



ОТКРЫТЫЙ ЧЕМПИОНАТ ШКОЛ ПО ЭКОНОМИКЕ

Кейс 3

Представьте, что ваша команда – кредитная организация. К вам за ипотечным кредитом на приобретение жилья обратились:

- аспирант экономического факультета МГУ Паша;
- 45-летний специалист Виктор Иванович;
- молодая семья – Миша и Таня, готовящиеся стать родителями;
- ожидающий наследства инженер Валерий.

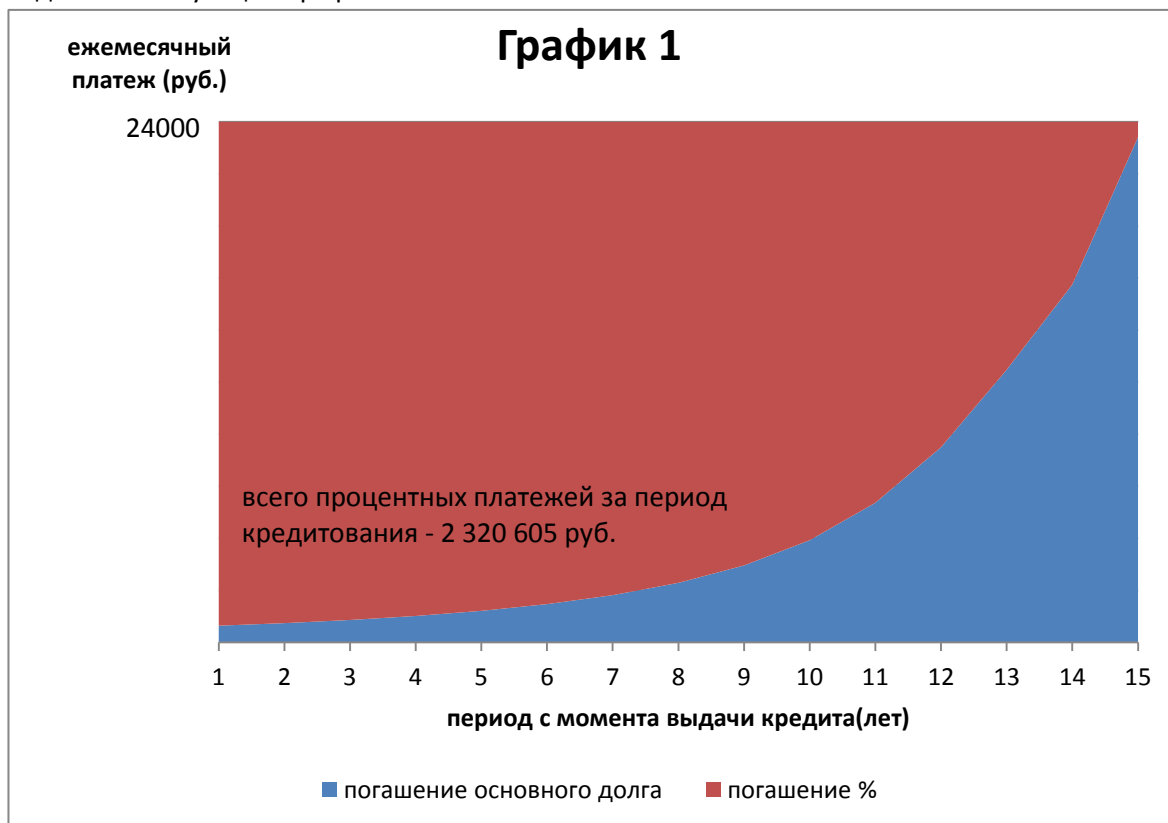
Пожелания к ипотечному кредиту у всех заемщиков одинаковые: размер кредита 2 млн. руб., срок кредита – 15 лет, процентная ставка – 12% годовых.

Вашей компании необходимо предложить клиентам наиболее удобный график платежей по кредиту. Согласно ему, заемщики должны будут вносить ежемесячные платежи, состоящие из части основного долга и начисленных процентов за пользование кредитными средствами.

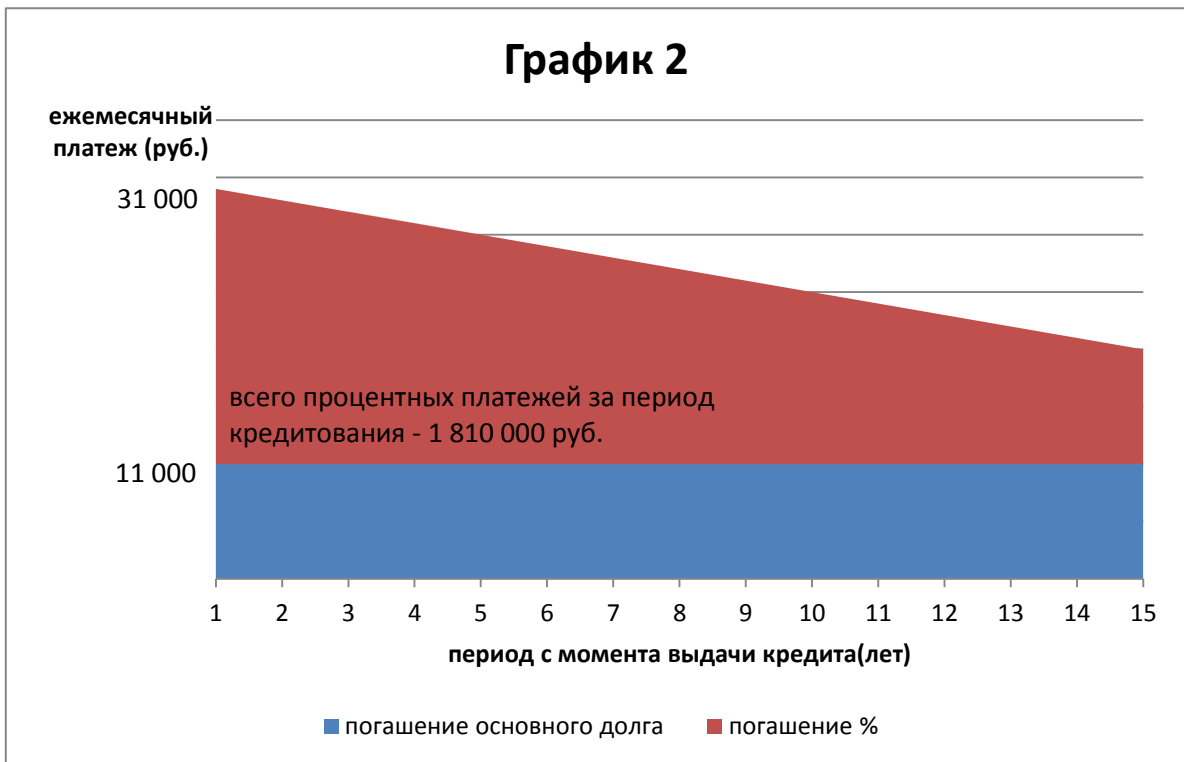
Внимательно ознакомьтесь с предложенными графиками погашения кредита. Какую схему платежей вы бы порекомендовали каждому из заемщиков и почему? Какая схема выгодна вам как кредитору?

Решение

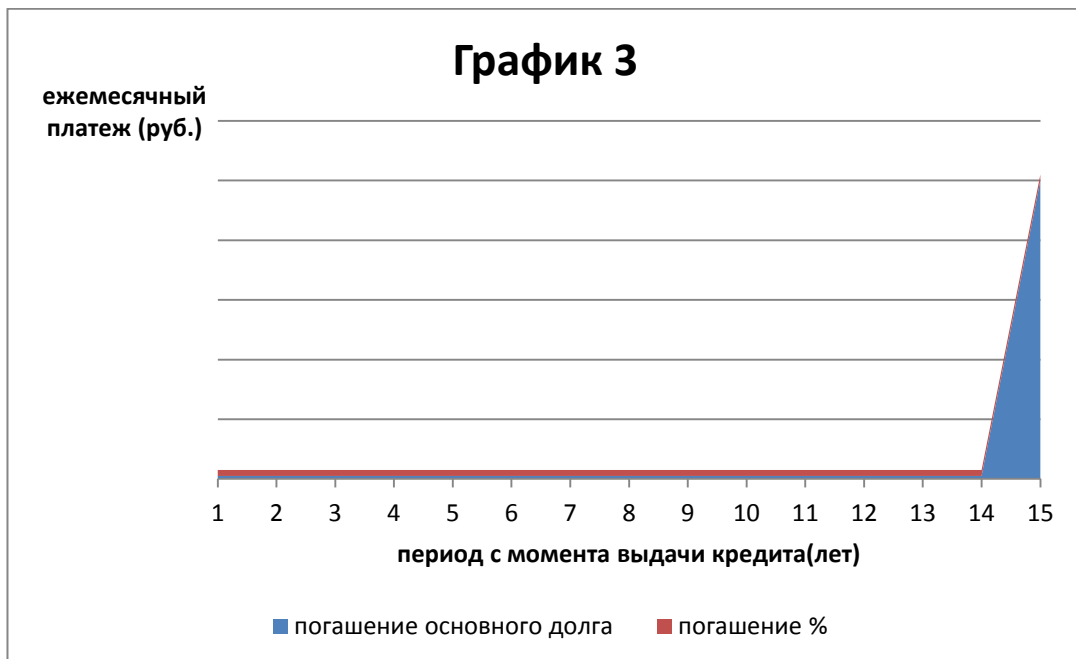
См. под соответствующим графиком.



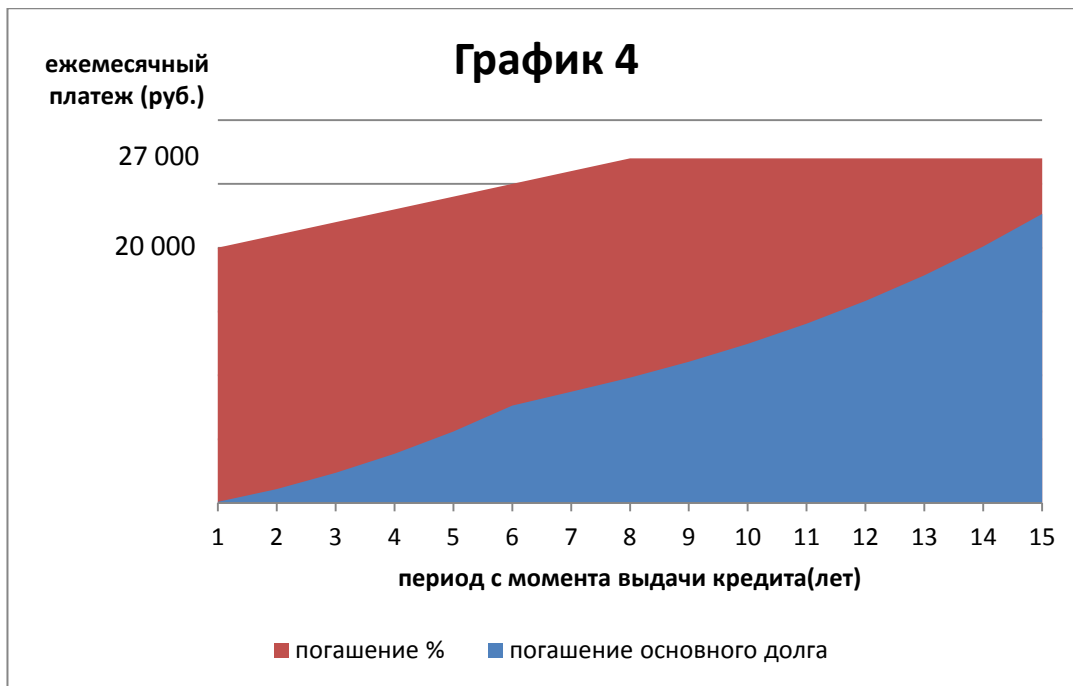
Этот график, скорее всего, выберут несклонные к риску заемщики, которые не ожидают роста или снижения доходов в будущем, хотя простой продукт и несложные условия. Среди тех, кто обратился за кредитом, этот вариант наилучшим образом подойдет 45-летнему специалисту Виктору Ивановичу.



Этот вариант, скорее всего, будет удобен для тех заемщиков, которые хотят сэкономить на проценте, но готовы в первые периоды платить больше. Вариант подходит либо для тех, кто ожидает или боится снижения доходов в будущем (например, будущие пенсионеры), либо для тех, кто хочет постепенно или равномерно выплачивать основной долг. Среди тех, кто обратился за кредитом, этот вариант наилучшим образом подойдет молодой семье – Мише и Тане, которые готовятся стать родителями.



Этот вариант будет удобен тем заемщикам, кто планирует погасить основной кредит за счет будущих появившихся доходов (например, наследство, страховка, продажа другого имущества). Данная схема позволяет уже сейчас взять кредит большего размера. Под этот вариант отлично подходит ожидающий наследства инженер Валерий.



Наконец последний вариант подходит для тех, кто ожидает рост своих доходов в будущем и кому в настоящий момент не хватает доходов для кредита большего размера. Например, такой вариант является наилучшим решением для молодых специалистов, таких как аспирант экономического факультета МГУ Паша.

Теперь обсудим, какая схема может быть выгодна кредитору. В схемах 3 и 4 существует большой риск неоправданных ожиданий роста дохода заемщика, поэтому эти схемы не будут выгодны для банка. А вот 1 и 2 схемы выгодны. Однако в них тоже заложен риск, а именно кредитный риск.¹ Причем в первой схеме кредитный риск выше, так как основной долг погашается медленнее. Таким образом, для банка наиболее выгодной является вторая схема.

¹ Кредитный риск – риск неисполнения своих обязательств перед кредитором, то есть риск дефолта заемщика.