

ГБ ПОУ «Волжский политехнический техникум»

ИПОТЕКА



Выполнил: студент группы АВТ-20

Галанин Н. С.

Руководитель: Берсенева И. Н.

Актуальность темы

Жилищный вопрос, был и остается на сегодняшний день одним из самых актуальных.

Жилищная проблема стоит перед 60% российских семей не удовлетворенных жилищными условиями. В России на одного человека приходится только 22 кв.м жилья, в развитых странах – в два-три раза больше. Ситуация, сложившаяся на рынке недвижимости, свидетельствует о существовании постоянно возрастающей потребности со стороны населения в жилье. Тем самым ипотека приобретает для покупателей всё большее значение.

Виды ипотек

Существуют различные виды ипотечных кредитов. Вот некоторые из них:

1. кредит на недвижимость
2. ипотека на дом
3. ипотека на жилье
4. ипотека на загородный дом
5. ипотека на квартиру
6. ипотека на квартиру в новостройке
7. ипотека на комнату
8. ипотека на коттедж
9. ипотека на новостройки
10. ипотека на покупку квартиры в новостройке
11. кредит на покупку жилья
12. кредит на покупку квартиры

Ипотечные кредиты под залог

Большинство ипотечных брокеров предоставляют ипотеку или ипотечные кредиты под залог различной собственности или имущества:

1. кредит под залог дома
2. кредит под залог имущества
3. кредит под залог квартиры
4. кредит под залог коттеджа
5. кредит под недвижимость

Преимущества и недостатки

1. Можно жить уже в новой квартире
2. Приобретаемое жильё, сразу становится собственностью заемщика и существует возможность зарегистрироваться в новом жилье заемщику и членам его семьи.
3. Заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет

Существенным недостатком ипотеки является так называемая «переплата» за квартиру, которая может достигать порой до 100 % и более. «Переплата» по ипотеке включает в себя проценты по ипотечному кредиту . Так же, в процессе получения ипотечного кредита заемщику придется нести еще некоторые дополнительные расходы.

Способы погашения кредитов

Дифференцированный платеж



Фиксированная сумма



Переменная сумма процентов

Аннуитентный платеж

часть такого платежа идет в уплату процентов, часть – в уплату основного долга по кредиту.



Формула для расчета суммы аннуитентного платежа по кредиту

*

$$a = \frac{C_0 * i(1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

C_0 – сумма кредита

i – процентная ставка

n – период (месяцев, лет)

Пример аннуитентного платежа

Сумма кредита: 1 200 000

Срок: 10 лет

Процентная ставка: 7,06%

Переплата по процентам за кредит: 476 418

Год	Сумма платежа	Основной долг	Начисленные проценты
1	167641,8	85658,39	81983,48
2	167641,8	91905,44	75736,36
3	167641,8	98608,1	69033,71
4	167641,8	106799,59	61842,21
5	167641,8	113515,52	54123,28
6	167641,8	121749,21	45847,59
7	167641,8	130676,63	36965,17
8	167641,8	140206,88	27434,93
9	167641,8	150432,15	17209,66
10	167641,8	161403,13	6238,67
ИТОГО	167481	1200000	476418,45

Пример дифференцированного платежа

Сумма кредита: 1 200 000

Срок кредита: 10 лет

Процентная ставка: 7,06%

Переплата по процентам за кредит: 427 130

Год	Сумма платежа	Основной долг	Начисленные проценты
1	200837	120000	80837
2	192365	120000	72365
3	183893	120000	63893
4	175421	120000	55421
5	166949	120000	46949
6	158477	120000	38477
7	150005	120000	30005
8	141533	120000	21533
9	133061	120000	13061
10	124589	120000	4589
ИТОГО	1 627 130	1200000	427 130

Схема 1. Дифференцированные платежи

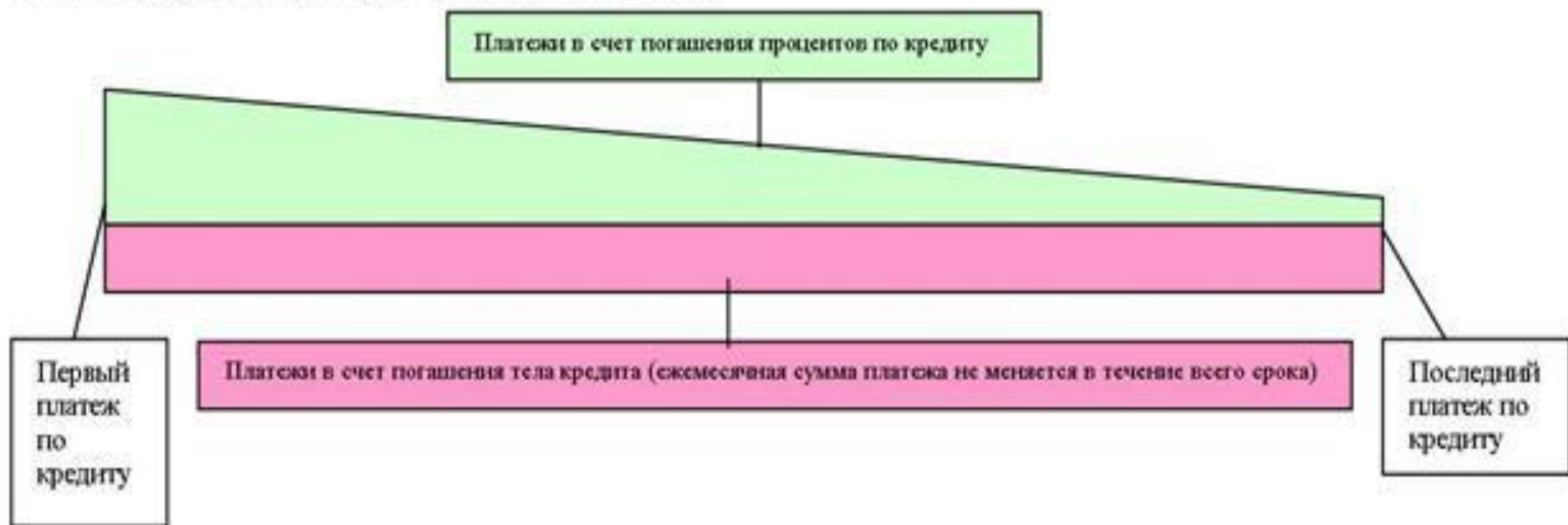


Схема 2. Аннуитетные платежи

