

ДОМ ДЕНЬГИ

Неравные доли

Депутаты хотят обязать банки раскрывать перед заемщиками доступные схемы погашения кредитов — аннуитетными или дифференцированными платежами — в надежде расширить для клиентов возможности погашения кредита. Дифференцированный платеж, при котором идет быстрое погашение основного долга, выгоднее для клиента, но не для банка. Вместо этого банкиры предлагают погашать задолженность досрочно, однако не всегда готовы пересматривать срок кредитования, от которого и зависят расходы заемщика.

— ипотека —

Выбор схемы

Сегодня большинство ипотечных заемщиков в России погашают свои кредиты, внося ежемесячно аннуитетные, то есть равные на всем сроке кредитования, платежи. Аннуитет и дифференцированный график погашения кредита — две возможные схемы выплаты любой ссуды, в том числе ипотечной. При погашении кредита взнос добросовестного заемщика распределяется неравномерно на два направления — погашение основного долга и процентов за пользование кредитом. По аннуитетной схеме, когда заемщик ежемесячно вносит равные суммы, на первых этапах большая часть платежа идет на погашение начисленных банком за полный месяц пользования кредитом процентов. Постепенно эта пропорция меняется в пользу выплаты основного долга. При дифференцированной схеме погашения платежи заемщика с каждым месяцем уменьшаются.

Выбор между аннуитетом и дифференцированным графиком погашения кредита своим заемщикам сегодня предлагают разве что Газпромбанк, банк «Нордеа» и Россельхозбанк. По расчетам кредитного калькулятора на сайте Газпромбанка, по кредиту на сумму 2,95 млн руб. на покупку недвижимости на вторичном рынке под 13,75% годовых на 15 лет платеж по аннуитетной схеме составит 38,8 тыс. руб. Дифференцированный платеж на первых этапах выплаты кредита будет 47,5 тыс. руб., а уровня аннуитета достигнет примерно через 4,4 года. При этом, согласно данным системы, среднемесячный доход клиента, желающего выплачивать кредит по дифференцированному графику, должен быть не менее 110 тыс. руб.

Стоит отметить, что аннуитетный платеж не всегда был основной схемой погашения ипотечного кредита. Еще несколько лет назад значительно большее количество банков предоставляли заемщику выбор схемы погашения. «Предложения по кредитам с дифференцированными платежами начали постепенно исчезать в банках после кризиса 2008 года», — напоминает руководитель офиса «Добрынинское» компании «Инком-Недвижимость» Анна Шушкова. Ключевым событием в этом отношении стал отказ Сбербанка в 2008 году от дифференцированного графика

погашения ипотечных кредитов. Однако клиенты крупнейшего банка не оставили попыток вернуть более выгодную для себя схему. Так, в 2012 году УФАС по Ростовской области возбудило по факту отказа от дифференцированной схемы погашения дело о нарушении антимонопольного законодательства по жалобе одного из заемщиков. Действия банка, занимающего доминирующее положение на рынке, были квалифицированы как навязывание невыгодных условий заемщику. В итоге УФАС предписало Сбербанку устранить нарушение, то есть предоставить клиентам выбор между двумя схемами погашения кредита. Требования госоргана подтвердили две инстанции арбитражного суда.

После сообщения о вынесении постановления 15-го апелляционного суда по жалобе Сбербанка депутаты Госдумы решили обязать банки информировать заемщиков о наличии возможных схем погашения кредита по дифференцированному графику. В Госдуме уверены, что многие банки, фактически располагая возможностью принимать не только аннуитетные, но и дифференцированные платежи в счет погашения ипотеки, попросту скрывают этот факт.

Выгода аннуитетной схемы погашения кредита для банка очевидна: выплаты заемщика по такой схеме будут значительно превышать выплаты по аналогичной ссуде, но с дифференцированным графиком погашения. Итоговая разница в выплатах, по мнению УФАС, может составлять 15–20%. Разница обусловлена тем, что по этой схеме основной долг заемщика, на который банком начисляются проценты, сокращается быстрее, чем при аннуитетных выплатах. Так, по расчетам директора департамента инноваций, методологии и стандартизации Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) Марии Поляковой, по кредиту на сумму 1,6 млн руб., взятому на 15 лет под 12%, суммарные выплаты заемщика аннуитетными платежами составят 2 млн руб., дифференцированными — 1,5 млн руб. Суммарные выплаты заемщика дифференцированными платежами составят 3,1 млн руб., аннуитетными — 3,6 млн руб.

Впрочем, одной только жадной дополнительной прибыли дело не ограничивается. «Аннуитетные платежи предпочтительны, если банк планирует секьюритизировать свой ипотечный портфель», — уверен зампред прав-

ления Транскапиталбанка Евгений Ивановский. — Секьюритизация, в свою очередь, обеспечивает дополнительное фондирование и позволяет предлагать более низкие ставки. Без секьюритизации конкурентоспособные ставки долго удерживать будет сложно. С операционной точки зрения аннуитетный вариант для банков также предпочтительнее: он дешевле в обслуживании, что также играет на снижение ставки. Во многом благодаря тому, что аннуитет допускает большую свободу в планировании и, как следствие, более низкую себестоимость продукта, в мировой банковской практике именно этот вариант устойчиво превалирует. Именно удобством работы с кредитом некоторые банки объясняют предпочтение преимущественно аннуитетной схеме платежа. «Условия кредитования СБ-банка предусматривают погашение кредитов только аннуитетными платежами, и это связано с настройками нашего программного обеспечения», — констатирует директор департамента розничного бизнеса СБ-банка Герман Белоус.

Клиентоориентированный аннуитет

Большинство банков все-таки придерживаются аннуитетной схемы погашения кредита, апеллируя в первую очередь к ее удобству для заемщика. «Продукты с аннуитетным платежом позволяют клиенту планировать свой бюджет, в связи с чем аннуитетный график платежей более понятен потребителю», — поясняет заместитель начальника управления развития залогового кредитования Райффайзенбанка Алексей Попович.

Помимо удобства планирования в пользу погашения кредита равными платежами говорит возможность получения большей суммы кредита при меньшем доходе заемщика. «Аннуитетная система позволяет получить больший размер кредита по сравнению с дифференцированной, когда за счет больших платежей в начале срока исходя из платежеспособности клиента банком рассчитывается меньшая сумма кредита», — считает старший вице-президент, директор департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов.

Более строгая оценка платежеспособности заемщика, желающего погасить кредит по дифференцированному графику, объясняется структурой платежа. Дело в том, что на начальном этапе погашения по этой схеме еже-

месячный платеж заемщика получается значительно больше, чем по аннуитетной. «Дифференцированный платеж в первые годы выплаты по кредиту в среднем на 30% выше аннуитетного по кредиту на аналогичных условиях, поэтому аннуитетный платеж не так обременителен для заемщика», — говорит координатор работы ипотечного сектора ГК «Территория» Яна Грекова. Этим можно объяснить тот факт, что даже в условиях реального выбора между двумя схемами погашения многие заемщики все же предпочитают аннуитет.

«Чем больше сумма кредита, тем больше ощущается разница между первыми выплатами, и для некоторых заемщиков это становится критичным», — считает руководитель департамента маркетинга и продаж компании «Газпромбанк-Инвест» Луиза Улановская. «Дифференцированный платеж чаще выбирают клиенты с солидным доходом, у которых ежемесячные расходы по кредиту не превышают одной трети от семейного бюджета», — говорит руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин. — Аннуитетный платеж предпочитают люди, заинтересованные в получении большей суммы кредита».

Ежемесячный платеж по кредиту на сумму 2,1 млн руб., взятому на 15 лет под 12,5% годовых, по аннуитетной схеме составит 25,98 тыс. руб., — подсчитывает начальник департамента розничного бизнеса банка «Возрождение» Евгений Дмитриев. — Дифференцированный график платежей (максимальная сумма платежа) предусматривает максимальную сумму платежа на начальном этапе 34 тыс. руб.. Большая сумма платежа предполагает более строгий подход к оценке платежеспособности заемщика, иными словами, банк будет готов дать ему меньше денег. «При аннуитетной схеме погашения, исходя из требований банка к платежеспособности заемщика, величина кредитного лимита будет выше на 31% по сравнению с дифференцированной», — заключает господин Дмитриев.

Экономить на досрочном погашении

Банкиры настаивают, что аннуитетную схему можно сделать менее обременительной для заемщика, приблизив ее к дифференцированному графику погашения за счет регулярного внесения досрочных платежей. «Досрочные платежи заемщик может производить свободно, без каких-либо ограничений и штрафов», — говорит Мария Полякова. — В результате основной долг погашается гораздо быстрее и, соответственно, уменьшается размер процентных платежей, начисленных на уменьшенный основной долг. Это дает возможность быстрее погасить кредит и снизить суммарные выплаты по кредиту за счет снижения вы-

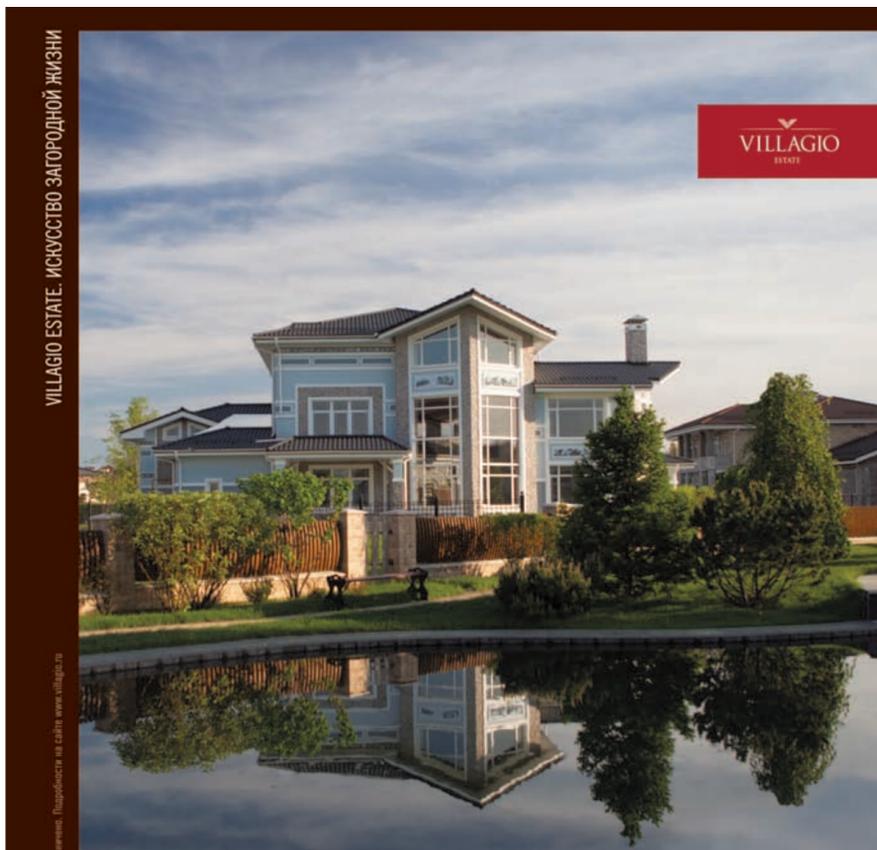
плат процентов. Банк обязан уведомить клиента обо всех возможных схемах погашения платежа — это в интересах и банка, и заемщика». Эксперт подсчитала, что если, взяв кредит на сумму 1,6 млн руб. на 15 лет под 12% годовых при аннуитетном платеже 19 тыс. руб., доплачивать ежемесячно еще 6 тыс. руб., то суммарные выплаты процентов составят 1 млн руб. против 1,5 млн руб. по дифференцированному графику платежей, платеж по которому составляет как раз 25 тыс. руб.

«Преимущества дифференцированных графиков были ощутимы в прошлом, когда некоторыми банками применялись моратории и штрафы за досрочное погашение кредитов. В настоящее время досрочное погашение возможно осуществлять без ограничений, и, зная это, заемщики, как правило, стремятся установить комфортный для себя минимальный размер платежа», — добавляет начальник департамента розничного бизнеса банка «Возрождение» Евгений Дмитриев.

Однако вариант с досрочным погашением будет работать в полной мере, только если заемщик за счет досрочного погашения сократит срок выплаты кредита. «Аннуитет на большие сроки дает меньшую нагрузку на бюджет, позволяя систематически совершать досрочные погашения, при этом лучше всего выбирать вариант с сокращением срока кредита (если позволяют условия банков), — уверен руководитель департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрей Владыкин. — Следует учитывать, что не все банки сокращают срок при досрочном погашении (например, Сбербанк России), и тогда изменяется в кредитном договоре только размер платежа». В Сбербанке действительно сумма частичного досрочного платежа направляется в счет погашения процентов, начисленных банком на дату поступления средств и основного долга в соответствии с порядком направления платежей. Изменить срок кредитования по итогам внесения досрочного платежа нельзя, уменьшится только сумма ежемесячных платежей заемщика. Подобная система действует и в Райффайзенбанке, который, как пояснили сотрудники call-центра, также спишет из суммы досрочного платежа начисленные за период проценты по кредиту, а остальное направит на снижение суммы основного долга, но изменить срок не станет. В банке «Возрождение» по умолчанию при внесении досрочного платежа сокращается срок кредитования, а вся сумма досрочного платежа идет в счет погашения основного долга. При добросовестном досрочном погашении кредита, выданного по программам АИЖК, также будет изменен срок кредитования, а платеж пойдет на возврат остатка суммы кредита и начисленных, но еще не уплаченных процентов по ссуде.

Елена Молостова

VILLAGIO ESTATE. ИСКУССТВО ЗАГОРОДНОЙ ЖИЗНИ



VILLAGIO ESTATE

АКЦИЯ В ПОСЕЛКАХ VILLAGIO ESTATE

Коттеджные поселки Villagio Estate, расположенные на престижном Новорижском шоссе, созданы в лучших традициях элитной недвижимости. В проектах отражены передовые решения обустройства загородной жизни, творческую реализацию которых отмечают и эксперты престижных профессиональных конкурсов. Так, Madison Park стал лауреатом национальной премии «Поселок года 2012», а Millennium Park завоевал серебряную медаль международного конкурса FIABCI Prix d'Excellence.

Только в октябре элитные дома можно приобрести по фантастически выгодным ценам. Стоимость роскошной резиденции с участком в поселках Millennium Park, Monteville и Madison Park начинается от 24 млн руб. Предложение ограничено.

(495) 660 0917
www.villagio.ru

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
MILLENNIUM PARK | MADISON PARK | MONTEVILLE | ГРИНФИЛД

ТРИКОЛОР

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

МОСКВА, УЛИЦА РОСТОКИНСКАЯ, ВЛ.2

- Панорамные виды
- м. «ВДНХ»-10 мин.
- Близость к парковым зонам
- Подземная парковка
- Высокая степень готовности

ИПОТЕКА

в рамках партнерского договора с
ВТБ 24 (ЗАО), УРАЛСИБ (ОАО),
РАЙФФАЙЗЕНБАНК (ЗАО),
ПРОМСВЯЗЬБАНК (ОАО)
Генеральная лицензия Банка России №1623
№30, №3292, №3251

НЕДВИЖИМОСТЬ – ВЕРНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ В ВАШЕ СТАБИЛЬНОЕ ФИНАНСОВОЕ БУДУЩЕЕ.

CAPITAL GROUP
www.capitalgroup.ru

+7 495 363 02 63