

УДК 336.77.067.22

**МЕТОДЫ РАСЧЕТА ИПОТЕЧНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ: АННУИТЕТ И  
ДИФФЕРЕНЦИРОВАННЫЕ СХЕМЫ****Карамышева О.С.<sup>1</sup>***студент,**Белгородский государственный национальный исследовательский университет,  
Россия, г. Белгород*

**Аннотация.** Ипотечное кредитование является важным инструментом для покупки жилья, и выбор схемы погашения кредита может значительно повлиять на финансовую нагрузку заемщика. В данной статье рассматриваются два основных метода расчета ипотечных платежей: аннуитетные и дифференцированные схемы. Понимание этих методов поможет заемщикам сделать осознанный выбор и эффективно планировать свои финансовые обязательства, чтобы обеспечить финансовую безопасность. Аннуитетный метод предполагает равные ежемесячные платежи, которые состоят из основной суммы долга и процентов. В начале срока кредита большая часть платежа идет на проценты, но со временем это соотношение меняется. Дифференцированный метод, в свою очередь, предполагает фиксированную выплату основной суммы долга с добавлением процентов на оставшуюся сумму, что приводит к уменьшению платежа с каждым месяцем. Каждый из методов имеет свои особенности, преимущества и недостатки, и правильный выбор поможет избежать финансовых трудностей и сэкономить на процентах. В статье также обсуждаются важные аспекты, такие как способы оплаты, графики платежей и влияние на кредитную историю. В конечном итоге, выбор между аннуитетными и дифференцированными платежами зависит от финансовых возможностей

---

<sup>1</sup> *Научный руководитель – Мельникова Н.С., асс., доц. кафедры инновационной экономики и финансов, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Россия, г. Белгород*

заемщика и его предпочтений. Тщательный анализ и консультация с финансовым консультантом помогут выбрать наилучший вариант.

**Ключевые слова:** ипотека, кредитование, аннуитетные платежи, дифференцированные платежи, финансовое планирование, кредитная история, досрочное погашение, финансовая безопасность.

***METHODS OF CALCULATING MORTGAGE PAYMENTS: ANNUITY  
AND DIFFERENTIATED SCHEMES***

***Karamysheva O.S.***

*student,*

*Belgorod State National Research University,*

*Russia, Belgorod*

**Annotation.** Mortgage lending is an important tool for buying a home, and the choice of repayment scheme can significantly affect the financial burden of the borrower. This article discusses two main methods of calculating mortgage payments: annuity and differentiated schemes. Understanding these methods will help borrowers make informed choices and effectively plan their financial obligations to ensure financial security. The annuity method assumes equal monthly payments, which consist of the principal and interest. At the beginning of the loan term, most of the payment goes towards interest, but over time this ratio changes. The differentiated method, in turn, assumes a fixed payment of the principal amount of the debt with the addition of interest on the remaining amount, which leads to a decrease in the payment every month. Each method has its own characteristics, advantages and disadvantages, and choosing the right one will help you avoid financial difficulties and save on interest. The article also discusses important aspects such as payment methods, payment schedules, and the impact on credit history. Ultimately, the choice between annuity and differentiated payments depends on the borrower's financial capabilities and

preferences. A thorough analysis and consultation with a financial advisor will help you choose the best option.

**Keywords:** mortgage, lending, annuity payments, differentiated payments, financial planning, credit history, early repayment, financial security.

Ипотечное кредитование является важным инструментом для приобретения жилья. Правильный выбор схемы погашения кредита может существенно повлиять на финансовое бремя заемщика. В этой статье рассматриваются два основных метода расчета ипотечных платежей: аннуитетные и дифференцированные схемы. Понимание этих методов поможет сделать осознанный выбор и лучше спланировать свои финансовые обязательства [3].

Приобретение жилья – это серьезный шаг, который требует тщательного финансового планирования для обеспечения финансовой безопасности. Ипотечные кредиты предоставляют возможность купить дом или квартиру, но важно помнить, что каждая схема погашения кредита имеет свои особенности, преимущества и недостатки. Правильный выбор схемы поможет не только сэкономить на процентах, но и избежать финансовых трудностей в будущем.

Аннуитетный метод – предполагает равные ежемесячные платежи на протяжении всего срока кредита [5]. Платеж по кредиту состоит из двух частей: основного долга и процентов. Основной долг – это сумма кредита, а проценты – это плата, которую банк взимает за пользование кредитом.

Несмотря на то, что аннуитетные платежи остаются одинаковыми, соотношение между основным долгом и процентами в них меняется. В начале срока кредита большая часть платежа идет на погашение процентов, а меньшая – на основной долг. С течением времени это соотношение меняется: к концу срока кредита проценты становятся меньше, а доля основного долга увеличивается.

Важно отметить, что в некоторых случаях платежи могут варьироваться. Например, если заемщик выходит на пенсию в период действия кредита, график платежей может пересчитываться по принципу «ступеньки». До выхода на пенсию платежи рассчитываются исходя из текущего дохода клиента, а после – из минимального уровня пенсии.

Также аннуитетный платеж может измениться при досрочном погашении кредита. Заемщик всегда может ознакомиться с графиком платежей, который предоставляется ипотечным менеджером при оформлении сделки. Этот график также доступен в личном кабинете на различных платформах. Необходимо обратить внимание на то, что оплата аннуитетного платежа возможна только безналичным способом: заемщик пополняет свой обычный счет, и средства автоматически поступают на кредитный счет, известный как ссудный.

В связи с этим, платить за ипотеку в Сбербанке можно несколькими способами, наиболее удобным из которых является использование сервиса СберБанк Онлайн через мобильное приложение или сайт. Для этого достаточно заранее пополнить счет, с которого будут списываться ипотечные платежи – сумма будет автоматически списана в день платежа. Своевременная оплата по кредитам способствует формированию положительной кредитной истории, в то время как просрочки могут негативно сказаться на репутации заемщика [6].

Формула расчета аннуитетного платежа (1):

$$P = PV * \frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1} \quad (1)$$

где:

- $P$  – аннуитетный платеж,
- $PV$  – сумма кредита,
- $i$  – ежемесячная процентная ставка (Чтобы узнать, какая ставка будет применяться ежемесячно, необходимо разделить годовую ставку на количество месяцев в году.),

- $n$  – общее количество платежей (количество месяцев).

Пример расчета аннуитетного платежа:

Предположим, что ипотечный кредит составляет 3000000 рублей на 15 лет (180 месяцев) под 9% годовых.

1. Рассчитывается ежемесячная процентная ставка:

$$i = \frac{9\%}{12} = 0.0075$$

2. Подставляя значения в формулу:

$$P = 3000000 * \frac{0.0075(1 + 0.0075)^{180}}{(1 + 0.0075)^{180} - 1}$$

$$P = 3000000 * \frac{0.0075 + 4.412}{4.412 - 1} = 3000000 * 0.0087 = 26100 \text{ руб.}$$

Таким образом, аннуитетный платеж составит примерно 26100 рублей в месяц.

Дифференцированный метод предполагает, что заемщик каждый месяц выплачивает фиксированную часть основного долга, к которой добавляются проценты на оставшуюся сумму долга [5]. Это означает, что каждый месяц сумма платежа будет уменьшаться, так как основная часть долга будет сокращаться.

Механизм работы:

1. Фиксированная часть основного долга рассчитывается путем деления суммы кредита на количество месяцев, на которые берется кредит. Например, если кредит составляет 3000000 рублей на 15 лет (180 месяцев), то фиксированная часть основного долга составит 16667 рублей ( $3000000 / 180 = 16667$  руб.).

2. Проценты начисляются на оставшуюся сумму долга, которая уменьшается с каждым платежом. Следовательно, чем больше погашать кредит, тем меньше будет сумма процентов, которые необходимо уплатить.

Пример расчета дифференцированного платежа:

Предположим, кредит в 3000000 рублей взят на 15 лет под 9% годовых.

1. Фиксированная часть основного долга:

$$\text{Фиксированная часть} = 3000000 / 180 = 16667 \text{ руб.}$$

2. Проценты:

- В первый месяц необходимо заплатить проценты на всю сумму кредита:

$$\text{Проценты за первый месяц} = 3000000 \times 9\% / 12 = 22500 \text{ руб.}$$

- Итак, первый платеж составит:

$$\text{Первый платеж} = 16667 + 22500 = 39167 \text{ руб.}$$

3. Во втором месяце:

- Оставшаяся сумма долга будет составлять  $3000000 - 16667 = 2983333$  руб.

- Проценты за второй месяц:

$$\text{Проценты за второй месяц} = 2983333 \times 9\% / 12 = 22375 \text{ руб.}$$

- Второй платеж составит:

$$\text{Второй платеж} = 16667 + 22375 = 39042 \text{ руб.}$$

Таким образом, сумма платежа будет постепенно уменьшаться с каждым месяцем, что может значительно снизить финансовую нагрузку в долгосрочной перспективе.

Важные моменты дифференцированных платежей:

1. Дифференцированные платежи могут быть более гибкими, так как сумма платежа уменьшается с течением времени. Это может быть полезно для заемщиков, которые ожидают увеличения доходов в будущем.

2. Заемщик обязан погашать кредит до 10 числа месяца, следующего за платежом. Проценты начисляются ежедневно на остаток долга, поэтому важно следить за графиком платежей.

3. Платежи могут осуществляться как наличными, так и безналичными средствами. Заемщик должен пополнить счет, с которого будут списываться платежи.

4. Важно отметить, что в настоящее время многие банки, включая Сбербанк, предлагают только аннуитетные схемы. Дифференцированные схемы были доступны до 2011 года, поэтому перед оформлением кредита стоит уточнить актуальные условия.

В заключении можно сказать, что выбор между аннуитетными и дифференцированными платежами зависит от финансовых возможностей и предпочтений. Аннуитетные платежи обеспечивают стабильность и предсказуемость, в то время как дифференцированные могут предложить более низкие общие расходы по кредиту. Экономическая безопасность обеспечивается с помощью финансовой грамотности, а именно тщательно продуманной схемы платежей, которые основываются на платежеспособности и других факторах. Важно тщательно проанализировать свои финансы и, возможно, проконсультироваться с финансовым консультантом, чтобы выбрать наиболее подходящий вариант для данной ситуации. Правильный выбор схемы погашения кредита – это ключ к успешному управлению своими финансами, формированию положительной кредитной истории и обеспечению финансовой безопасности.

### **Библиографический список**

1. Законодательство Российской Федерации. Федеральный закон «Об ипотеке» (с изменениями и дополнениями) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 22.04.2025).

2. Центральный банк Российской Федерации. Обзор ипотечного кредитования в России [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <https://www.cbr.ru> (дата обращения: 22.04.2025).

3. Баранов, С.В. Ипотечное кредитование: теоретические и практические аспекты / С.В. Баранов. – Москва: Издательство «Экономика», 2025.

4. Герасимова, Н.И. Финансовое планирование в условиях ипотечного кредитования / Н.И. Герасимова // Журнал финансовых исследований. – 2021. - № 3. – С. 45-58.

5. Кузнецова, А.А. Методы расчета ипотечных платежей: аннуитетные и дифференцированные схемы / А.А. Кузнецова // Вестник НИУ «БелГУ». – 2022. - № 4. – С. 12-20.

6. Мельникова, Н.С. Кредитная история и ее влияние на условия кредитования / Н.С. Мельникова // Финансовый анализ. – 2023. - № 2. – С. 30-36.

7. Романов, П.В. Основы ипотечного кредитования: от теории к практике / П.В. Романов. – Санкт-Петербург: Издательство «Питер», 2022.

8. Сидорова, Т.Е. Анализ схем погашения ипотечных кредитов в российских банках / Т.Е. Сидорова // Экономический журнал. – 2024. - № 6. – С. 67-75.

9. Фролов, И.А. Досрочное погашение ипотечного кредита: плюсы и минусы / И.А. Фролов // Финансовая грамотность. – 2023. - № 5. – С. 23-29.

10. Шевченко, Е.В. Планирование финансовых обязательств при ипотечном кредитовании / Е.В. Шевченко // Журнал экономики и управления. – 2024. - № 1. – С. 15-22.

*Оригинальность 79%*