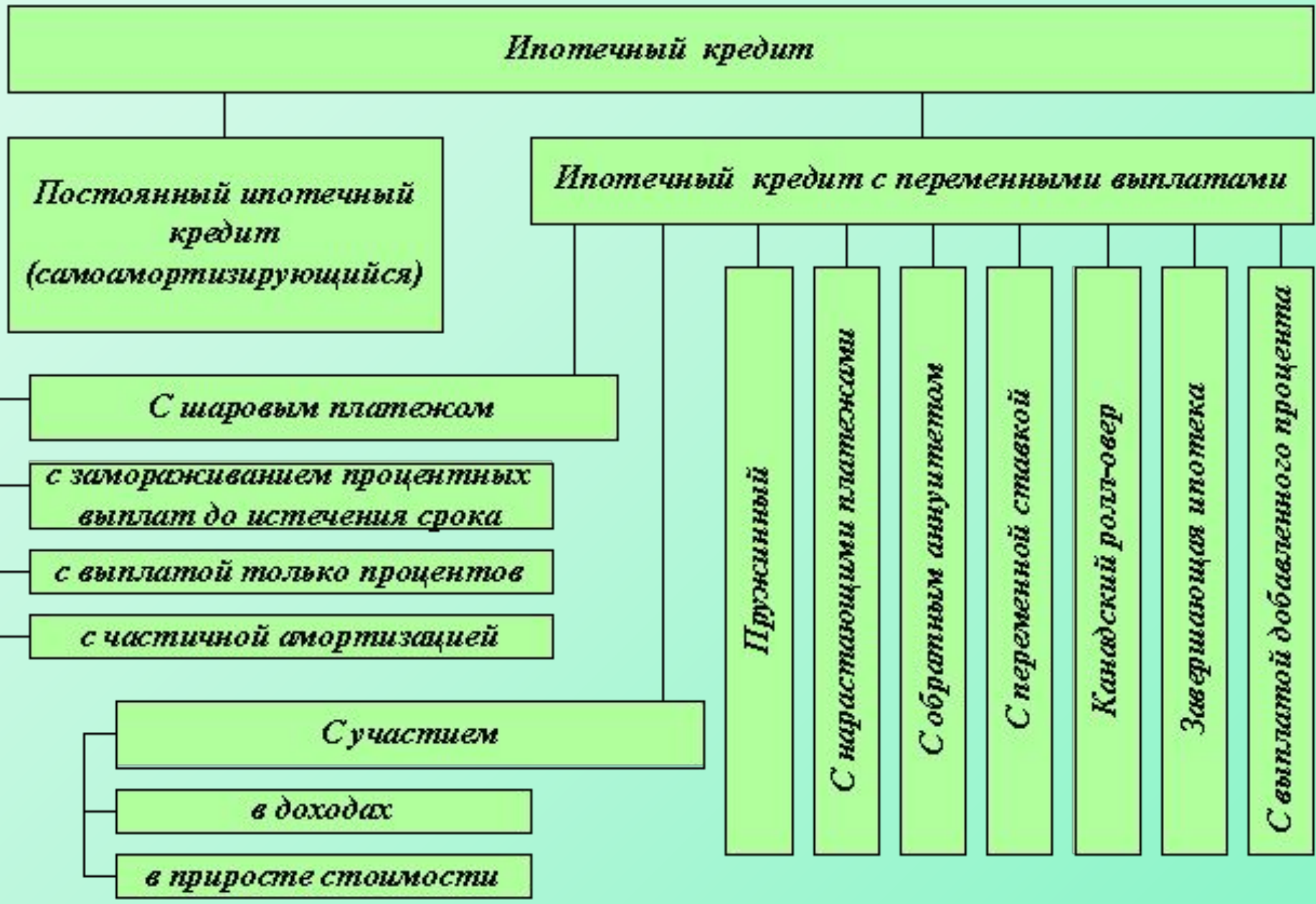


Виды ипотечных кредитов

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:

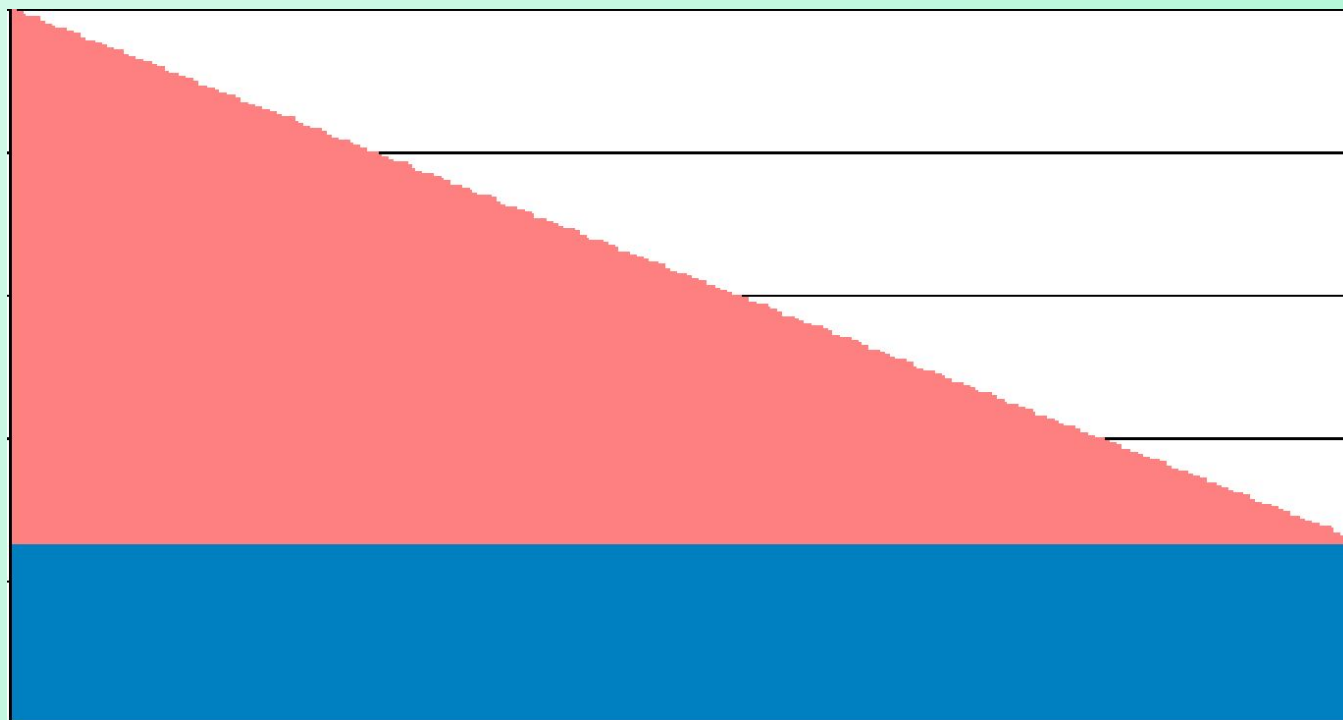
- Равновеликие платежи в счет погашения основной суммы долга
- Начисление и выплата процентов на оставшуюся часть долга
- Изменяемые (уменьшающиеся) по месяцам платежи
- Разновидность: выплатам основной суммы предшествуют несколько лет только процентных платежей, а потом равные платежи в счет долга и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

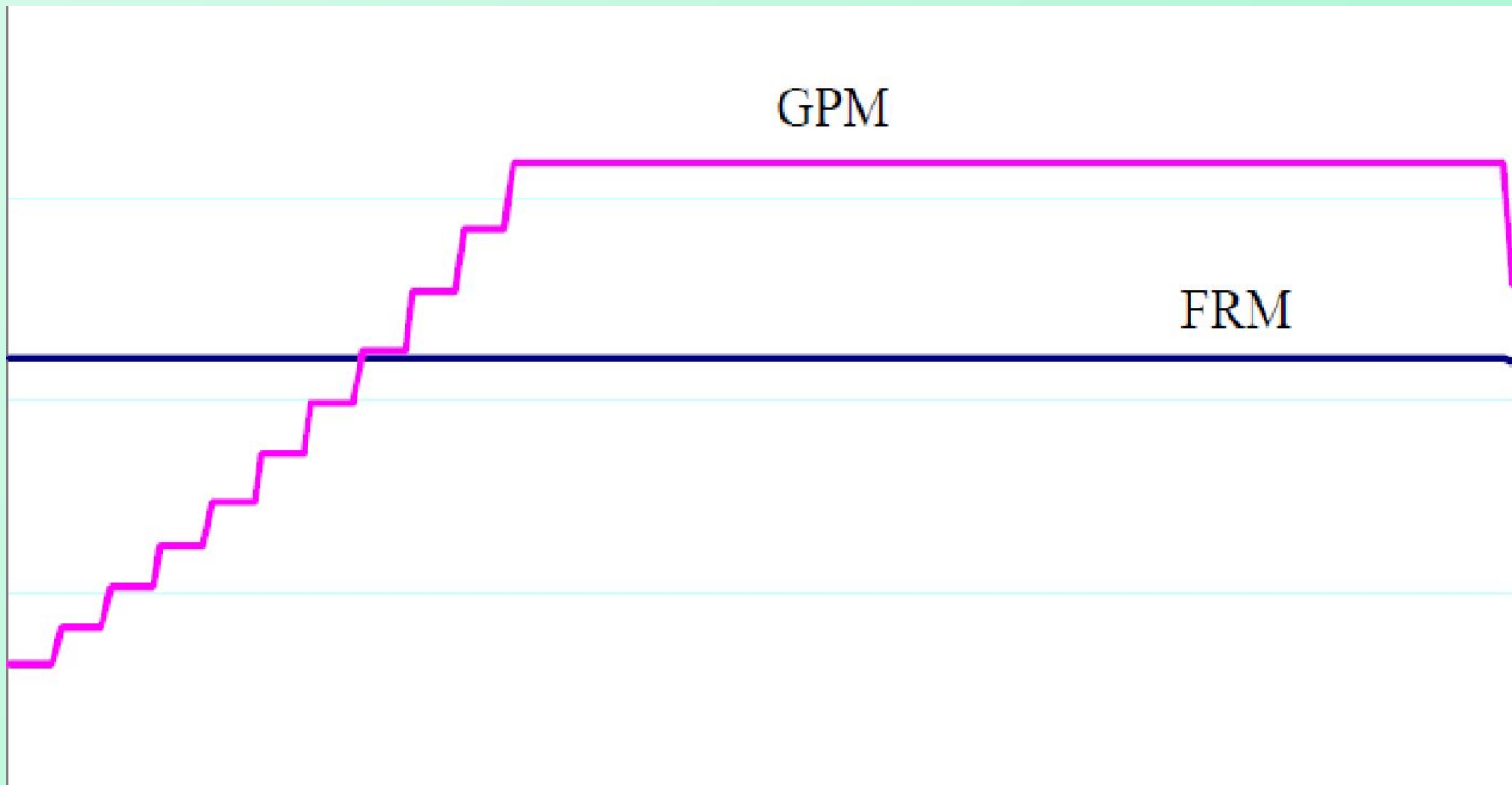
Применяется для заемщиков, рассчитывающих на рост доходов.

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