

# Ипотечное кредитование



# Ипотека —

это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

# Ипотечный кредит —

одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

# Особенности ипотечного кредита

1 Кредит выдаётся обычно на длительный срок.



30

27

25

20

15

10

5<sup>3</sup> 1

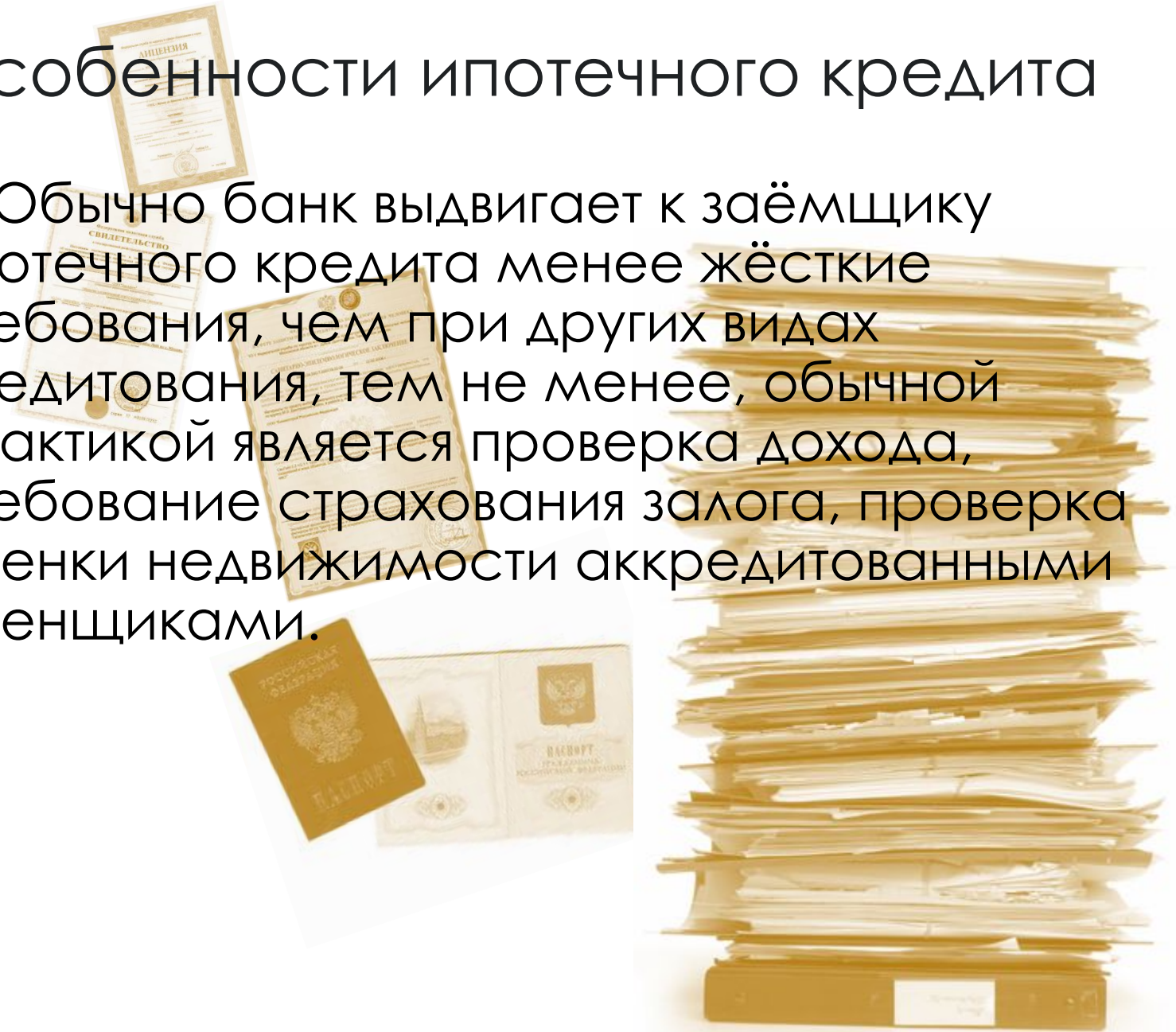
# Особенности ипотечного кредита

2 Процентная ставка по ипотечному кредиту обычно ниже, чем по другим видам кредитов, особенно в случае низкой оценки рисков, которой, например, может способствовать низкое соотношение суммы кредита к оценочной стоимости недвижимости, ликвидность и другие причины.



# Особенности ипотечного кредита

3 Обычно банк выдвигает к заёмщику ипотечного кредита менее жёсткие требования, чем при других видах кредитования, тем не менее, обычной практикой является проверка дохода, требование страхования залога, проверка оценки недвижимости аккредитованными оценщиками.



# Погашение ипотечного кредита

часто осуществляется равными платежами — аннуитетами. Размер такого постоянного аннуитетного платежа ( $A$ ) вычисляется по формуле:

$$A = \frac{S * p}{1 - (1 + p)^{-n}}$$



где :

$S$  — величина (тело) кредита,

$p$  — величина процентной ставки за период (в долях),

$n$  — количество периодов

# Дифференцированные платежи

$$A1 = S * (p + 1/n)$$

где :

$S$  — величина (тело) кредита,






$p$  — величина процентной ставки за период (в долях),

$n$  — количество периодов

# Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

## Ипотека в силу закона (легальная)

Ипотека в силу закона возникает в следующих пяти основных и распространенных случаях:

-  Приобретение жилых домов, квартир, земельных участков с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа.
-  Строительство жилых домов, зданий, сооружений или квартир с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа.
-  Продажа в кредит.
-  Рента.
-  Залог имущественных прав.



# Ипотека в силу договора

Ипотека в силу договора (договорная ипотека) — ипотека, возникающая на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости).

Договор об ипотеке не является самостоятельным обязательством, а заключается в обеспечение обязательства по договору займа, кредитному договору или иному обязательству.

# Имущество, которое может быть предметом ипотеки

— недвижимые вещи, указанные в статье 130 ГК РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



Оценка платежеспособности заемщика

Андеррайтинг — оценка возможностей Клиента по обслуживанию выданного ипотечного кредита, то есть расчет суммы кредита, который заёмщик сможет выплатить, с учетом особенностей его деятельности



# Расчет коэффициентов:

П/Д

Платеж/Доход

отношение платежей по кредиту к доходу заемщика за соответствующий период

О/Д

Обязательства/Доход

отношение обязательных расходов заемщика к общему совокупному учитываемому доходу

К/З

Кредит/Залог

отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества

К/Л

Кредит/  
Ликвидационная  
стоимость

отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене продажи недвижимого имущества



# Расчет коэффициентов:

П/Д = не более 40 %

О/Д = не более 60 %

К/З = не менее 30 % и не более 90 %








# Что грозит в случае нарушения ипотечного договора

В том случае, когда клиент не может в срок ее выплачивать, помимо основной задолженности придется выплачивать еще и штраф, это оговорено в договоре. Примерно к сумме основной задолженности ежедневно накапливается 0.1 – 0.2%.

Когда способы воздействия на совесть иссякли, банк использует право настаивать на досрочном погашении, либо подается заявление в судебное заведение, чтобы вернуть долг клиента в виде его собственности.



# Некоторые программы ипотечного кредитования

-  Ипотека - молодым семьям
-  Национальный проект  
"Доступное и комфортное жилье  
- гражданам России"
-  Всероссийская программа  
"Военная ипотека"
-  Ипотечная программа  
"Материнский капитал".
-  Ипотечный продукт "Молодые  
учителя"





Спасибо за  
внимание!