

## **2.3**

# **Инвестирование в недвижимость**

**Инвестиции**

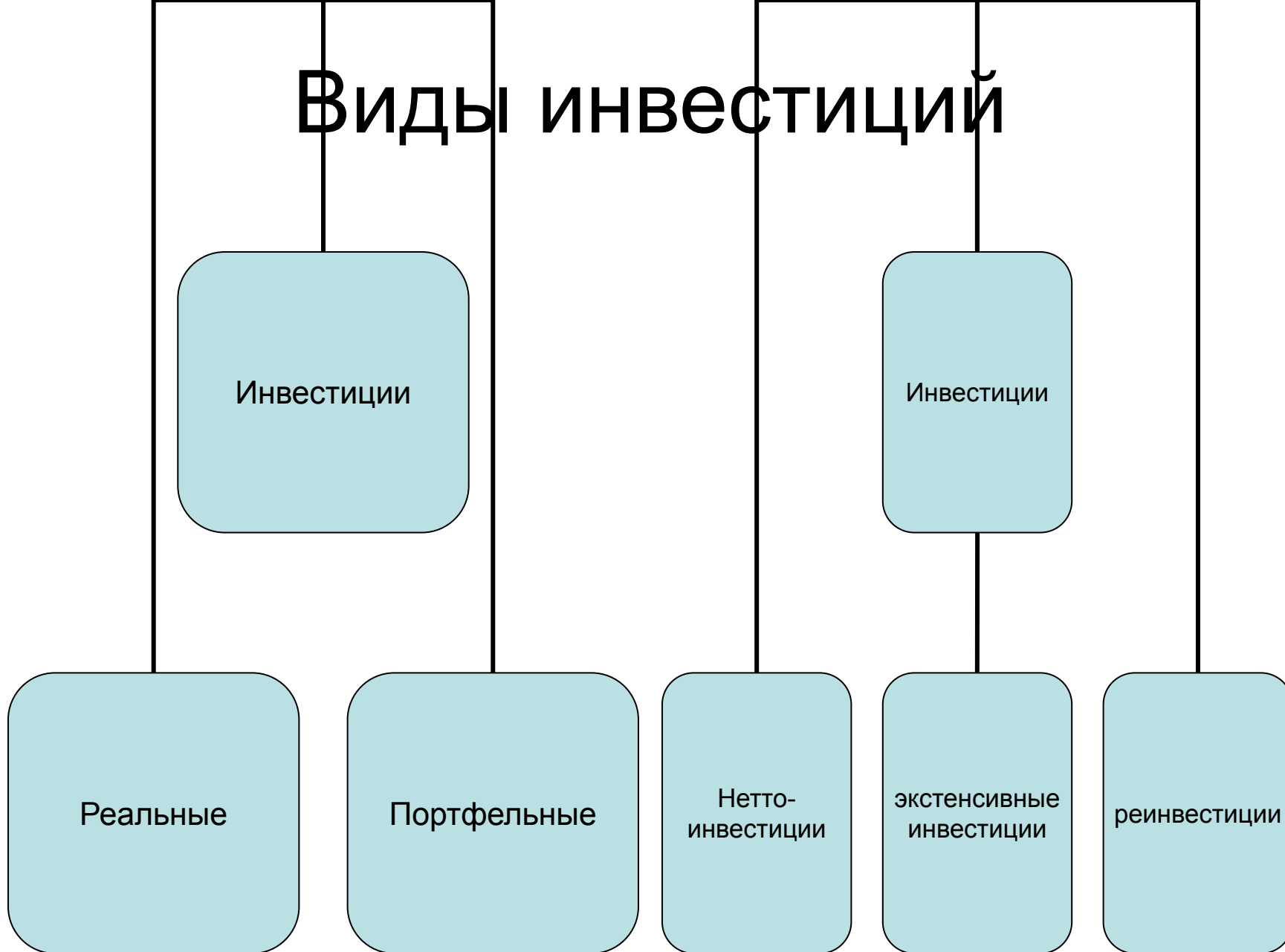
**Субъекты инвестиционной деятельности**

**Объекты инвестиционной деятельности**

**Источники финансирования капитальных  
вложений**

**Участники ипотечного кредитования.**

# Виды инвестиций



**Инвестиционн  
ая сфера**

```
graph TD; A[Инвестиционная сфера] --> B[Сфера капитального строительства]; A --> C[Сфера обращения финансового капитала]; A --> D[Инновационная сфера];
```

Сфера капитального  
строительства

Инновационная  
сфера

Сфера обращения  
финансового  
капитала

# **ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ»**

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ
1. ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ
1. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ
1. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ ПРАВ СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЗАЩИТА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ
1. ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ
1. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 2. ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Статья 6. Права инвесторов

Статья 7. Обязанности субъектов инвестиционной  
деятельности

Статья 8. Отношения между субъектами инвестиционной  
деятельности

Статья 9. Источники финансирования капитальных вложений

Статья 10. Взаимодействие органов государственной власти  
Российской Федерации, органов государственной власти  
субъектов Российской Федерации и органов местного  
самоуправления в инвестиционной деятельности,  
осуществляемой в форме капитальных вложений

### 3. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Статья 11. Формы и методы государственного регулирования инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений

Статья 12. Государственное регулирование инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, в условиях возникновения чрезвычайных ситуаций

Статья 13. Порядок принятия решений об осуществлении государственных капитальных вложений

Статья 14. Проверка эффективности инвестиционных проектов, финансируемых полностью или частично за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов, и достоверности их сметной стоимости

## 4. ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ ПРАВ СУБЪЕКТОВ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ЗАЩИТА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ

Статья 15. Государственные гарантии прав субъектов  
инвестиционной деятельности

Статья 16. Защита капитальных вложений

Статья 17. Ответственность субъектов инвестиционной  
деятельности

Статья 18. Прекращение или приостановление  
инвестиционной деятельности, осуществляемой в  
форме капитальных вложений

## 5. ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ В ФОРМЕ КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ, ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 19. Формы и методы регулирования  
инвестиционной деятельности, осуществляемой в  
форме капитальных вложений, органами местного  
самоуправления

Статья 20. Муниципальные гарантии прав субъектов  
инвестиционной деятельности



# Объектами инвестиционной деятельности в Российской Федерации являются:

- вновь создаваемые и модернизируемые основные фонды и оборотные средства во всех отраслях народного хозяйства;
- ценные бумаги (акции, облигации и др.);
- целевые денежные вклады;
- научно-техническая продукция и другие объекты собственности;
- имущественные права и права на интеллектуальную собственность.

# **Инвестиционная деятельность на территории Российской Федерации может финансироваться за счет:**

- собственных финансовых ресурсов и внутрихозяйственных резервов инвестора;
- заемных финансовых средств инвестора;
- привлеченных финансовых средств инвестора;
- денежных средств, централизуемых объединениями (союзами) предприятий в установленном порядке;
- инвестиционных ассигнований из государственных бюджетов, местных бюджетов и внебюджетных фондов;
- иностранных инвестиций.

# Источники финансирования капитальных вложений:

- Прибыль
- Амортизационные отчисления
- Долгосрочные кредиты банков
- Лизинг
- Привлеченные средства

# **Основные методы оценки экономической привлекательности инвестиций:**

- определение чистой текущей стоимости;
- расчет рентабельности инвестиций;
- расчет внутренней нормы прибыли;
- расчет периода окупаемости инвестиций;
- определение бухгалтерской рентабельности инвестиций.

# Жилищное инвестирование

- Собственные средства
- Привлеченный капитал
- Стимулирующие государственные и муниципальные сертификаты
- Заемные средства



## ПОРТФЕЛЬ ЗАКАЗОВ НА 2009-2013 гг:

1. Окончание строительства жилого квартала из 7-ми домов на 8 тыс. кв. метров в квартале ул. Герцена – ул. Молодой Гвардии.
2. Строительство жилого квартала на 560 квартир по ул. Комсомольская – Челюскинцев – Сурикова.
3. Застройка квартала на 26 тыс. кв. метров жилья по ул. Верхосунской.
4. Проектирование и застройка квартала на 430 квартир в пос. Мирный г. Кирова.
5. Проектирование и застройка микрорайона «Мининский» (ул. Чапаева-Калинина) на 23 тыс. кв. метров жилья.
6. Проектирование и застройка жилого района «Чистые пруды» в г. Кирове (I очередь) общей площадью около 200 тыс. кв. метров.



### РУКОВОДСТВО

**Генеральный директор** – Миронов Алексей Семенович – Заслуженный строитель РФ

**Первый заместитель генерального директора** – Дворников Владислав Юрьевич – Заслуженный строитель РФ

**Заместитель генерального директора по строительству** – Миронов Александр Семенович – Заслуженный строитель РФ

Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН ЖИЛОГО РАЙОНА «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»



### ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Наименование	Всего	I очередь	II очередь	III очередь
Территория, га	196,7	84	49,2	63,5
Общая площадь квартир, кв.м	1 035 950	426 650	308 341	300 959
Население, чел.	53 405	23 800	15 895	13 710
Ориентировочное количество квартир, шт.	18 790	7 760	5 593	5 437

### ЭКСПЛИКАЦИЯ

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 1. Церковь                        | 9. Трансформаторная подстанция              |
| 2. АТС                            | 10. Подземная автостоянка                   |
| 3. Поликлиника                    | 11. 16-ти этажные жилые дома                |
| 4. Пожарное депо                  | 12. 12-ти этажные жилые дома                |
| 5. ЖКХ и банно-прачечный комплекс | 13. 7-9-12 этажные жилые дома               |
| 6. Детские ясли-сад               | 14. Гипермаркет                             |
| 7. Средняя школа                  | 15. Школа-интернат                          |
| 8. Тепловый пункт                 | 16. Универсальный спортивно-досуговый центр |

Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
 (1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## Правительство Кировской области

ООО «Кировспецмонтаж» ведет застройку I очереди жилого района «Чистые пруды» (микрорайоны №1 и №3). По состоянию на 01.01.2009 года построены и сданы в эксплуатацию 3 дома в микрорайоне №1 на 510 квартир общей площадью 20,3 тыс.м<sup>2</sup>, автономная газовая котельная, локальные инженерные сети и выполнено благоустройство к сданным домам. В 2009 году ведется строительство четырех домов в микрорайоне №1 и одного дома в микрорайоне №3. На 01.01.2009 освоенные инвестиции составили 1174млн.руб. Однако дальнейшее строительство и ввод в эксплуатацию жилых домов без создания транспортной и инженерной инфраструктуры становится невозможным.



Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)





Жилой район «Чистые пруды», находящийся в непосредственной близости от центральной части города Кирова, не получил должного развития, вследствие его отрезанности от других городских территорий Транссибирской железнодорожной магистралью. Решением существующей проблемы является строительство путепровода с реконструкцией ул.им. Ивана Попова от ул.Щорса до ул.Чистопрудненская, строительство улиц Чистопрудненская и Мостовицкая.



Создание объектов инженерной инфраструктуры необходимо для обеспечения надежности эксплуатации построенных объектов в микрорайоне №1, продолжения строительства в жилом районе «Чистые пруды» жилых домов, объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения.



## Компоненты проекта

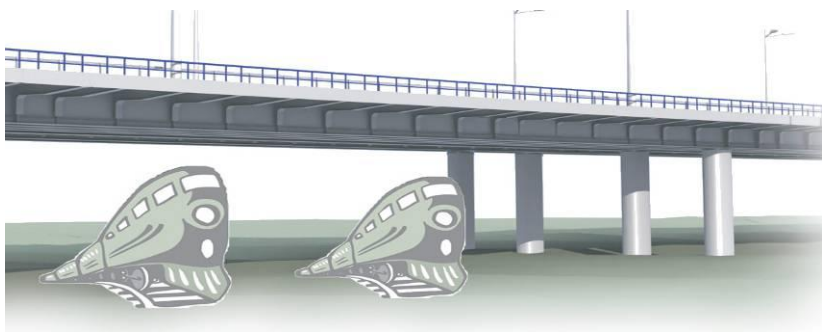
### Объекты, создаваемые за счет собственных средств инвестора:

Жилые дома в микрорайонах № 1 и № 3 района «Чистые пруды» общей площадью 140,0 тыс. кв. м.

### Объекты, создаваемые за счет средств господдержки, поступающие в муниципальную собственность

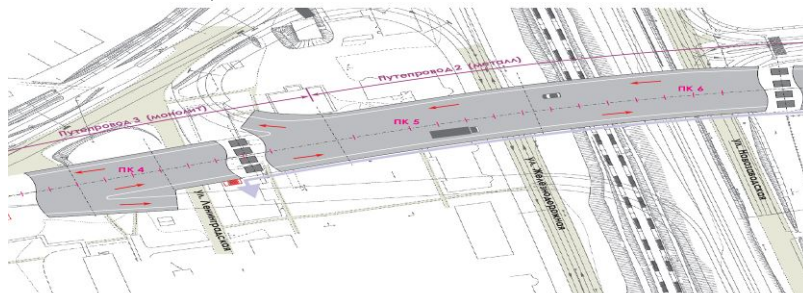
#### Объекты транспортной инфраструктуры

- ул. Чистопрудненская (682,3 м).
- улица И.Попова (724,5 м).
- ул. Мостовицкая (465,6 м).
- путепровод с реконструкцией ул.И.Попова (1-я очередь) (562,0 м)



#### Объекты инженерной инфраструктуры

- магистральные сети теплоснабжения (2-ая очередь - 1060,0 м)
- сети ливневой канализации (1-ая очередь 3314,0 м)
- сети водоснабжения (2-ая очередь 2410,0 м)



Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## Этапы реализации проекта

Пусковой комплекс 2007-2008 гг.	Включено в заявку	
	I этап 2009-2010 гг.	II этап 2010-2013 гг.

- разработка проектов жилых домов инженерных сетей, газовой котельной
- строительство и ввод в эксплуатацию:
  - жилых домов № 5, 6, 6а в МКР №1
  - газопровода
  - квартальной газовой котельной
  - инженерные сети к сданным домам (1-ая очередь)

Объем инвестиций 1,17 млрд. руб. в ценах соответствующих лет

- Строительство объектов:
- жилые дома общей площадью 86,0 тыс кв. м
  - улица Чистопрудненская (1)
  - улица И.Попова (2)
  - улица Мостовицкая (3)
  - сети теплоснабжения (2-ая очередь)
  - сети ливневой канализации (1-ая очередь)
  - сети водоснабжения (2-ая очередь)

Объем инвестиций 3,30 млрд. руб. в ценах соответствующих лет.

- Строительство объектов:
- жилые дома общей площадью 54,0 тыс. кв. м
  - путепровод с реконструкцией ул. И.Попова (1-ая очередь)

Объем инвестиций 3,11 млрд. руб. в ценах соответствующих лет.



Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
 (1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## Реализация проекта позволит



- ❑ Ускорить темпы строительства и ввода жилья в жилом районе «Чистые Пруды»
- ❑ Развитие транспортной инфраструктуры, в т.ч. путепровода по ул.им.Ивана Попова, даст возможность развивать город в Южном направлении с выделением территории под малоэтажное строительство, обеспечит социально-экономический рост, как в областном центре, так и во всем регионе. Подобный пример в г. Кирове имеется. Так после строительства путепровода в 1980 году по ул. Воровского за короткий срок был застроен юго-западный район, где в настоящее время проживают около 110 тыс. кировчан.
- ❑ Комплексно осваивать новые микрорайоны с размещением в них социально-культурных объектов
- ❑ Развить инженерные сети и обеспечить надежную их работу.
- ❑ Привлечь инвестиции для строительства предусмотренных проектом застройки торговых-развлекательных и спортивных комплексов.
- ❑ Обеспечит рост налоговых поступлений в федеральный бюджет и бюджет области.
- ❑ Создать дополнительно 3550 рабочих мест.



Исходя из изложенного, застройка жилого района «Чистые пруды» является стратегически перспективной для Кировской области.

Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## Показатели социальной эффективности РП



□ повышение уровня занятости населения в трудоспособном возрасте: создание дополнительных 2740 рабочих мест на период строительства и 812 рабочих мест для эксплуатации объектов.

□ повышение уровня обеспеченности населения благоустроенным жильем: планируется дополнительно построить 140 тыс. м<sup>2</sup> нового жилья, что в пересчете на 1-го человека составит 0,31 м<sup>2</sup> по г.Кирову.

□ повышение обеспеченности населения транспортными, коммунальными услугами: строительство дорожно-уличной сети и реконструкция ул. им. И. Попова позволит улучшить транспортное сообщение города в Южном направлении, разгрузить улицы Украинская и Потребкооперации.

□ улучшение состояния окружающей среды: учитывая, что район «Чистые пруды» находится в сложных гидрогеологических условиях, реализация проекта позволит улучшить экологическую обстановку за счет мероприятий по строительству ливневого коллектора.

□ повышение доступности и качества услуг населению в сфере здравоохранения, образования, культуры и спорта.



Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## Количественные показатели эффективности

### Показатели финансовой эффективности

	Без предоставления государственной поддержки:	С предоставлением государственной поддержки:
□ Чистая приведенная стоимость (NPV)	-656,85 тыс. руб.	25138,39 тыс. руб.
□ Средневзвешенная стоимость капитала (WACC <sub>T</sub> )	16,03%	12,98%
□ Внутренняя норма доходности (IRR)	18,92%	19,29%

Финансовые показатели соответствуют установленным критериям



## Количественные показатели эффективности

### Показатели бюджетной эффективности:

Поступления в бюджеты всех уровней: **1833967,00 тыс. руб.**

Общий индекс бюджетной эффективности (PI<sub>B</sub>): **1,25**

Поступление в федеральный бюджет: **1452182,00 тыс. руб.**

Индекс PI<sub>B</sub> федерального бюджета: **1,27**

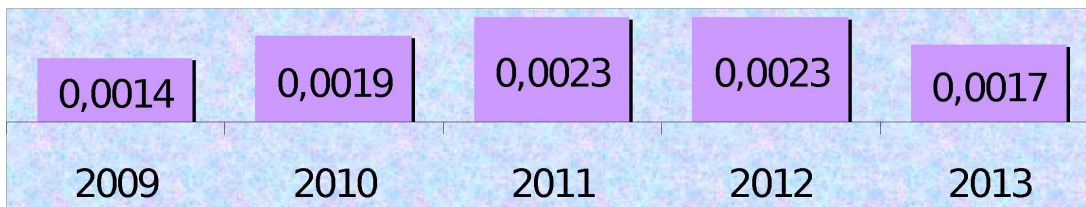
Поступления в региональный бюджет: **370105,00 тыс. руб.**

Индекс PI<sub>B</sub> регионального бюджета: **1,15**

### Показатели экономической эффективности:

Интегральный индикатор экономической эффективности (Эт):  
**0,09612,00 %**

Годовой индекс экономической эффективности, % :



Показатели бюджетной и экономической эффективности соответствуют установленным критериям



## График инвестиций и финансирования (таблица 1)

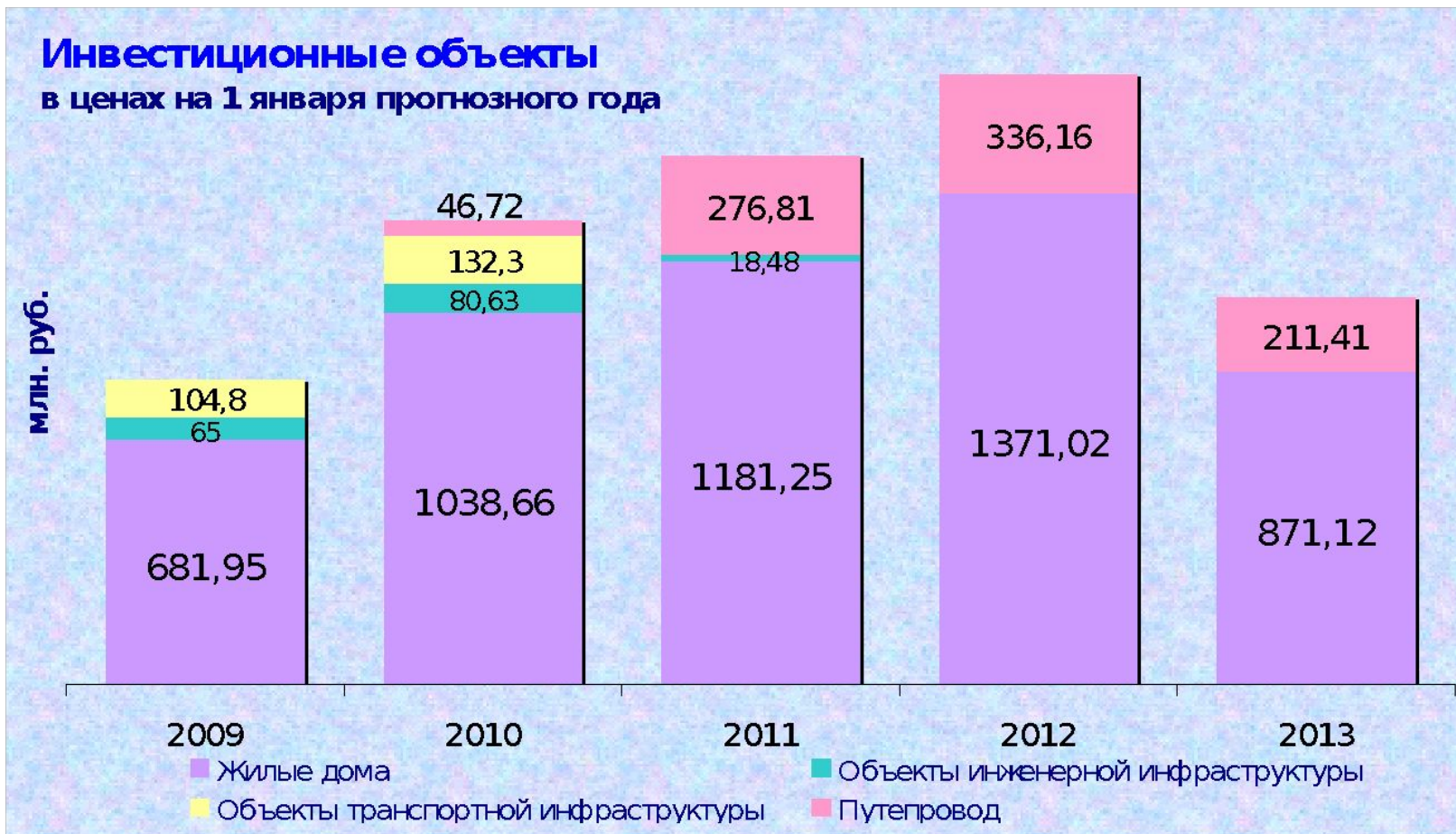
Наименование объекта капитального строительства	Сметная стоимость проекта по годам реализации (с НДС), в ценах (млн. руб.) на 1 января прогнозного года					
	2009 год	2010 год	2011 год	2012 год	2013 год	ИТОГО
<b>ПРОЕКТ, ВСЕГО</b>	<b>851,75</b>	<b>1298,31</b>	<b>1476,54</b>	<b>1707,18</b>	<b>1082,53</b>	<b>6416,31</b>
<b>1. ОБЪЕКТЫ, СОЗДАВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ ИНВЕСТОРА</b>						
Жилые дома общей площадью 140 тыс. кв. м.	681,95	1038,66	1181,25	1371,02	871,12	5144,00
<b>ИТОГО</b>	<b>681,95</b>	<b>1038,66</b>	<b>1181,25</b>	<b>1371,02</b>	<b>871,12</b>	<b>5144,00</b>
<b>2. ОБЪЕКТЫ, СОЗДАВАЕМЫЕ ЗА СЧЕТ СРЕДСТВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОДДЕРЖКИ</b>						
Объекты транспортной инфраструктуры	104,80	132,30				237,10
Объекты инженерной инфраструктуры	65,0	80,63	18,48			164,11
Путепровод с реконструкцией улицы им. Ивана Попова (1-я очередь строительства)		46,72	276,81	336,16	211,41	871,10
<b>ИТОГО</b>	<b>169,8</b>	<b>259,65</b>	<b>295,29</b>	<b>336,16</b>	<b>211,41</b>	<b>1272,31</b>
<b>Источники финансирования:</b>						
Инвестиционный фонд РФ	132,50	202,53	230,32	262,20	164,91	992,46
Средства бюджета Кировской области	18,65	28,56	32,485	36,98	23,25	139,925
Средства бюджета города Кирова	18,65	28,56	32,485	36,98	23,25	139,925
<b>ИТОГО</b>	<b>169,8</b>	<b>259,65</b>	<b>295,29</b>	<b>336,16</b>	<b>211,41</b>	<b>1272,31</b>

Региональный инвестиционный проект  
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)





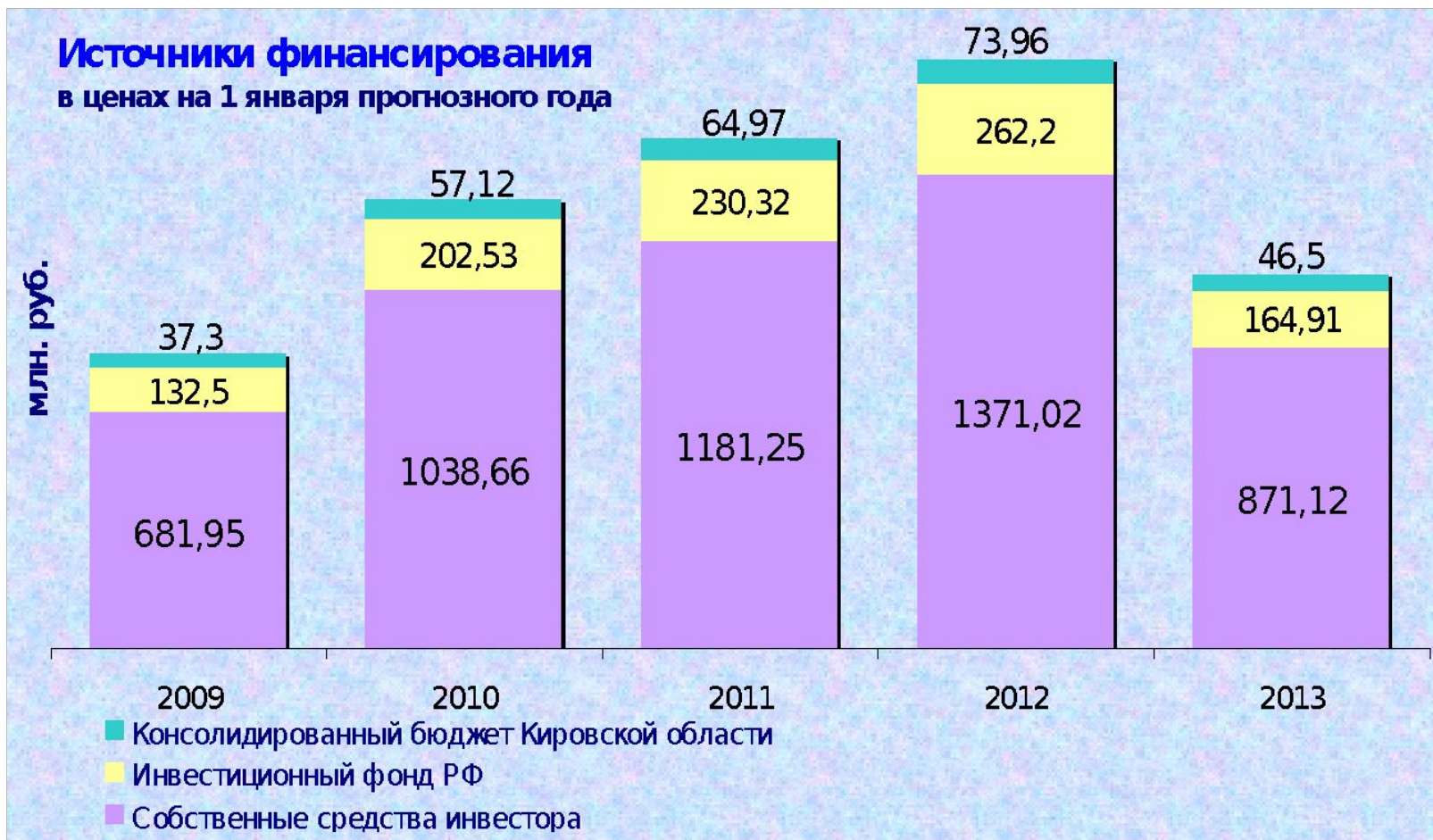
## График инвестиций и финансирования (диаграмма 1)



Региональный инвестиционный проект  
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## График инвестиций и финансирования (диаграмма 2)



Региональный инвестиционный проект  
**«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»**  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



## Структура инвестиций и финансирования



- ✓ Каждый рубль, инвестированный государством в инфраструктуру, обеспечивает привлечение в экономику 4,04 рублей частных инвесторов.
- ✓ Совокупная стоимость проекта: 6,42 млрд.руб.

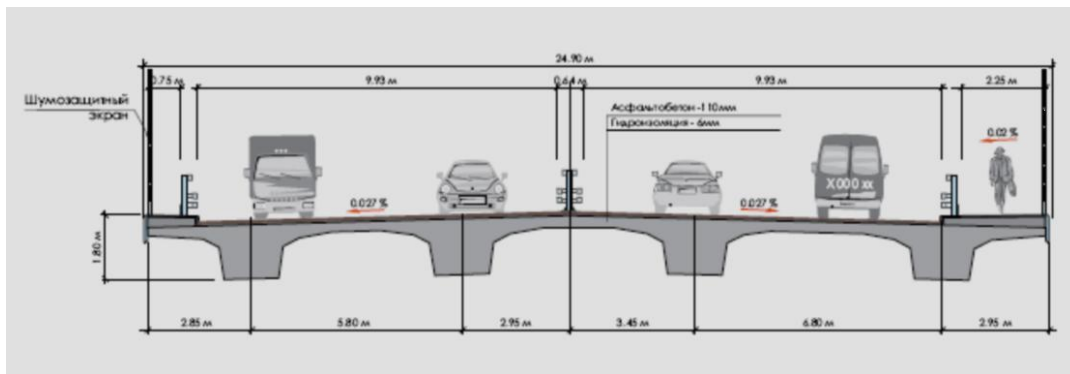


Региональный инвестиционный проект  
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)



Объем имущественных прав муниципальной собственности на результаты реализации регионального инвестиционного проекта **1027,9** млн. руб.(в ценах на 01.01.2009 г).

Объем имущественных прав Инвестора на результаты реализации регионального инвестиционного проекта составит **4151** млн. рублей (в ценах на 01.01.2009 года).



Региональный инвестиционный проект  
«Застройка жилого района «ЧИСТЫЕ ПРУДЫ»  
(1 очередь строительства – микрорайоны №1 и №3)

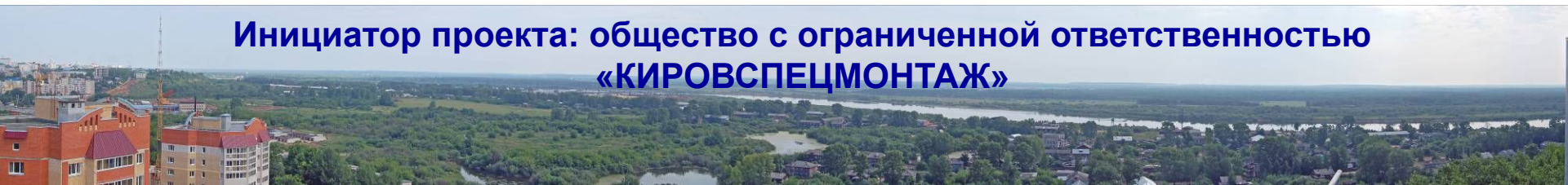


Правительство Кировской области  
**ООО «Кировспецмонтаж»**

**Спасибо за внимание**



Инициатор проекта: общество с ограниченной ответственностью  
**«КИРОВСПЕЦМОНТАЖ»**



# Основания возникновения ипотеки.

- Ипотека в силу закона;
- Договор займа(кредитный договор);
- Договор ипотеки.

# Обязательства обеспечиваемые ипотекой.

- Обязательства по кредитному договору;
- Обязательства по договору займа;
- Договор купли-продажи, аренде, подряде.

# Требования обеспечиваемые ипотекой.

- Выплата основной суммы долга;
- Выплата процентов за пользование кредитом;
- Возмещение неустойки (штраф, пеня.);
- Возмещение судебных издержек;
- Возмещение расходов по реализации заложенного имущества.



# Предмет ипотеки.

- Имущество которое может быть предметом ипотеки;
- Имущество которое не может быть предметом ипотеки;
- Ипотека имущества находящегося в общей собственности.

# Закладная.

- Содержание закладной;
- Приложения к закладной;
- Регистрация владельцев закладной;
- Восстановление прав по утраченной закладной.

# Государственная Регистрация ипотеки.

- Порядок регистрации;
- Отказ и отложение регистрации;
- Погашение регистрационной записи об ипотеке;
- Публичный характер записи.

# Операции с заложенным имуществом.

- Отчуждение заложенного имущества;
- Сохранение ипотеки при переходе прав;
- Последствия нарушения правил об отчуждении;
- Обременение заложенного имущества;
- Последующая ипотека.

# Недвижимость как объект кредитования.

- Высокая стоимость требует от инвестора значительного капитала.
- Недвижимость, прежде всего, — это земельный участок с улучшениями.
- Право на недвижимость подлежит обязательной госрегистрации.
- Физическое и экономическое старение недвижимости происходит в течение длительного времени.
- Величина дохода, может быть стабильной, уменьшаться и расти со временем.
- Инвестиции в недвижимость в меньшей степени обесцениваются, так как изменение стоимости недвижимости обычно компенсирует инфляционные процессы.

# Ипотека заемщику дает ВОЗМОЖНОСТЬ

- Приобрести более дорогой объект по сравнению с собственным капиталом, которым он располагает на момент совершения сделки.
- Диверсифицировать портфель недвижимости за счет вложения высвобождающихся собственных средств при кредитовании в другие объекты.
- Покупка приносящей доход недвижимости в рассрочку дает возможность собственнику выплачивать кредитору долг с процентами из дохода, приносимого этим же объектом недвижимости.
- Увеличивать ставку дохода на собственный капитал за счет выбора оптимальных условий финансирования.

# Недостатки ипотеки для заемщика

Возвращаемая кредитору сумма превышает полученный заем, так как инвестор должен уплатить проценты.

Ипотечный кредит — это заемный источник, требующий своевременного и полного возврата.

Изменение условий займа, заложенных в первоначальном кредитном договоре, падение в процессе эксплуатации недвижимости величины чистого операционного дохода недвижимости может привести к отрицательному финансовому леввереджу.

Нарушение графика погашения кредита дает кредитору право обращения взыскания на заложенное имущество.

# Преимущества ипотеки для кредитора

- Кредитуемый объект в течение всего срока погашения задолженности может контролироваться кредитором.
- Обязательная государственная регистрация служит юридической гарантией исполнения договорных обязательств заемщиком.
- Длительная физическая и экономическая жизнь недвижимости является основой возврата не только суммы основного долга, но и причитающихся процентов.
- Гибкая система составления кредитного договора, дает возможность учитывать изменение рыночной доходности кредитных ресурсов, финансовой устойчивости заемщика, влиять на процесс перепродажи кредитуемой недвижимости.
- Оформление «закладной» по предоставленным ипотечным кредитам позволяет ипотечному банку пускать закладные в обращение и пополнять свои кредитные ресурсы.



Виды ипотечных  
кредитов

Кредит с  
«шаровым»  
платежом

Кредиты с  
равномерным  
погашением  
полученного  
займа и уплатой  
процентов на  
остаток долга.

Кредиты с  
участием

Кредиты с  
меняющейся  
процентной  
ставкой

# Особые условия в договоре.

- Оправдывающее обстоятельство.
- Право на досрочное взыскание (погашение) долга.
- Право кредитора на досрочный возврат долга.
- Право на продажу недвижимости вместе с долгом.
- Принцип субординации.

# Оценка эффективности привлечения заемных средств

- Ипотечная постоянная.
- Комбинированное финансирование приобретения недвижимости.
- Доход инвестора.
- Ставка доходности.
- Финансовый леверидж.
- Коэффициент ипотечной задолженности.
- Коэффициент покрытия долга.

# Ипотечная постоянная

$$\text{ИП} = \frac{\text{РОД}_g}{\text{ИК}},$$

где: ИП — ипотечная постоянная,  
РОД<sub>г</sub> — годовые расходы по  
обслуживанию долга,  
ИК — величина ипотечного кредита.

# Комбинированное финансирование приобретения недвижимости

$$C_n = ИК + СК,$$

где:  $C_n$  — стоимость недвижимости,  
 $ИК$  — ипотечный кредит,  
 $СК$  — собственный капитал  
инвестора.

Денежные поступления (величина дохода, получаемого инвестором)

$$\text{ДП} = \text{ЧОД} - \text{РОД},$$

где: ЧОД — чистый операционный доход,

РОД — годовые расходы по обслуживанию долга,

ДП — денежные поступления на собственный капитал инвестора.

# Ставка доходности недвижимости

$$R_H = \frac{ЧОД}{C_H}.$$

# Ставка доходности на собственный капитал

$$R_{СК} = \frac{ДП}{СК}.$$



Значения  
показателя  
финансового  
левериджа

Отрицательный

$$R_H > R_{СК}^*$$

Нейтральный

$$R_H = R_{СК}^*$$

Положительный

$$R_H < R_{СК}^*$$

# Коэффициент ипотечной задолженности

$$\text{КИЗ} = \frac{\text{ИК}}{C_H}.$$

# Коэффициент покрытия долга

$$\text{КПД} = \frac{\text{ЧОД}}{\text{РОД}}$$