появляется в связи с тем, что дифференцированные платежи позволяют выплачивать остаток задолженности по кредиту равномерно, при аннуитетных же платежах основная сумма платежа в начале срока обслуживания кредита будет направлена на погашение процентов, а погашение основного долга будет происходить медленнее», – рассказывает Вячеслав Пантелеев.

Дифференцированные платежи состоят из разделенного на весь период погашения тела кредита и переменной (убывающей) части процентов по нему, которая берется от суммы остатка. То есть при дифференцированных платежах сам кредит выплачивается равными долями в течение всего срока погашения. Таким образом, размер общего платежа каждый месяц уменьшается, а погашение основного долга равномерно распределено на весь срок кредита. Среди поклонников онлайн игровых автоматов вряд ли встретится игрок, не знакомый с подборкой игр серии [Gaminator](#).

По мнению экспертов, дифференцированные платежи ложатся весьма тяжелым бременем на заемщика в первые годы расчетов по ипотечному кредиту. Зато приблизительно с середины срока кредитования эта нагрузка значительно снижается.

Вячеслав Пантелеев считает, что для банков более интересны кредиты, по которым клиенты производят аннуитетные ежемесячные платежи, поэтому в большинстве ведущих ипотечных банков используется исключительно эта схема платежей. По его словам, некоторые кредитные организации предлагают клиенту выбрать любую другую форму расчета.

«В конечном итоге, что выгодней для клиента – простота планирования семейного бюджета или снижение суммы процентных выплат по кредиту, необходимо решать в каждом отдельно взятом случае. Также стоит учитывать, что аннуитетная схема позволяет клиенту оформить большую сумму кредита, чем при использовании дифференцированных платежей, что достаточно актуально при нынешнем уровне цен на квартиры», – заключает банкир.