

УДК 69.003.12

О.С.Белошицкая, Т.О.Денисова (4 курс, каф. ТОЭС), И.С.Птухина, ст. преп.

ВАРИАНТЫ КРЕДИТОВ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ В СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛЫХ ДОМОВ

В настоящее время инвестирование в строительство жилых домов является актуальным вопросом, так как это приносит высокие доходы.

Инвестиции в строительство жилья могут осуществляться различными способами. Кроме строительства за счет собственных средств, заказчик может привлечь и банковские кредиты. Возврат кредита может осуществляться различными методами: шаровый платеж, выплаты по методу Ринга, по методу Инвуда.

Шаровой платеж – это остаток кредитной задолженности по истечении срока кредита. При использовании данного вида платежа в течение нескольких первых месяцев основная сумма по кредиту либо вообще не погашается, либо погашается лишь малая ее часть, а затем наступает срок выплаты всего остатка.

Шаровой платеж имеет место при «частичном погашении», когда у кредита более длительный период погашения, чем срок кредита. Например, 25-летний период погашения с 10-летним сроком кредита. Сумма кредита выплачивается не полностью по истечении срока кредита, поэтому шаровой платеж, равный балансовому остатку кредита (кредитный баланс), плюс сумма последнего периодического платежа подлежит выплате в конце срока кредита. В свою очередь кредитный баланс представляет собой остаток задолженности по основной сумме кредита в определенный момент времени.

Кредитный баланс для «полностью погашаемого кредита» на конец периода погашения равен нулю, если все периодические платежи произведены согласно графику.

Если периодические платежи включают только периодически начисленные проценты, то это «кредит без платежей по основной сумме». Поскольку платежи покрывают только сумму процентов периодического снижения основной суммы, то первоначальная сумма кредита должна быть полностью выплачена в конце срока кредита.

Также существует метод погашения, который называется «отрицательным погашением», при таком методе периодические платежи покрывают только часть процентов, начисленных по кредиту. Невыплаченная первоначальная сумма кредита плюс невыплаченная доля начисленных процентов выплачивается в конце срока кредита.

Зачастую клиенты кредитных учреждений (потенциальные заемщики) не могут получить кредит только из-за того, что слишком велика процентная ставка по кредиту, которая, в свою очередь, влияет на размер периодического платежа. В таких случаях целесообразно рассмотреть выше перечисленные методы погашения и таким образом попытаться решить проблему с получением кредита. Если инвестиция будет приносить более высокий доход в конце срока кредита, то велика вероятность, что кредит будет выплачен в срок.

Метод возврата капитала по методу Ринга следует применять в том случае, когда ожидается, что поток доходов будет снижаться. Метод Ринга предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями.

Метод возврата капитала по методу Инвуда заключается в том, что при работе с клиентами кредитным учреждениям надо быть гибче, так как, руководствуясь некоторыми внутренними инструкциями, банки теряют потенциальных клиентов.

Основным понятием этих методов является коэффициент капитализации. В соответствии с вышеизложенным, коэффициент капитализации включает:

- а) ставку дохода по инвестиции;
- б) фактор изменения стоимости;
- в) фактор фонда возмещения.

Общая формула для определения коэффициента капитализации:

$$R = Y_0 + d_0 (SFF(y;n)) ,$$

где Y_0 – ставка дохода на инвестиции; d_0 – фактор изменения стоимости; y – процентная ставка дохода при формировании фактора фонда возмещения; n – количество периодов получения дохода; SFF – фактор фонда возмещения.

Уместно отметить, что в настоящее время, в условиях рыночной экономики, нужно действовать по принципу «клиент всегда прав».