

**Г. Д. Оганесян** (Самара, СГЭУ). Моделирование «участвующей ипотеки».

Существуют два основных типа «участвующих» ипотек.

1. Ипотека, при которой кредитор участвует в части дохода. По условиям данного ипотечного кредита заемщик получает кредит по ставке ниже рыночной; при компенсации же кредитор получает право на часть дохода от превышения цены продажи объекта над ценой приобретения. Ставка процента и доля участия кредитора оговариваются в специальном соглашении.

2. Ипотека, при которой кредитор участвует в части превышения продажной цены над покупной. Ипотека, при которой кредитор получает право на часть операционного дохода, используется, как правило, в случаях финансирования доходной недвижимости.

Ставка процента по ипотечному кредиту может быть определена как сумма средневзвешенных затрат на капитал и ожидаемых затрат в связи с финансированием, обслуживанием и инвестированием. Другими словами, это величина дохода, достаточного для покрытия предельной величины стоимости банковских фондов, эксплуатационных расходов и ожидаемых потерь. Средневзвешенные затраты на капитал представляют собой величину необходимого для держателей долговых обязательств банка и акционеров дохода, который представляет собой процент прибыли по ипотечным кредитам за весь срок. Он включает в себя различные базовые ставки и отдельные надбавки к ним для держателей долговых обязательств и акций, скорректированные с учетом риска возможных потерь, такие как: ставка по заемным средствам (надбавка к базовой ставке для вкладчиков) ( $DY$ ), отношение стоимости заемных средств к стоимости активов ( $D/A$ ), ставка на акционерный капитал (надбавка к базовой ставке для акционеров или надбавка на акционерный доход) ( $EY$ ), отношение стоимости акционерного капитала к стоимости банковских фондов ( $E/A$ ), ожидаемые надбавки на расходы и риск ( $SPREAD$ ) — надбавка за кредитный риск ( $CR$ ), надбавка за риск процентной ставки ( $IRR$ ), надбавка за риск изменения условий мобилизации фондов ( $BR$ ), надбавка за риск альтернативного выбора ( $OR$ ), надбавка за риск ликвидности ( $LR$ ), предельные административные расходы ( $MC$ ). Ставка процента по ипотечному кредиту ( $MORT$ ) может быть представлена следующим образом [1], [2]:

$$MORT = \frac{DY D}{A} + \frac{EY E}{A} + SPREAD, \quad SPREAD = CR + IRR + BR + OR + LR + MC.$$

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Шилкова О. Т., Ивасенко А. Г., Соколов В. Н. Жилищная ипотека: проблема выбора адекватной для России модели. — В сб.: Доклады международной научно-практической конференции «Эффективность инвестиций в новое строительство и реконструкцию». Новосибирск: МАН, 2000, с. 101–102.
2. Щербаков А. И., Ивасенко А. Г., Опольская Н. В., Соколов В. И. Ипотека в России. Современные тенденции и перспективы развития на федеральном и региональных уровнях. — Известия вузов «Строительство», 1999, № 7(487), с. 88–93.