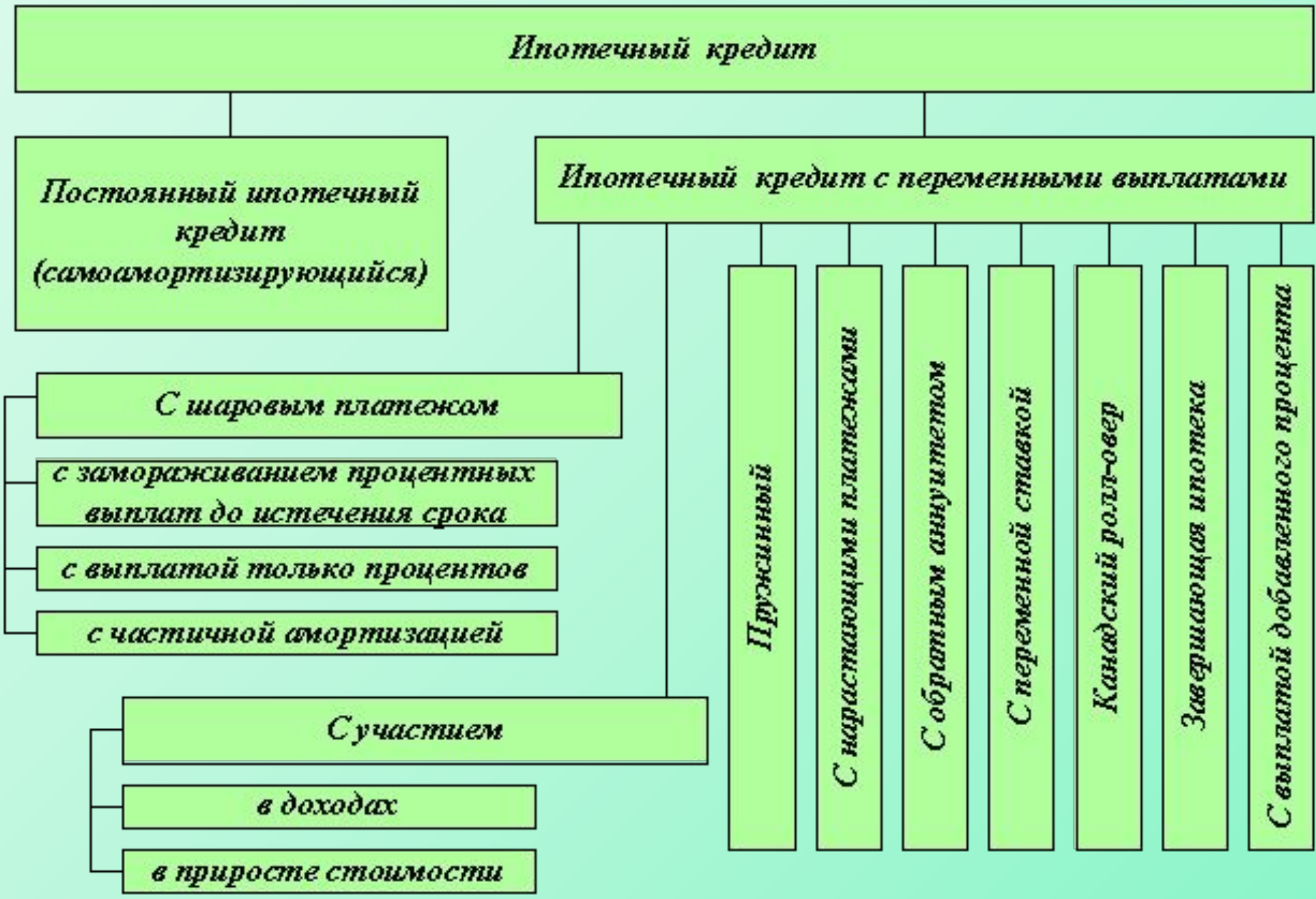


# **Виды ипотечных кредитов**

# Виды ипотечных кредитов



## Постоянный ипотечный кредит

Это кредит с фиксированной процентной ставкой, по которому предусмотрены равновеликие периодические (как правило, ежемесячные) платежи.

Периодический платеж включает:

- выплату в счет погашения основного долга
- уплату процентов по кредиту

Величина платежа определяется как сумма, которую необходимо вносить ежемесячно, чтобы полностью погасить кредит в течение срока действия кредитного договора по определенной процентной ставке.

Платеж определяется с учетом текущей стоимости денежного потока.

# Постоянный ипотечный кредит

**Пример.**

Взят ипотечный кредит на 4000 тыс. руб., срок кредита 4 года, ставка – 10%. Необходимо составить схему погашения кредита.

**Решение.** Определим ежегодный платеж по кредиту используя формулу аннуитета:

$$\Pi = \frac{PVA * i}{\left(1 - \frac{1}{(1+i)^n}\right)} = \frac{4000 * 0,1}{\left(1 - \frac{1}{(1+0,1)^4}\right)} = 1261,9 \text{ тыс.руб.}$$

Таким образом, каждый год в течение 4 лет заемщик будет выплачивать по 1261,9 тыс.руб.

# Постоянный ипотечный кредит

Составим схему погашения кредита:

Год	Остаток кредита на начало года, тыс. руб.	Ежегодный платеж по кредиту, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.	Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.
1	4 000	1 261,9	400,0	861,9
2	3 138,1	1 261,9	313,8	948,1
3	2 190	1 261,9	219,0	1 042,9
4	1 147,2	1 261,9	114,7	1 147,2

# График погашения стандартного ипотечного кредита



Начало периода  
кредитования

Конец периода  
кредитования

■ Процентный платеж за месяц (долл.)

■ Платеж в счет долга за месяц (долл.)

## Кредиты с «шаровым» платежом.

Кредиты с «шаровым» платежом предполагают единовременный итоговый «шаровой» платеж по кредиту

Виды:

**1. Кредиты с замораживанием процентных выплат и выплат по основной сумме** долга до истечения срока кредита не предусматривают каких-либо выплат; Погашение долга и процентов по кредиту производится в конце срока

Использование таких кредитов ограничено: к ним прибегают земельные спекулянты, которые рассчитывают на продажу объекта в конце срока за сумму, позволяющую выплатить кредит, проценты и получить прибыль от продажи

## Кредиты с «шаровым» платежом.

Пример. Срок ипотечного кредита 4 года, сумма – 4 000 тыс. руб, ставка – 10%. Необходимо составить схему погашения кредита

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.		Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.
		начисленный	выплаченный	
0	4 000,0	-	-	-
1	4 400,0	400,0	0	0
2	4 840,0	440,0	0	0
3	5 324,0	484,0	0	0
4	5 856,4	532,4	0	5 856,4



## Кредиты с «шаровым» платежом.

Кредиты с выплатой только процентов предусматривают регулярную выплату процентов в течение срока кредита, а в конце срока – «шаровой» платеж основной суммы долга.

Рассмотрим схему погашения на прежнем примере:

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.		Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.
		начисленный	выплаченный	
0	4 000,0	-	-	-
1	4 000,0	400,0	0	0
2	4 000,0	400,0	0	0
3	4 000,0	400,0	0	0
4	4 000,0	400,0	0	4000,0

# График погашения шарового ипотечного кредита с выплатой только процентов



Начало периода  
кредитования

Конец периода  
кредитования

Также возможен вариант, когда в течение кредитного периода происходит частичное погашение основной суммы – **кредит с частичной амортизацией.**

Таким образом, происходит частичная амортизация кредита с итоговым «шаровым» платежом.

# «Пружинный» кредит»

Это кредит с **фиксированным платежом основной суммы.**

**Характеристики:**

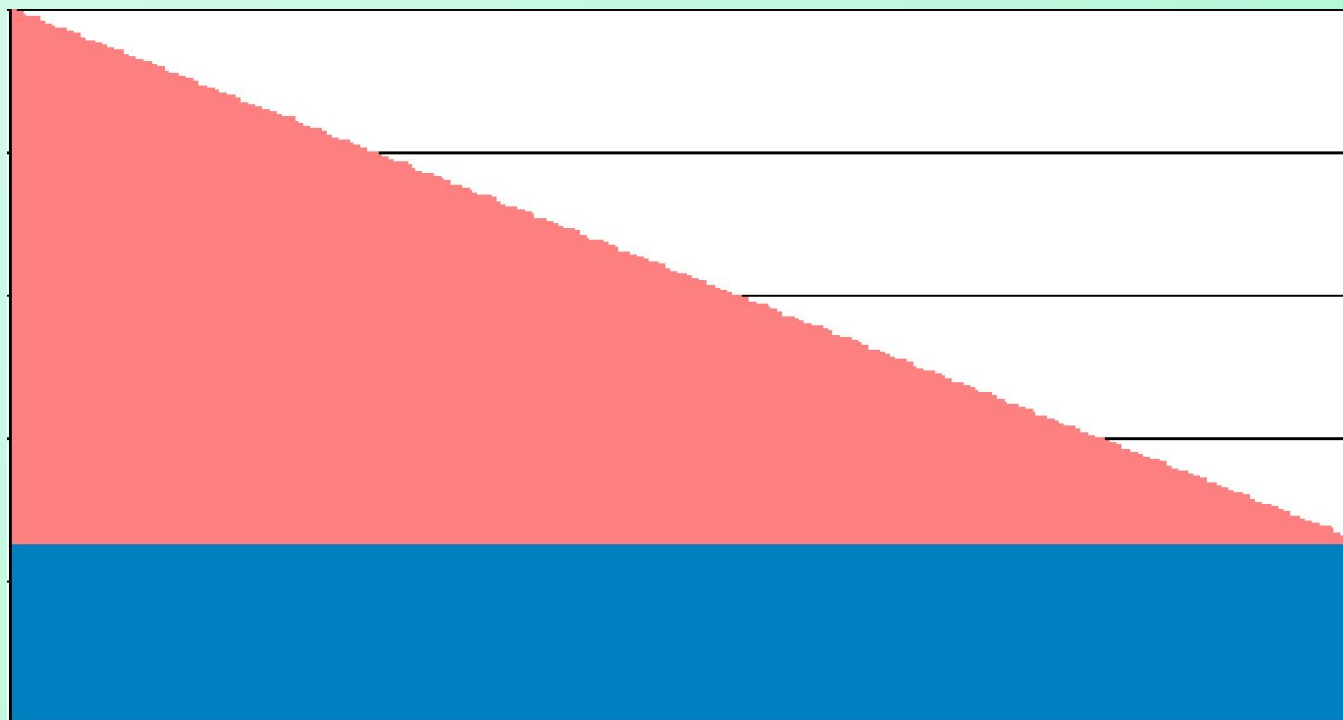
- Равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга
- Начисление и выплата процентов на оставшуюся часть долга
- Изменяемые (уменьшающиеся) по месяцам платежи
- Разновидность: выплатам основной суммы предшествуют несколько лет только процентных платежей, а потом равные платежи в счет долга и проценты на непогашенный остаток

# «Пружинный» кредит»

## Схема погашения кредита (прежний пример)

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Процентный платеж, тыс. руб.	Платеж по основной сумме долга, тыс. руб.	Общий платеж по кредиту, тыс. руб.
0	4 000,0	-	-	-
1	3 000,0	400,0	1 000	1 400,0
2	2 000,0	300,0	1 000	1 300,0
3	1 000,0	200,0	1 000	1 200,0
4	0,0	100,0	1 000	1 100,0

# График погашения пружинного ипотечного кредита



Начало периода  
кредитования

Конец периода  
кредитования

■ Процентный платеж за месяц (долл.)

■ Платеж в счет долга за месяц (долл.)

## Кредит с участием

Предполагает, что кредитор помимо платежей по кредиту получает:

- определенную часть регулярного дохода
- часть от суммы увеличения стоимости недвижимости
- и то, и другое.

Если собственность финансируется посредством кредита с участием, право собственности переходит к инвестору, кредитор только получает право на часть денежного потока, связанного с качеством функционирования собственности.

При этом кредитор имеет приоритетное право на получение своей части дохода от собственности, а заемщик получает более льготные условия кредитования, в частности, применяется более низкая процентная ставка.

## Кредит с участием

### **«+» для кредитора:**

- позволяет защитить интересы кредитора в условиях высоких темпов инфляции;
- уменьшение процентной ставки приводит к уменьшению периодических платежей по кредиту, что снижает риск невыполнения обязательств заемщиком.

### **«+» для заемщика:**

- платежи по кредиту с участием меньше, чем платежи по другим типам кредитов;
- меньшие периодические платежи являются стимулом для реализации заемщиком инвестиционного проекта, требующего больших затрат капитала.

Однако в случае существенного роста стоимости и дохода от недвижимости увеличивающиеся выплаты кредитору могут не компенсироваться снижением процентной ставки.



## Кредит с участием в доходах

Пример. Срок ипотечного кредита 4 года, сумма – 4 000 тыс. руб., ставка – 10%. Объект недвижимости приносит доход: 1-3 год – 1 200 тыс. руб., 4 год – 1 600 тыс. руб. Платежи кредитору от участия в доходах составляют 25% в год. Необходимо составить схему погашения кредита.

Год	Остаток кредита на конец года, тыс. руб.	Ежегодный платеж по кредиту, тыс. руб.	Платежи от участия в доходах, тыс. руб.
0	4 000,00	-	-
1	3 135,12	1261,83	300
2	2 190,06	1261,83	300
3	1 147,17	1261,83	300
4	0	1261,83	400

## Кредит с участием в приросте стоимости

### Кредит с участием в приросте стоимости

предполагает, что кредитор будет иметь долю в возросшей стоимости недвижимости.

Эту долю кредитор получает, когда недвижимость продается в обусловленный момент.

Сумма увеличения стоимости недвижимости равна разнице между ценой продажи (или оцененной стоимостью на текущий момент) и ценой покупки.

Дополнительный доход, получаемый кредитором, носит название «крикер». В обмен на его получение кредитор снижает ставку за пользование денежными средствами.

## Кредит с нарастающими платежами

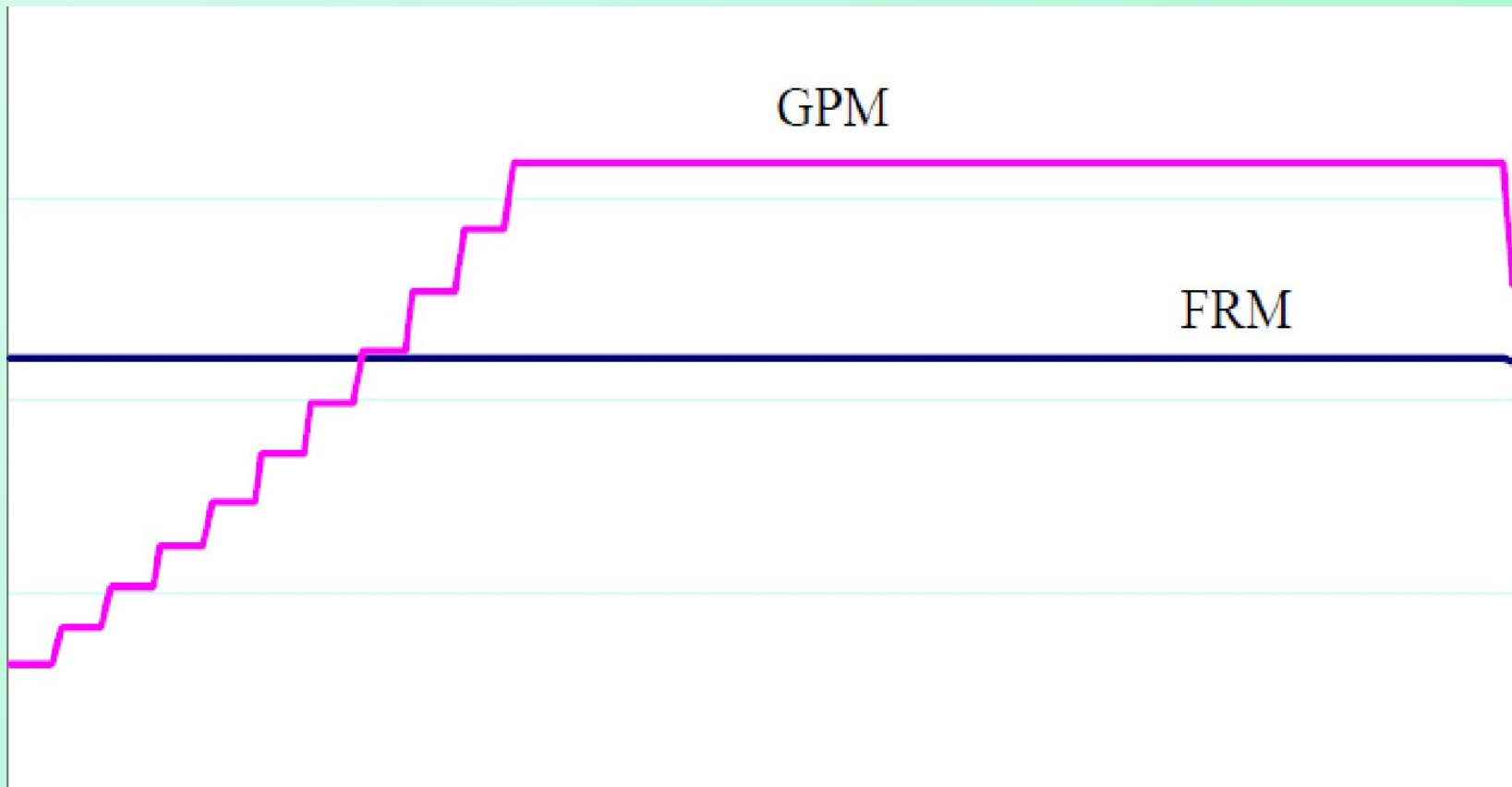
**Применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов.**

Особенности такого метода кредитования:

- минимальный первый взнос, затем взносы увеличиваются с постоянным темпом;
- на определенном этапе начинаются равновеликие платежи по схеме самоамортизирующегося кредита.

При кредитовании с ростом платежей задается последовательность размеров платежей с увеличением взносов через равные интервалы времени, размер последнего взноса определяется по сумме остатка задолженности по кредиту.

# Стандартный ипотечный кредит (FRM) и ипотека с ростом платежей (GPM)



Начало периода  
кредитования

Конец периода  
кредитования

## Кредит с переменной процентной ставкой

### Основные характеристики, присущие ипотечным кредитам с переменной процентной ставкой:

- процентная ставка меняется в соответствии с изменением финансовой ситуации на рынке, и корректируется по оговоренным в кредитном договоре финансовым индексам;
- может быть установлен максимальный и минимальный уровень процентной ставки, выплачиваемой заемщиком;
- корректировки процентной ставки могут проводиться только через заранее оговоренные в кредитном договоре интервалы времени с учетом преобладающих процентных ставок в этот период и т.д.

# Кредит с переменной процентной ставкой

Основные типы ипотечных кредитов с переменной процентной ставкой:

- кредиты с корректируемой процентной ставкой;
- кредиты с пересматриваемой процентной ставкой;
- кредиты с индексируемыми платежами.



# Кредит с переменной процентной ставкой

## Кредит с корректируемой процентной ставкой.

При таком финансировании предусматривают два варианта:

- корректировку процентной ставки с соответствующим увеличением платежей по кредиту;
- корректировку процентной ставки без изменения величины периодических платежей, но с изменением срока погашения кредита.

При этом корректировка проводится в соответствии с изменением принятого за основу индекса.

## Кредит с переменной процентной ставкой

**Кредитование с индексируемыми платежами.** Такие кредиты отличаются тем, что ставка процента фиксируется на весь срок кредитования. Однако остаток кредита и ежемесячные платежи регулярно корректируются в соответствии с текущей нормой инфляции.

По таким кредитам начальные платежи меньше, что привлекательно для заемщика.

Но если темпы роста доходов заемщика и/или темпы увеличения стоимости недвижимости будут ниже темпов инфляции, возможна ситуация, при которой заемщик не сможет выполнять обязательства по кредитному договору.



## Канадский ролл-овер

Предусматривает деление срока кредита на заранее установленные временные интервалы (несколько месяцев, лет);

Для каждого из этих интервалов с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка.

Повышение или снижение процентной ставки вызовет соответствующие изменения в сроках амортизации и/или в размерах ежегодных платежей.

Использование такого типа кредита является механизмом защиты кредитора в случае увеличения темпов инфляции, когда обычно кредитор терпит значительные убытки, а заемщик приобретает дополнительные средства, теряемые кредитором.

## Кредит с перезакладываемым залогом (завершающая ипотека)

Такой кредит основан на схемах финансирования, которые предусматривают возможность продажи (перезалога) недвижимости, являющейся залоговым обеспечением кредита, еще не погашенного на момент продажи собственности.

**Обязательства по кредиту в этом случае принимает на себя покупатель.**

При отсутствии достаточного количества денежных средств на оплату сделки покупатель может взять новый кредит по рыночной ставке

## Кредит с перезакладываемым залогом (завершающая ипотека)

Возможно использование двух методов финансирования сделки:

- прямая оплата остатка кредита и взятие нового кредита на сумму, позволяющую полностью оплатить собственность;
- принятие обязательств по существующему кредиту и взятие нового кредита на сумму, недостающую для оплаты сделки

Такие схемы финансирования вложений в недвижимость могут быть использованы и для рефинансирования: владелец может взять новый кредит под эту же собственность под более высокую норму процента, выплатить обязательство по старому кредиту, а разницу использовать для своих срочных нужд.

## **Кредит с добавленной процентной ставкой**

Такой вид кредита предусматривает отнесение процентов на основной долг, а результат делится на число периодов погашения для определения величины платежа.

## **Кредит с обратным аннуитетом**

Предполагает снижение выплат по кредиту в конце срока или их прекращение