

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

5³

1

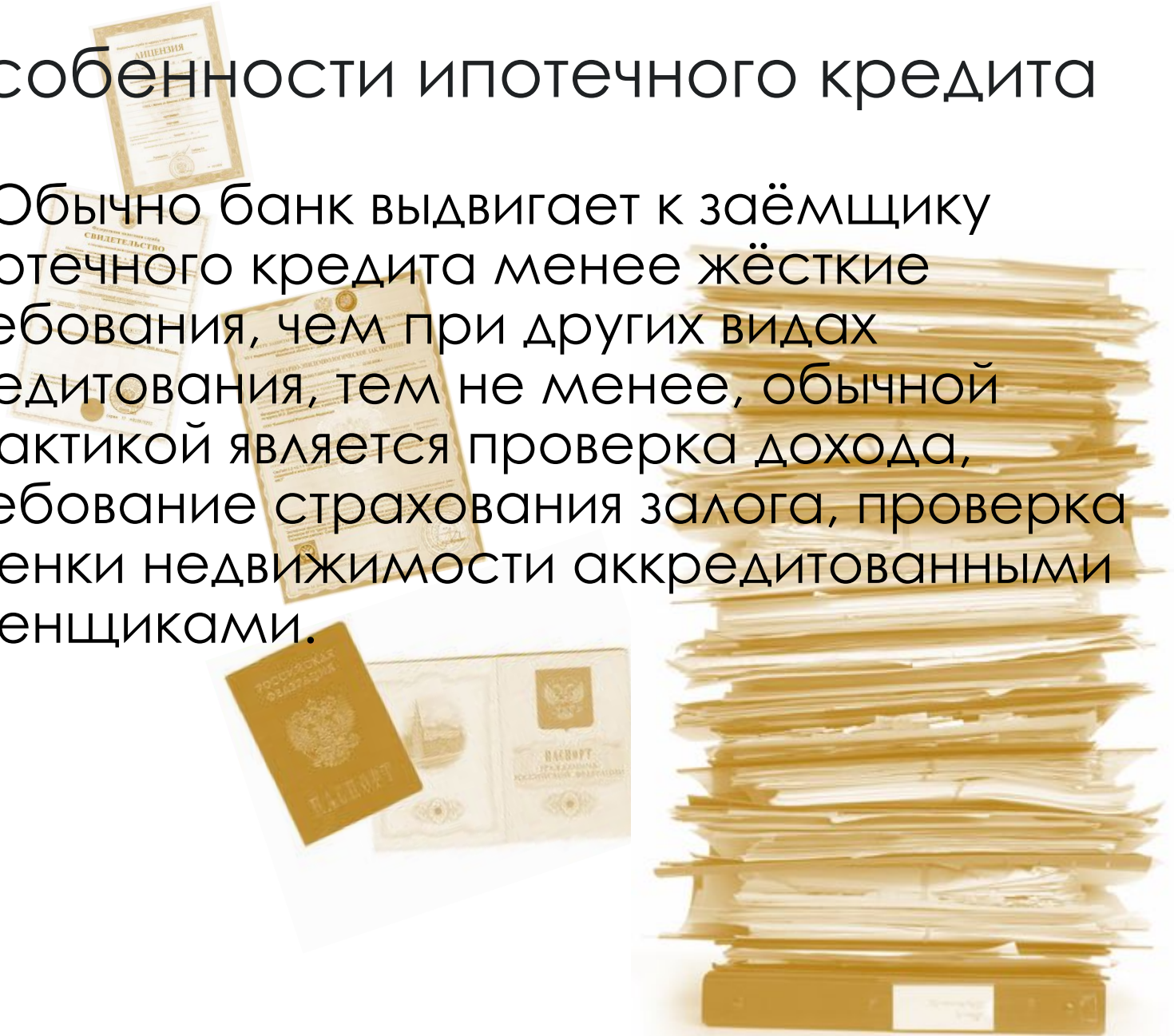
Особенности ипотечного кредита

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 финансового положения



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!