



Схемы погашения  
долгосрочной  
задолженности: льготные  
займы и кредиты;  
реструктурирование займа;  
ипотечные ссуды

Подготовила: Симакова Наталья, 3 курс, Экономика

# АКТУАЛЬНОСТЬ

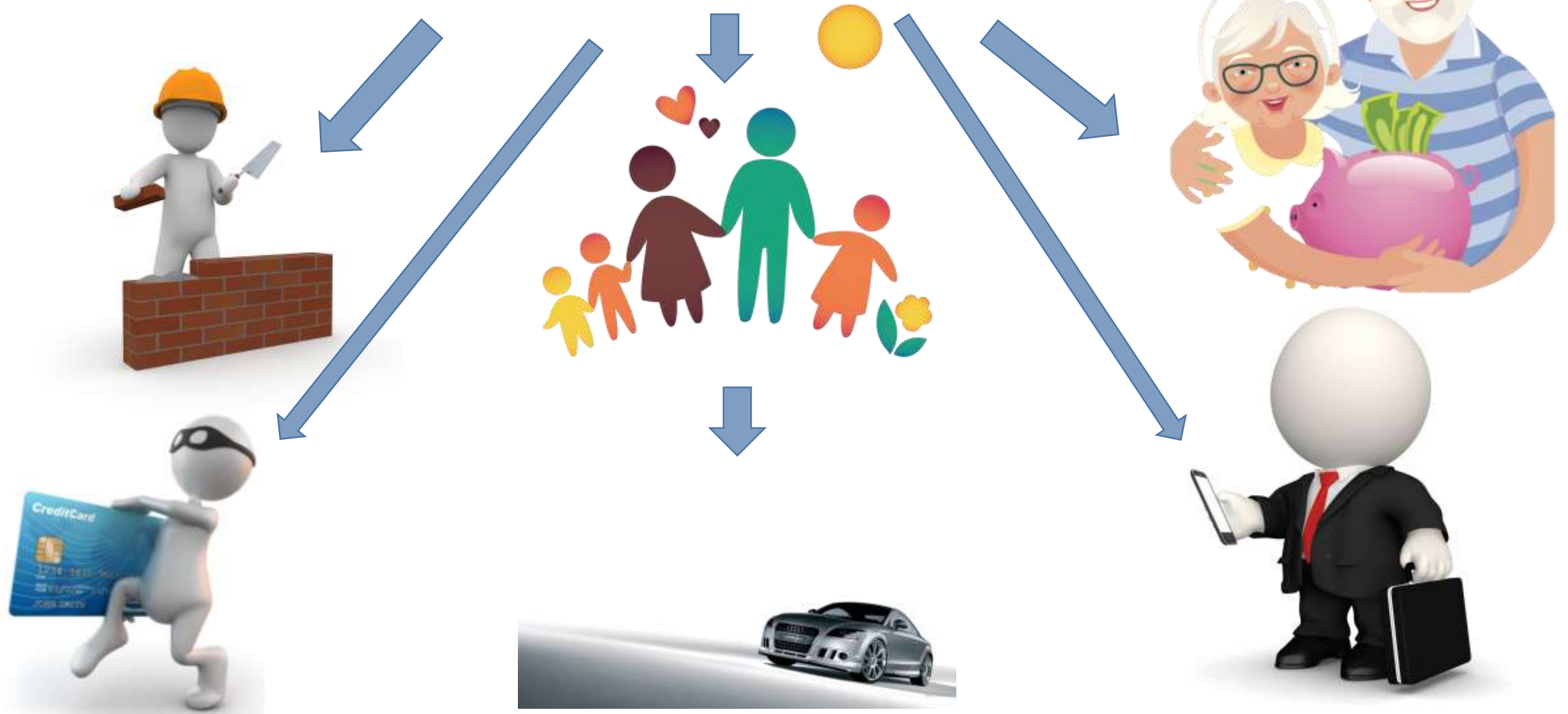


# 1. ЛЬГОТНЫЕ ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ





# 1.1 Характеристика и виды льготного кредитования

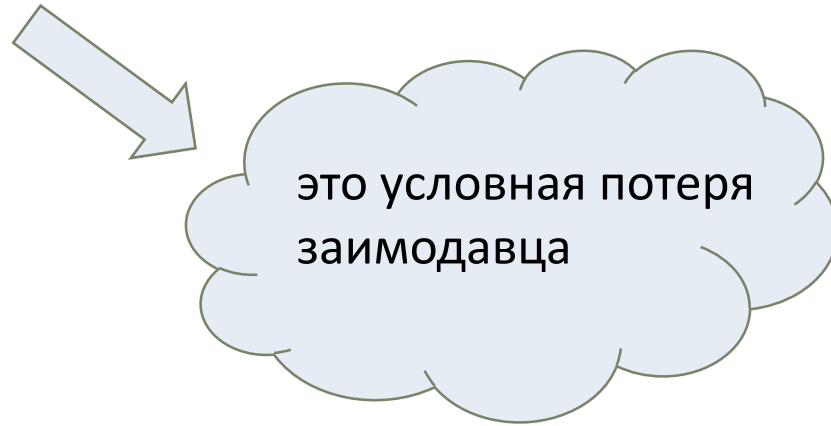


## 1.2. Грант-элемент: понятие и расчет

Абсолютный

$$W = D - G$$

разность номинальной суммы займа и современной величины платежей по погашению займа



Относительный

$$w = \frac{W}{D} = 1 - \frac{G}{D}$$

отношение абсолютного грант-элемента к сумме займа

## Формулы для расчета $W$ и $w$ при условии, что долг и проценты погашаются равными срочными платежами

Пусть заем выдан на  $n$  лет и предусматривает выплату процентов по ставке  $g$ . На денежном рынке аналогичные по сроку и величине займы выдаются по ставке  $i$ . В этом случае современная стоимость составит:

$$Y = D/a_{n,g}$$

В итоге согласно формуле  $W$ :

$$W = D - Ya_{n,i} = D(1 - a_{n,i}/a_{n,g}); \quad w = 1 - a_{n,i}/a_{n,g}$$



**$D$** -номинальная сумма займа  
 **$Ya_{n,i}$** -современная величина  
всех выплат должника  
 **$a_{n,i}/a_{n,g}$** - коэффициенты  
приведения постоянных  
годовых рент постнумерандо,  
определенные для  
процентных ставок  $i$  и  $g$ ,  $i > g$ .

# Пример 1

Льготный заем – 30 млн. руб. Срок – 15 лет под 5%. Погашение долга – равными срочными выплатами. Обычная рыночная ставка для такого срока займа – 7%.

Решение:

$$w = 1 - a_{15;7}/a_{15;5} = 1 - 9,107914/10,379658 = 0,1225$$

Абсолютный грант – элемент или условная сумма потерь для кредитора и соответственно, выгода для должника, составит:

$$W = D * w = 30 * 0,1225 = 3,6757 \text{ млн. руб.}$$

# Расчёт относительного грант-элемента $w$ при льготном периоде

Если имеет место наличие льготного периода, в котором должник выплачивает проценты, то формула расчёта относительного грант-элемента  $w$  принимает следующий вид:

$$w = 1 - \frac{G}{D} = 1 - \left( \frac{a_{n-L;i}}{a_{n-L;g}} \cdot v^L + ga_{L;i} \right)$$

**D**-номинальная сумма займа

**G**-современная величина платежей

$v=(1+i)^{-1}$ -дисконтный множитель по ставке  $i$

**(n-L)** – продолжительность льготного периода

$a_{n-L;i}, a_{n-L;g}$  – коэффициенты приведения постоянных рент со сроком  $n-L$  и ставками  $i$  и  $g$

**g**- наша ставка процентов

**i**-аналогичные ставки



## Пример 2

Льготный заем – 30 млн. руб. Срок – 15 лет под 5%. Погашение долга – равными срочными выплатами. Обычная рыночная ставка для такого срока займа – 7%. Льготный период – 5 лет, в течение которого выплачиваются проценты.

Решение:

Находим относительный грант-элемент:

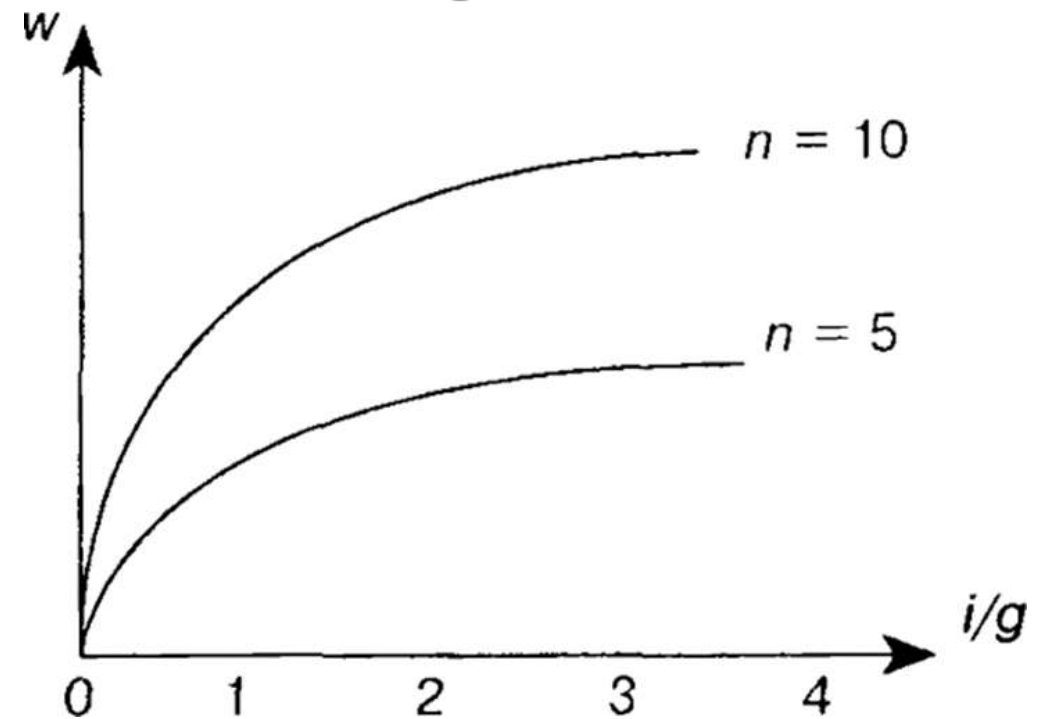
$$a_{10;7} = 7,02358, a_{10;5} = 7,72173, a_{5;7} = 4,1$$

$$w = 1 - \frac{G}{D} = 1 - \left( \frac{a_{n-L;i}}{a_{n-L;g}} \cdot vL + ga_{L,i} \right)$$

$$w = 1 - \left( (7,02358/7,72173) \cdot (1+0,07)^{-5} + 0,05 \cdot 4,1 \right) = 0,1465 - \text{млн. руб.}, \text{ выгода должника.}$$



График зависимости относительных потерь от соотношения процентных ставок показан на рисунке для сроков займа 5 и 10 лет без льготного периода,  $g=5\%$ .



## 2.1 Понятие реструктуризации и ее значение для заемщика



# Пример

Анна оформила заём на 285 тыс. руб. в ВТБ 24, притом, что у нее были кредиты и в других банках.

На заводе, где работала Анна, сократили рабочие часы и уменьшили зарплату.

Анна подала заявление в ВТБ24 на реструктуризацию. Банк рассмотрел заявку и отказал, но Анна все равно нашла выход.

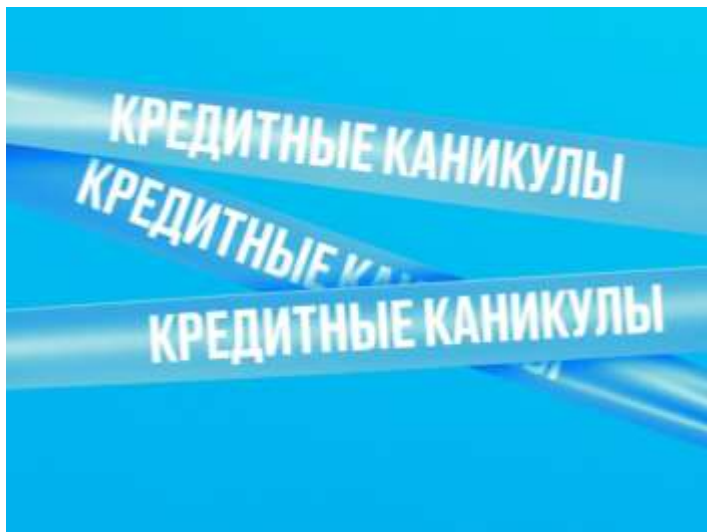


## 2.2 Процедура оформления реструктуризации

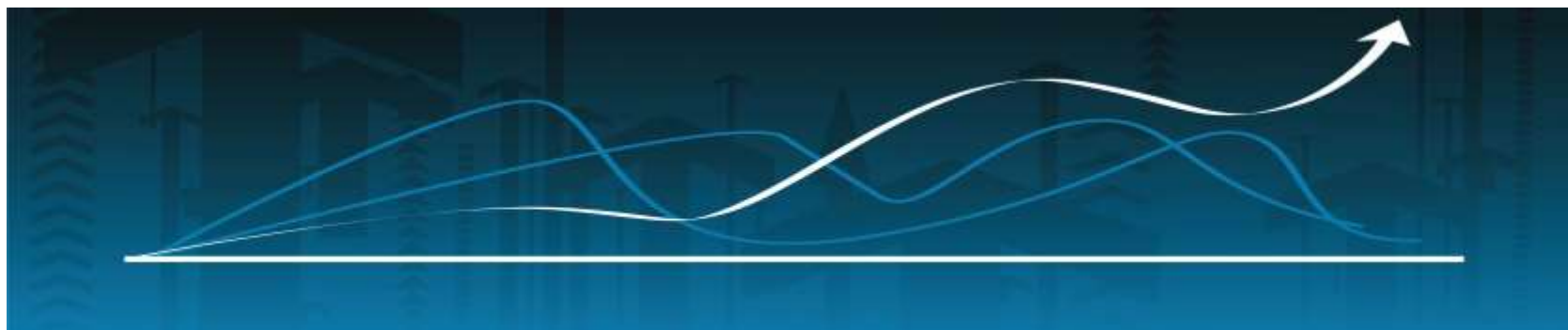




## 2.3 Основные схемы реструктуризации



## 2.4 Рефинансирование



# Пример

Например, несколько лет назад вы заняли у банка денег по высокой ставке – 18% годовых. Спустя пару лет вы оформили ещё один заём под 15% годовых. Но прошло время, банк снизил процент, и теперь вы можете перекредитовать свой долг по ставке 12%, объединив в одну несколько ссуд.

## Меньше - лучше!

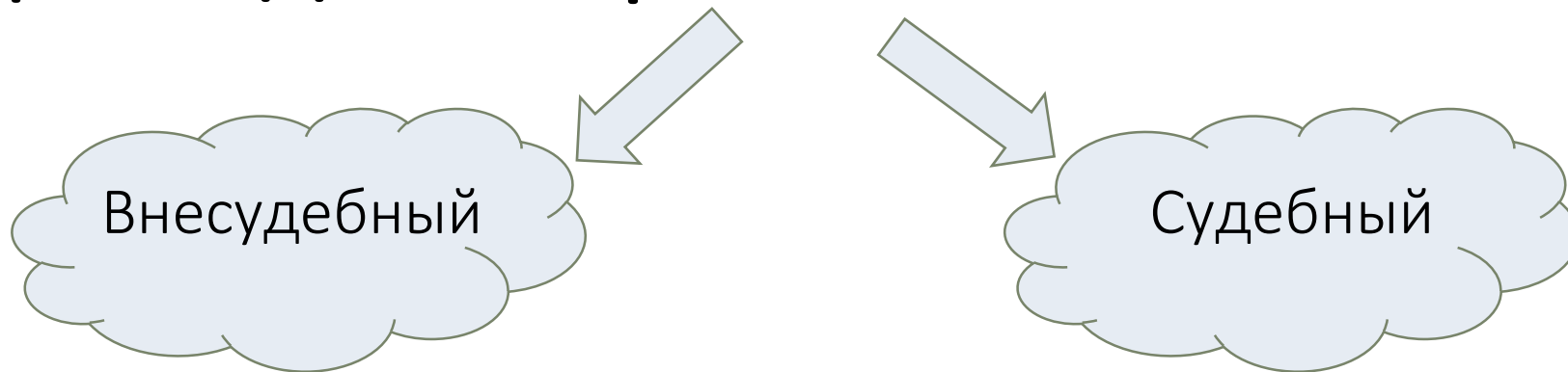




## 2.5. Банкротство



# Два вида банкротства:



- ❖ госпошлина в суд — 300 руб.;
- ❖ взнос на депозит суда (для оплаты услуг финансового управляющего) — 25 000 руб. одновременно и по 25 000 руб. за каждый последующий этап рассмотрения дела;
- ❖ 2 публикации в «Коммерсанте»: от 10 000 руб. за каждую; всего — от 20 000 руб.;
- ❖ публикации на Федресурсе — от 5 000 руб.;
- ❖ почтовые расходы;
- ❖ иные расходы.



# Закон о банкротстве физических лиц в 2022 году

законный способ физ. лиц избавиться от долгов



# Изменения и поправки с 2015 по 2020 годы

- ❖ Размер вознаграждения для фин. управляющего: 10 000 → 25 000 рублей.
- ❖ При реализации имущества: 2% → 7%.
- ❖ Госпошлина для физлиц 6 000 рублей → 300 рублей.
- ❖ Мораторий на банкротство
- ❖ Внесудебное (упрощенное) банкротство
- ❖ Роскошное жильё



# 3.1 Ипотечные ссуды, их модели, функции и ВИДЫ



# Функции ипотечного кредитования

- ❖ является финансовым механизмом создания и привлечения дополнительных финансовых средств в экономику страны;
- ❖ служит дополнительным инструментом обеспечения оборота и перераспределения жилой недвижимости, в результате чего способствует формированию жилищного рынка;
- ❖ является финансовым инструментом создания долгосрочного капитала на основе ипотечных ценных бумаг





# Виды ипотечного кредитования





## 3.2 Расчеты по ипотечным ссудам. Нахождение величины взноса.

Сумма ссуды для месячных взносов  
постнумерандо:

$$D = Ra_{N;i}$$

Тогда искомая величина взноса

составит:  $R = \frac{D}{a_{N;i}}$

$D$  — сумма ссуды;

$N$  — общее число платежей,

$N = 12n$  ( $n$  — срок погашения  
в годах);  $i$  — месячная ставка  
процента;

$R$  — месячная сумма  
взносов;

$a_{N;i}$  — коэффициент  
приведения постоянной  
ренты.

# Пример

Под залог недвижимости выдана ссуда. Размер – 100 тыс. руб. Срок – 10 лет. Номинальная годовая ставка – 12%. Погашение ежемесячное постнумерально.

**Решение:**

Следовательно,  $N=120$   $i=0,01$ .

Вычисляем  $a_{120;1}=69,70052$ .

Ежемесячные расходы должника равны:

$$R = \frac{D}{a_{N;i}}$$

$R=100000/69,70052=1434,71$  руб.

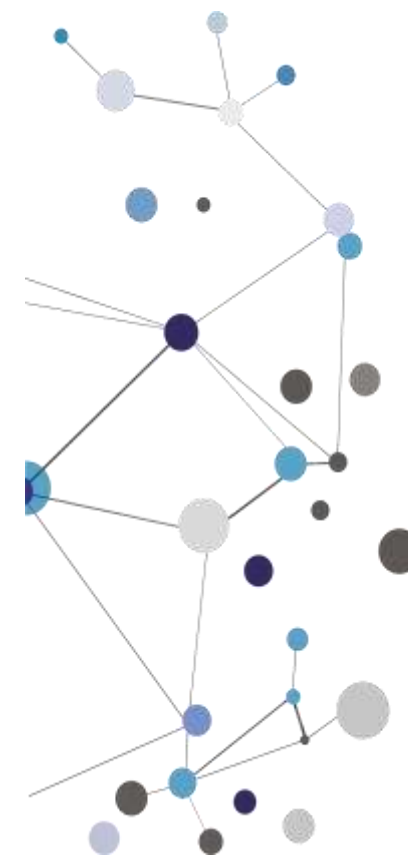
Проценты за первый месяц равны  $100000*0,01=1000$  руб.,

На погашение долга остается:  $1434,71-1000=434,71$  руб.

План погашения долга наглядно представим в таблице:

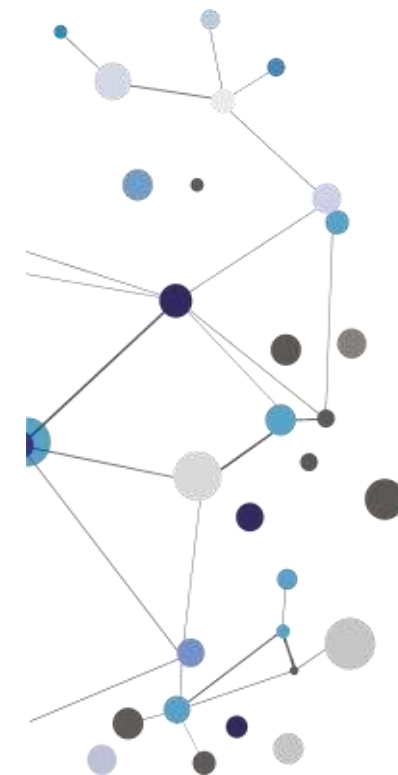
# План погашения долга

Месяц	Остаток долга на начало месяца	Взнос	Проценты	Погашение долга
1	100000	1434,71	1000	<u>434,71</u>
2	99565,3	1434,71	995,65	439,06
3	99162,2	1434,71	991,26	443,45
...				
37	81274,1	1434,71	812,74	621,97
38	80652,1	1434,71	806,52	628,19
39	80017,6	1434,71	800,24	634,47
...				
118	4219,35	1434,71	42,2	1392,5
119	2826,94	1434,71	28,27	1406,44
120	1420,5	1434,71	14,21	1420,5



## 3.3 Ставки по ипотечным кредитам в банках Российской Федерации

Банк	Программа	Ставка
Зенит	Господдержка	от 6.5%
Уралсиб	Апартаменты	от 12.19%
Уралсиб	Новостройки	от 12.19%
СберБанк	Новостройка	от 10.4%
СберБанк	Приобретение готового жилья	от 10.4%
СберБанк	Господдержка	от 6.7%
СберБанк	Льготное строительство жилого дома	от 6.3%
СберБанк	Семейная ипотека	от 5.7%
СберБанк	Льготное строительство жилого дома для семей с детьми	от 5.3%
Росбанк	Льготная ипотека	от 4.95%



# Топ-5 банков по объёму выданных ипотечных кредитов в 2021г.

Место	Наименование банка	Объём выданных ипотечных жилищных кредитов, млн р.		Доля выданных кредитов в общем объёме выдач
		Всего, млрд. руб.	Δ к 2020 г.	%
1 (=)	ПАО Сбербанк	2 903,2	+39,6%	50,4
2 (=)	ВТБ	1 195,3	+27,8%	20,8
3 (↑)	Альфа-Банк	269,8	+62,4%	4,7
4 (↑)	Банк Открытие	154,5	+6,8%	2,7
5 (↑)	Банк ДОМ.РФ	138,9	+29,9%	2,4
	Топ-20	5 579,2	+29,9%	96,9





# ЗАКЛЮЧЕНИЕ



**СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**