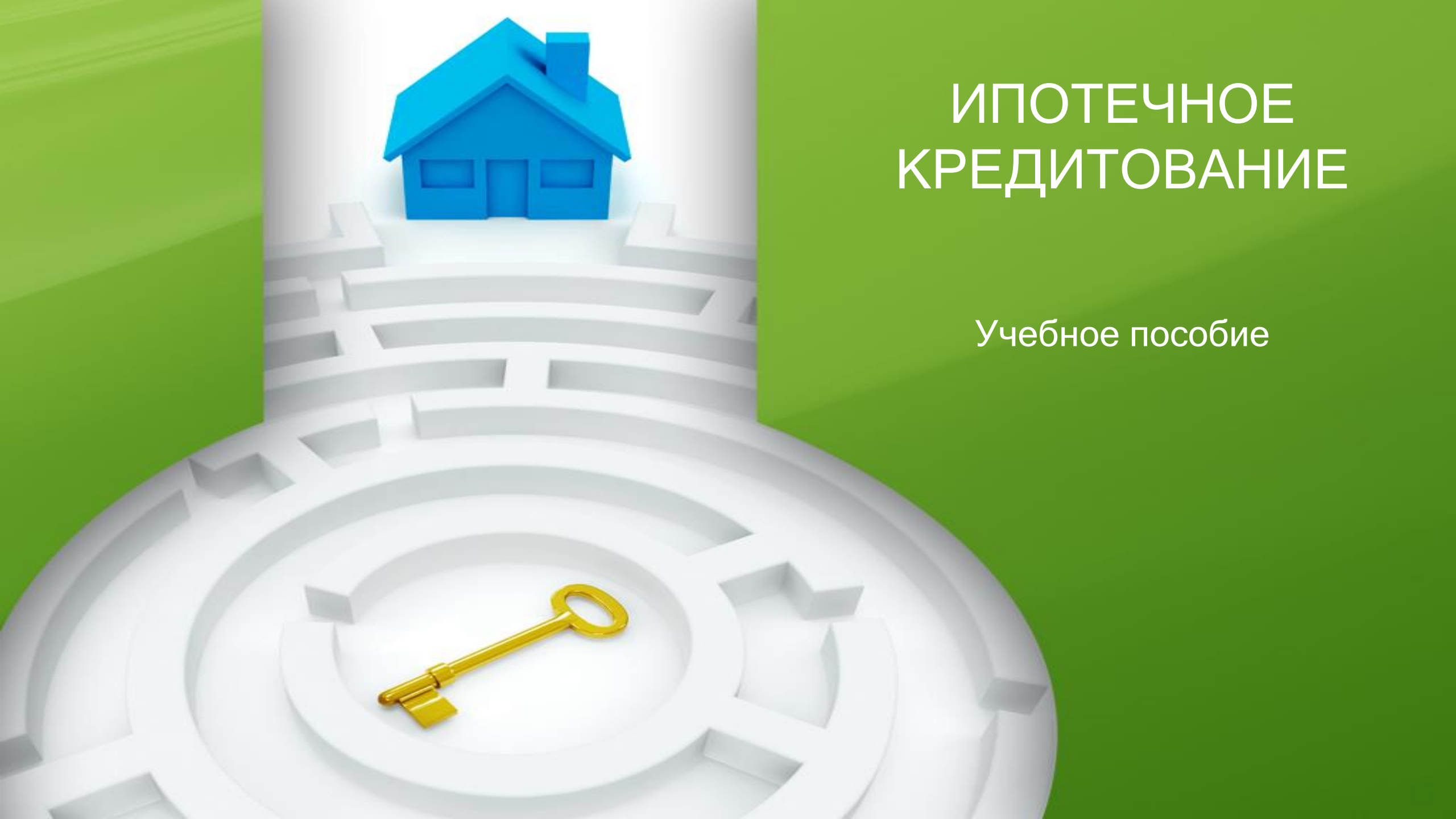


ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

Учебное пособие



Проект
«Содействие повышению уровня финансовой грамотности
населения и развитию финансового образования в
Российской Федерации»
подпроект № FEFLP/FGI-1-1-7
«Повышение финансовой грамотности населения»

Тематический блок
«Услуги в банковском и финансовом секторе»

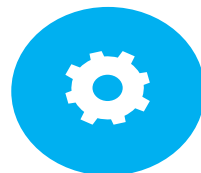
Целевая аудитория: взрослое население
- активные и потенциальные потребители финансовых услуг





1 этап) Знакомство со структурой пособия

- Ознакомьтесь с условными обозначениями и технологией навигации.
- Ознакомьтесь со структурой (тематическим содержанием) пособия, ответьте на вопросы. Отметьте темы, которые для вас наиболее интересны.



2 этап) Работа с пособием

- Распределите время работы с пособием так, чтобы просмотрев известные разделы, уделить больше времени на еще незнакомые.
- Используйте ресурсы сети Интернет для углубленного изучения заинтересовавшей Вас темы.
- Делайте пометки в специальном разделе пособия

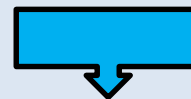


3 этап) Обобщение и применение изученного

- Подведите итоги изучения материала, заполнив соответствующую таблицу
- Оцените свой прогресс по изученному материалу
- Используйте Форму закрепления материала

Навигация по пособию обеспечивается за счет специального поля слева.

Название темы в столбце слева, которая выделена специальным закладкой



показывает текущую тему, ее расположение в списке и указывает на следующую.

Так Вы можете оценивать, в каком месте Вы остановились, и сколько тем Вам еще предстоит пройти.

Ведите записи и дневник (Что узнали нового? Как применили?)

Важно!

Не пытайтесь сразу освоить все темы, лучше выделять время стабильно на каждый раздел – 10-15 минут в день. Это позволит Вам задействовать долгосрочную память.

Условные обозначения

Обратите внимание на пиктограмму:



Так обозначены задания и вопросы к материалам пособия

Обратите внимание на пиктограмму:



Она обозначает понятия, определение которых стоит понять и запомнить

Обратите внимание на пиктограмму:



Отнеситесь к этой информации с особым вниманием

Структура пособия (тематическое содержание)

В данном пособии Вы узнаете про
банковские карты.
Последовательно изучите все
разделы!

Список основных понятий

- ✓ Ипотечный кредит
- ✓ Процентная ставка
- ✓ Программа ипотечного кредитования
- ✓ Постоянная и переменная процентные ставки
- ✓ Комбинированная процентная ставка
- ✓ Аннуитентный платеж
- ✓ Дифференцированный платеж

Какие из тем и понятий Вам уже
знакомы?
Какие новые для Вас?

- Схема взаимодействия субъектов на рынке ипотечного кредитования
- Какие расходы бывают у заемщика
- Необходимые документы для подачи заявки на ипотечный кредит
- Программы и продукты ипотечного кредитования
- Характеристики ипотечного кредита
- Этапы оформления кредита
- Риски, связанные с ипотечным кредитом
- Виды платежей по кредиту

Уточнение значение понятий и терминов, используемых в данном пособии, Вы может в тематическом справочнике «Продукты и услуги банковской сферы»

Перед началом изучения материала пройдите предварительную САМОДИАГНОСТИКУ!

- Для меня сейчас наиболее интересны такие темы как _____

- По этим темам, мне бы хотелось узнать (укажите актуальные для Вас вопросы) _____

- Ответы на эти вопросы Вы можете записывать на странице 15 («Страница ваших вопросов»)

- Оцените первично по 5 балльной шкале, насколько темы, заявленные в пособии Вам знакомы?

0 _____ 1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5

Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платежи



Заемщик и залогодатель



Кредитор



Продавец и застройщик



Страховая компания



Рефинансирующая организация



Риелтор

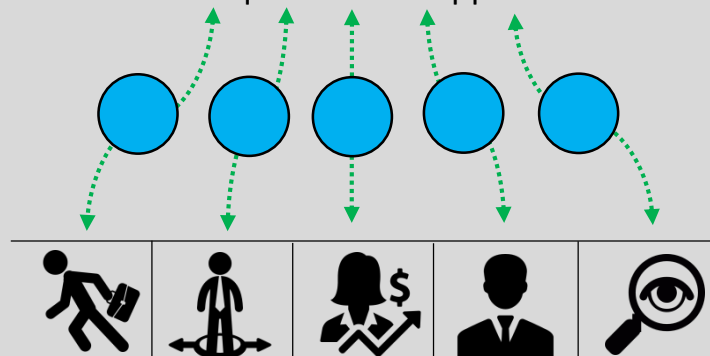


Независимый оценщик

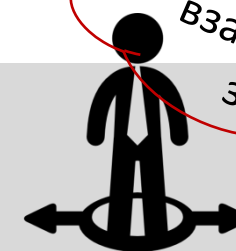
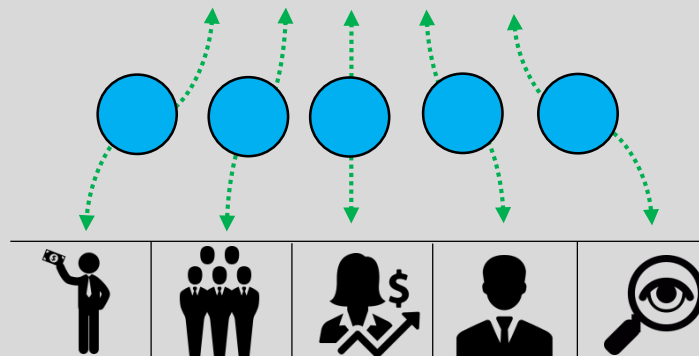
Взаимодействие субъектов ипотечного кредитования



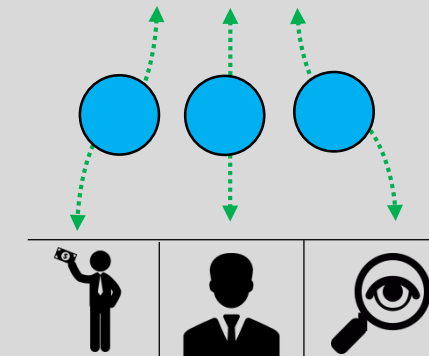
Заемщик и залогодатель



Кредитор



Продавец и застройщик



С какими субъектами взаимодействует заемщик?



Оформление пакета страховых услуг – в соответствии с тарифами страховой компании



Оплата оценки недвижимости – в соответствии с тарифами независимого оценщика



Комиссия за оформление кредитной документации – 1 (один) % от суммы кредита (в случае выбора клиентом скидки по процентной ставке)



Комиссии РКО (безналичный перевод/снятие собственных средств, поступивших на счет безналичным путем - согласно тарифам Банка



Аренда индивидуального банковского сейфа - согласно тарифам Банка (при необходимости)

В каком случае комиссия за оформление кредитной документации составляет 1%?



Расходы заемщика

Минимальный набор документов для подачи заявки на ипотечный кредит:



Паспорт или другой документ, удостоверяющий личность в соответствии с требованиями российского законодательства



Военный билет для лиц мужского пола призывного возраста



Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования заемщика



Заверенная работодателем копия трудовой книжки заемщика или копия трудового договора/контракта о прохождении военной службы



Справка с места работы, подтверждающая размер дохода за последние шесть месяцев, по форме 2-НДФЛ

Ознакомьтесь с образцами справки по форме 2-НДФЛ в интернете



Пример: «Строящееся жильё»

- ✓ Кредит на приобретение заемщиком объекта на **этапе строительства** (готовность возведенного дома 80-100%);
- ✓ Объект будет оформлен в **собственность Заемщика** по окончании строительства и подачи документов на государственную регистрацию права собственности;

- ✓ Размер первоначального взноса – от **20%** от стоимости объекта;
- ✓ На инвестиционный период требуется дополнительное обеспечение – **залог недвижимого имущества** (либо поручительство ФЛ).

✓ Нецелевой ипотечный кредит — это оптимальный способ получить значительные средства под залог имеющегося жилья.

✓ Квартира / дом будут являться обеспечением по кредиту (находиться в залоге Банка) на срок от 5 до 20 лет.

- ✓ Право собственности сохраняется у Заемщика.
- ✓ Размер предоставляемого кредита – не более 70% от стоимости объекта.

Программы
ипотечного
кредитования



✓ Фиксированные базовые процентные ставки:

1. На этапе строительства составляют от **16,1%** в рублях, от **11,6 %** в долл. или евро.
2. На титульном периоде составляют от **13,6%** в рублях, от **9,1 %** в долл. или евро.

✓ Переменные базовые процентные ставки по кредитам в рублях:

1. На этапе строительства составляют от **15,1%** в рублях.
2. На титульном периоде составляют от **12,6%** в рублях.

✓ Фиксированные базовые процентные ставки по кредитам составляют от **17,15%** в рублях, от **11,6 %** долларах США или евро.

✓ Переменные базовые процентные ставки по кредитам в рублях от **16,15%**.



Требуется ли
дополнительное
обеспечение на
инвестиционный
период?

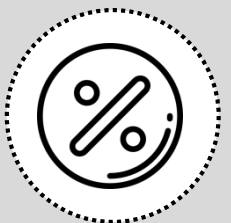
Пример: «Ипотека. Для собственников жилья»

Пример: Программа «Ипотека. Загородный дом»



- ✓ Кредитование на рынке **вторичного** жилья
- ✓ Возможность купить недвижимость за городом в любом **регионе присутствия Банка** на условиях кредитования вторичных квартир

- ✓ Приобретаемый дом становится **собственностью** заемщика с момента оформления кредита и регистрации права собственности.
- ✓ Дом будет **находиться в залоге** Банка от 5 до 50 лет.



- ✓ Фиксированные процентные ставки: от **14,1%** в рублях, от **9,6%** в долл. или евро.
- ✓ Переменные процентные ставки в рублях составляют от **12,6%** годовых.
- ✓ Переменные ставки в долл., евро не предоставляются.

- ✓ Размер первоначального взноса: от **40%** от стоимости объекта.
- ✓ Дополнительных поручительств физических/юридических лиц **не требуется.**



В какой момент дом становится собственностью заемщика?

Пример: Программа «Вторичное жилье – взнос 10%»



С первоначальным взносом 10%» возможно приобрести квартиру на вторичном рынке жилья, имея лишь 10% собственных средств



Обязательное условие: дополнительное страхование ответственности заемщика за неисполнение обязательств по возврату кредита.



Страхование оформляется на разницу между базовым размером первоначального взноса и имеющимся.

Пример: Программа «Ипотека с государственной поддержкой»

11%

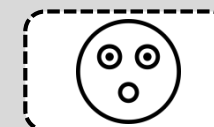
Уникальная программа кредитования с единой для всех заемщиков ставкой в рублях

LOW

Процентная ставка на покупку квартиры ниже, чем для вторичного жилья



Первоначальный взнос от 20%, кредитование осуществляется только в рублях до 30 лет



Отсутствуют комиссии за кредит. Не требуется поручительство. Гражданство заемщика - РФ.

Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платежи

Процентная ставка — это важная, но не единственная характеристика, которая определяет для заемщика качество ипотечного продукта. Нужно рассматривать совокупность признаков:



Банк	Процентная ставка	Комиссия за кредит	Учет доходов	Учет возраста	Обязательность страхования	Учет временной регистрации
№1	✓	✓		✓	✓	
№2	✓		✓	✓	✓	✓✓
№3		✓			✓	
№4	✓	✓	✓			
№5			✓	✓	✓	✓

Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы сделки

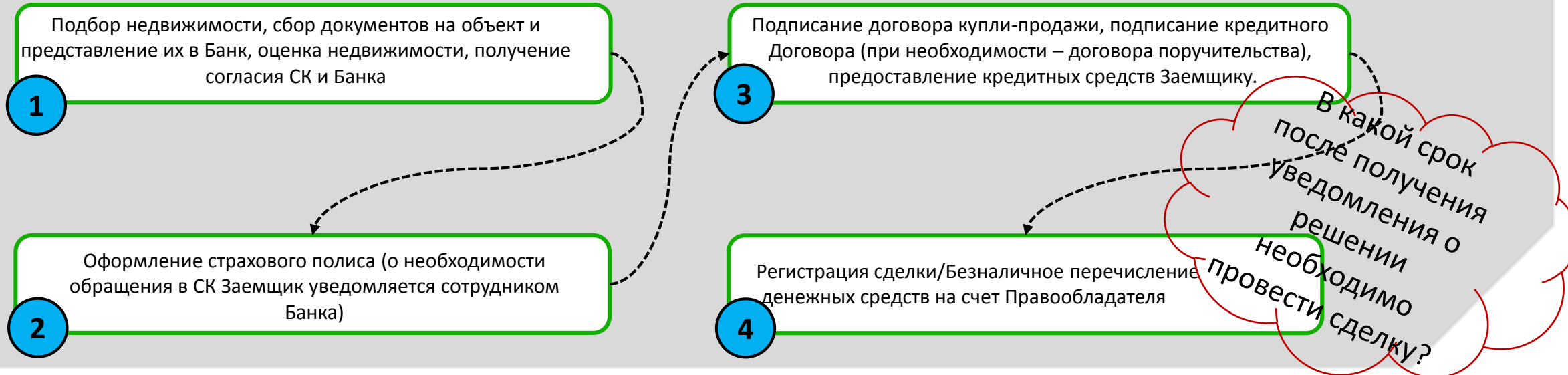
Риски

Платежи

Этап получения
ипотечного кредита



Этап проведения сделки



Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платежи

Описание риска

Как избежать?

Снижение уровня доходов

Снижение зарплаты, увольнение, нетрудоспособность

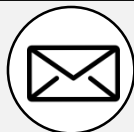


Застраховать жизнь, здоровье, риск потери работы. Долг по кредиту выплачивает страхования компания



Изменение процентной ставки

Изменение экономической ситуации, конъюнктуры рынка



До подписания договора убедитесь, что ставка обозначена как постоянная на весь срок. Банк не сможет поменять ставку.



Рост плавающей ставки

Рост индекса, к которому привязана ставка



Прописать в договоре максимальные и минимальные значения ставок



Рост курса валюты кредита

Если кредит в иностранной валюте, то платеж может вырасти в случае роста курса валют



Брать кредит только в той валюте, в которой заемщик получает основной доход



Действие непреодолимой силы

Пожар, залив, разрушения. Банк вправе потребовать полного досрочного погашения кредита



Законом об ипотеке предусмотрено обязательное страхование предмета залога. Заемщик может застраховать ОН на сумму его реальной стоимости.



Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платежи

Описание риска

Как избежать?

Удешевление объекта залога

Удешевление стоимости залога опасно в случае утраты возможности платить по кредиту и нужно продавать недвижимость, чтобы вернуть кредит банку

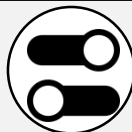


Большинство банков -дают в кредит не более 70-80% от стоимости ОН. Можно оформить страхование своей финансовой ответственности: разницу выплатит СК.



Утрата платежеспособности

Банк может изъять (по суду) заложенное жилье и продать, чтобы погасить долг



Идите на переговоры с банком. Ищите компромиссное решение, возможность рефинансирования



Недействительность сделки

Были нарушены права законных собственников. Может быть утрата права собственности на часть имущества при разводе



Титульное страхование от риска утраты права собственности на ОН.



Перенос сроков сдачи жилья в собственность

Строительство ОН может быть затянуто. При этом, заемщик обязан продолжать регулярные платежи по кредиту



В 2004 году принять ФЗ-214 «Об долевом участии в строительстве домов и других ОН». Иметь дело с застройщиками, которые работают по этому ФЗ.

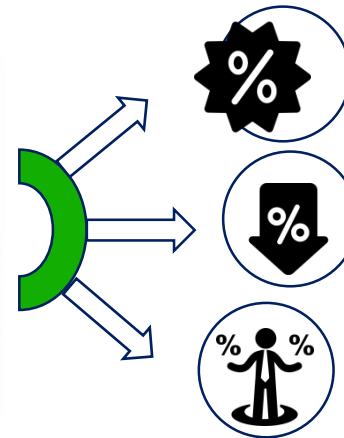


Проанализируйте, какие из рисков могут возникнуть в ближайшие 5-10 лет для Вас?

Процентная ставка:

Фиксированная величина годовой ставки может быть определена в условиях **кредитного договора**, которые согласовываются с каждым заемщиком **индивидуально**

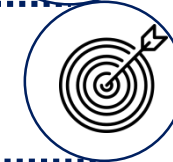
Ставка, величина которой может меняться в зависимости от изменения переменной величины, предусмотренной в индивидуальных условиях договора, называется **переменной процентной ставкой**



Какая ставка называется переменной?

Комбинированные кредитные ставки сочетают постоянную и переменную процентную ставки. В случае изменения размера платежей по кредиту кредитор направляет заемщику **уточненный** график платежей по кредиту в порядке, установленном договором.

Изменение значений переменной величины в прошлых периодах **не свидетельствует** об изменении значений этой переменной величины в **будущем**.



Вид

1 **Аннуитентный платеж**

Дифференцированный платеж

Понятие

- 2 Ежемесячный платеж по кредиту уплачивается **равными** суммами, а доля основного платежа, которая направляется на погашение суммы основного долга, увеличивается с течением срока кредитования.

- Ежемесячный платеж уменьшается со временем и состоит из ежемесячно уплачиваемой **части от суммы основного долга** (кредита) (размер в течение всего срока не меняется) и процентов, начисляемых на непогашенную часть суммы кредита.



Расчет

- 3 ✓ Рассчитать сумму ежемесячного аннуитетного платежа можно по формуле:

$$A = K * S,$$

где **A** – ежемесячный аннуитетный платеж, **K** – коэффициент аннуитета, **S** – сумма кредита.

- ✓ Коэффициент аннуитета рассчитывается по формуле:

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

где **i** – месячная процентная ставка по кредиту, **N** – количество периодов (месяцев), в течение которых выплачивается кредит.

- ✓ Дифференцированный способ погашения кредита:

$$A = B + p,$$

где **B** – сумма основного платежа, **p** – начисленные проценты.

- ✓ Сумма основного платежа рассчитывается образом:

$$B = S + N$$

S – сумма основного долга, **N** – количество месяцев.

- ✓ Расчета начисляемых процентов:

$$p = Sn * P / 12$$

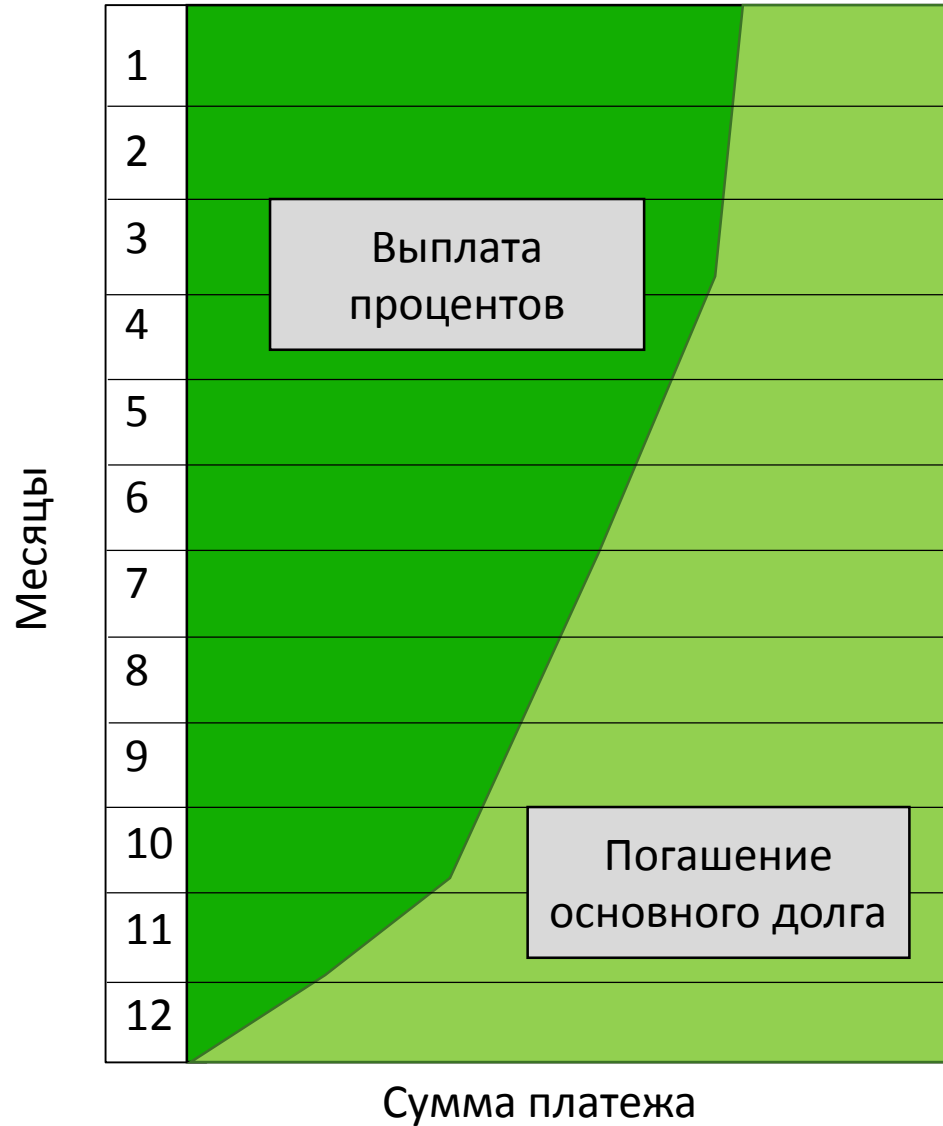
Sn – остаток задолженности, **P** – годовая процентная ставка по кредиту.

- ✓ Остаток задолженности на текущую дату:

$$Sn = S - (B * n)$$

где **n** – количество прошедших месяцев, в течение которых заемщик выплачивает кредит.

Аннуитетный платеж

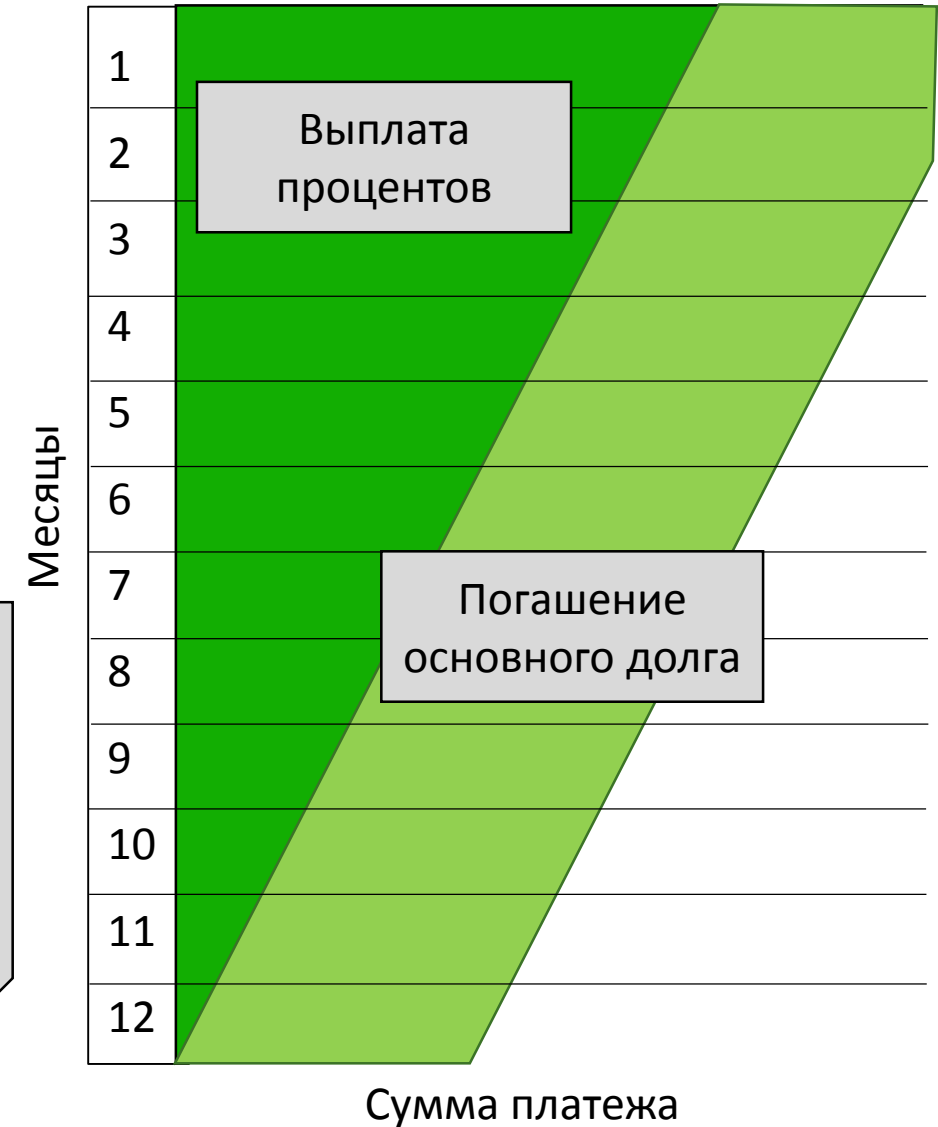


- В самом начале приоритет отдается выплате процентов
 - Все платежи единого размера на протяжении периода выплат



- Размер платежа постоянно уменьшается, погашение основного долга равномерно распределено на весь срок кредитования
- К концу платежного периода платежи становятся совсем маленькими

Дифференцированный платеж



Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платежи

Пример расчета дифференцированных платежей: Сумма кредита - 5 млн. руб., срок - 5 лет (60 месяцев), ставка – 12% годовых.

Месяц	Выплаты процентов	Погашение основного долга	Ежемесячный платеж	Основной долг на начало месяца	Основной долг на конец месяца
1	50000,00	83 333,33р.	133 333,33р.	5000000	4 916 666,67р.
2	49166,67	83 333,33р.	132 500,00р.	4 916 666,67р.	4 833 333,33р.
3	48333,33	83 333,33р.	131 666,67р.	4 833 333,33р.	4 750 000,00р.
4	47500,00	83 333,33р.	130 833,33р.	4 750 000,00р.	4 666 666,67р.
5	46666,67	83 333,33р.	130 000,00р.	4 666 666,67р.	4 583 333,33р.
6	45833,33	83 333,33р.	129 166,67р.	4 583 333,33р.	4 500 000,00р.
7	45000,00	83 333,33р.	128 333,33р.	4 500 000,00р.	4 416 666,67р.
8	44166,67	83 333,33р.	127 500,00р.	4 416 666,67р.	4 333 333,33р.
9	43333,33	83 333,33р.	126 666,67р.	4 333 333,33р.	4 250 000,00р.
10	42500,00	83 333,33р.	125 833,33р.	4 250 000,00р.	4 166 666,67р.
11	41666,67	83 333,33р.	125 000,00р.	4 166 666,67р.	4 083 333,33р.
12	40833,33	83 333,33р.	124 166,67р.	4 083 333,33р.	4 000 000,00р.

- Сумма основного долга выплачивается равными долями (5 млн. руб./60 месяцев=**83333,33 руб. в месяц**)
- Проценты по кредиту начисляются на **остаток** задолженности. В первый месяц кредита проценты начислялись на сумму 5 млн. руб., в следующем будут начисляться на сумму **5 000 000 рублей – 83 333, 33** рубля и так далее.

На какую сумму начисляются проценты по кредиту?

Субъекты

Расходы З.

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платеж

Пример расчета аннуитетных платежей:

Месяц	Выплаты процентов	Погашение основного долга	Ежемесячный аннуитетный платеж	Основной долг на начало месяца	Основной долг на конец месяца
1	50000,00	61 222,24р.	111 222,24р.	5000000	4 938 777,76р.
2	49387,78	61 834,46р.	111 222,24р.	4 938 777,76р.	4 876 943,30р.
3	48769,43	62 452,81р.	111 222,24р.	4 876 943,30р.	4 814 490,50р.
4	48144,90	63 077,33р.	111 222,24р.	4 814 490,50р.	4 751 413,16р.
5	47514,13	63 708,11р.	111 222,24р.	4 751 413,16р.	4 687 705,06р.
6	46877,05	64 345,19р.	111 222,24р.	4 687 705,06р.	4 623 359,87р.
7	46233,60	64 988,64р.	111 222,24р.	4 623 359,87р.	4 558 371,23р.
8	45583,71	65 638,53р.	111 222,24р.	4 558 371,23р.	4 492 732,70р.
9	44927,33	66 294,91р.	111 222,24р.	4 492 732,70р.	4 426 437,79р.
10	44264,38	66 957,86р.	111 222,24р.	4 426 437,79р.	4 359 479,93р.
11	43594,80	67 627,44р.	111 222,24р.	4 359 479,93р.	4 291 852,49р.
12	42918,52	68 303,71р.	111 222,24р.	4 291 852,49р.	4 223 548,78р.

- 1) Ежемесячно уплачиваются одинаковые суммы (**111 222,24 рубля**)
- 2) В то же время, аннуитет подразумевает **первоначальное** погашение процентов по кредиту. Погашение основной суммы долга (кредита) происходит **медленнее**.
- 3) Остаток задолженности через год составит **4 223 548, 78 рублей**.

Вы
изучили



Субъекты

Расходы

Документы

Программы

Характеристики

Этапы

Риски

Платежи

Внесите в таблицу темы, которые Вы выделили как интересные на странице 4. Заполните соответствующие строки.

Тема	Основное содержание	Ваш вывод

Оцените свои знания и прогресс по теме «Ипотечное кредитование» по 5 балльной шкале:
0 _____ 1 _____ 2 _____ 3 _____ 4 _____ 5
Сравните свои результаты с результатами на этапе предварительной самодиагностики

ПОДВЕДЕМ ИТОГ ИЗУЧЕНИЯ МАТЕРИАЛА

Вопрос	Ответ

Страница
Ваших
вопросов:

Если на какие-то из вопросов Вы не нашли ответ, то воспользуйтесь тематическим справочником «Продукты и услуги банковской сферы», дополнительными материалами или обратитесь в Региональный консультационно-методический центр по финансовой грамотности (www.portal-kmfg.ru)

Интерактивная форма закрепления пройденного материала (условные обозначения)



Изучить подробнее:

Запишите здесь определения и темы, в которых хотели бы разобраться подробнее.



Надо запомнить:

Запишите здесь информацию, которая Вам показалась важной.



Проконсультироваться с экспертом:

Отметьте темы, которые вызывают затруднение. Сформулируйте вопросы, которые Вы зададите специалисту, эксперту по данной теме.



Решить и сделать:

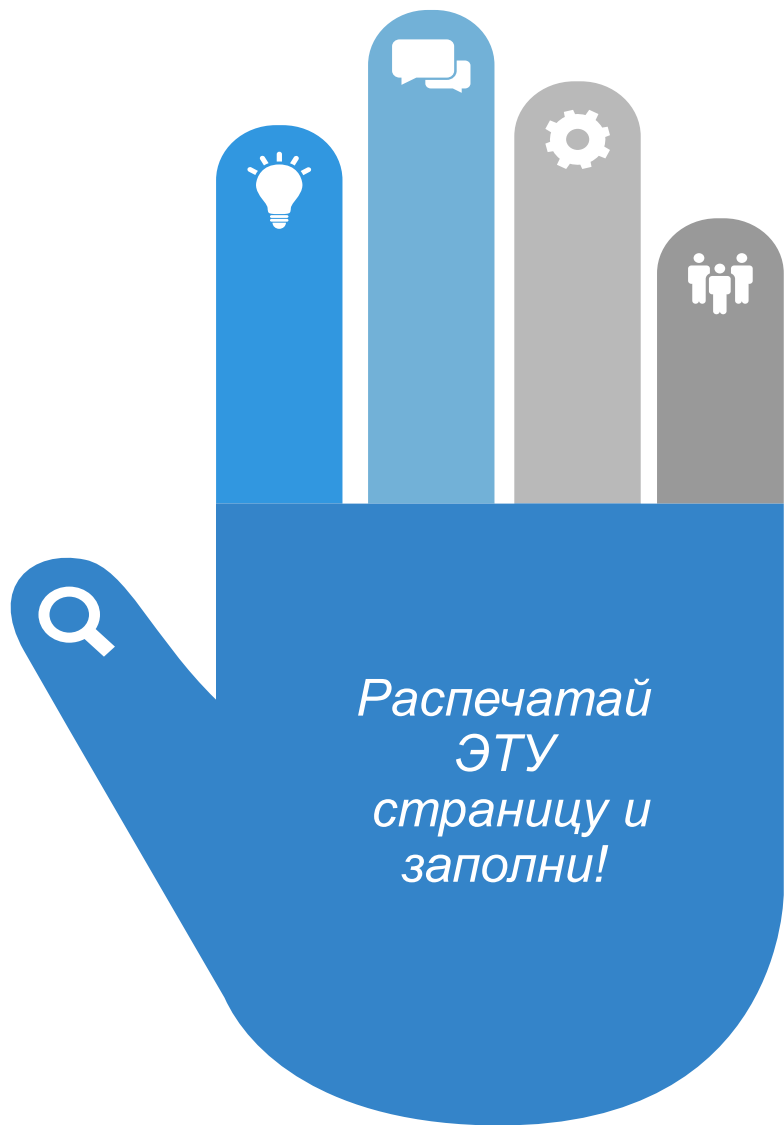
Запишите 2-3 идеи, которые возникли у Вас во время изучения материала. Обдумайте все и решите как их можно реализовать в Вашей жизни.



Поделиться знаниями и опытом:

Запишите здесь ту интересную и полезную информацию, которой Вы хотели бы и могли поделиться с друзьями и близкими.

[Распечатайте следующую страницу](#)



ТЕМА: _____



Изучить подробнее:

1. _____
2. _____
3. _____



Надо запомнить:

1. _____
2. _____
3. _____



Проконсультироваться с экспертом:

1. _____
2. _____
3. _____



Решить и сделать:

1. _____
2. _____
3. _____



Поделиться знаниями и опытом:

1. _____
2. _____
3. _____

Словарь терминов

Банковский счет - это счет, открываемый банком для юридических или физических лиц с целью их участия в безналичном денежном обороте и накоплении на счёте безналичных денежных средств для целевого использования.

Банк плательщика- Банк, где имеет счет плательщик.

Банк получателя - Банк, где имеет счет получатель.

Банк-посредник - Банк, который выполняет передачу информации от банка посредника в банк получатель.

Ипотечный кредит. Долгосрочный банковский кредит на приобретение недвижимости, которая выступает в качестве обеспечения кредита. В России для получения ипотечного кредита банки часто требуют от заемщиков оформления страховки (например, страхование жизни и здоровья, страхование от потери трудоспособности, страхование имущества и т. д.). Основные его отличия от прочих кредитов - продолжительный срок кредитования, у отдельных банков на срок до 30 лет, залог приобретаемой недвижимости в банке, наличие первоначального взноса.

Аннуитетный и дифференцированный платеж по кредиту

Данные термины содержат сведения о способе обслуживания кредита, который предоставлен ему в пользование.

Наибольшее распространение в российской практике кредитования получил именно аннуитетный платеж - т.е. проведение выплаты по кредиту равными долями. При аннуитетной системе оплаты долга доля процентов в общей сумме ежемесячного платежа будет несколько выше, чем при использовании дифференцированного метода, таким образом на протяжении примерно всей первой половины срока кредитования в структуре платежа основную часть будут составлять именно проценты. Дифференцированный способ оплаты долга обеспечивает начисление процентов лишь на не выплаченную часть кредита. К достоинствам такой системы оплаты кредита относится постепенное снижение величины платежа.

Просрочка - нарушение графика или суммы платежей по кредиту, который является обязательным приложением к Кредитному договору. Факт просрочки обязательно фиксируется в кредитной истории должника.

Платежи - перевод денежного требования, которое осуществляется плательщиком на лицо, применимое для получателя. Как правило, требования имеют форму банкнот или остатков на счетах в финансовых учреждениях или центральном банке.

Плательщик - лицо, которое хочет уплатить деньги получателю платежа.

Получатель - лицо, которое получает деньги от плательщика.



Перечень визуальных и эмпирических элементов

- Иллюстрации: Методика и технология освоения материала - стр. 3
- Иллюстрация: Структура пособия (тематическое содержание) - стр. 5
- Иллюстрация: Субъекты ипотечного кредитования - стр. 7
- Иллюстрация: Расходы на ипотеку - стр. 8
- Иллюстрация: Набор документов для подачи заявки - стр. 9
- Пример: Программа ипотечного кредитования «Строящееся жилье» - стр. 10
- Пример: Программа ипотечного кредитования «Для собственников жилья» -стр. 10
- Пример: Программа «Загородный дом» - стр. 11
- Пример: Программа «Вторичное жилье - взнос 10%» - стр. 11
- Пример: Программа «Ипотека с государственной поддержкой» - стр.11
- Иллюстрация: Характеристики ипотечных продуктов - стр. 12
- Иллюстрация: Этапы сделки
- Таблица: аннуитетный и дифференциальный платежи - стр. 17
- Иллюстрация: аннуитетный и дифференциальный платежи -стр. 18
- Таблица: Пример расчета дифференциального платежа - стр. 19
- Таблица: Пример расчета аннуитетного платежа -стр. 20
- Таблица: Подведение итогов - стр. 21.
- Таблица: Вопросы - Ответы - стр. 22.
- Иллюстрация: Интерактивная форма закрепления материала - стр. 23.24

