

постепенно чръзъ равни едногодишни или 6 мѣсечни вноски, наречени анюитети. Напр. на заемъ отъ 1000 лева, сключенъ при 8⁰/₁₀₀ лихва, анюитетътъ ще бжде: 88 лева 83 ст. годишно, ако ипотека е за 30 години; 101 л. 85 ст., ако тя е за 20 години; 149 лева, ако е за 10 години ⁷⁾. Прѣимущества на тая система на амортизация, основана на играта на сложната лихва, спроти господстващата до днесъ въ Б. Зем. Банка и до недавно въ Б. Н. Банка амортизация, основана на простото дѣлене заетата сума на числото на годинитѣ, е очевидна: до като при първата система вноската отъ начало и до край си остава еднаква, при втората система тя (вноската) въ първитѣ години е много по-голяма (тъкмо тогава, когато заемателятъ има най-голяма нужда отъ капиталъ, за която цѣль е сключилъ заема), отколкото къмъ края на договора. Така, въ горния примѣръ, за 1000 лева дългъ при 8⁰/₁₀₀ лихва, погашаеъмъ въ 30 год., вноската бѣше, както казахме, 88 л. 83 ст., отъ които 80 л. лихви (по 8⁰/₁₀₀ на 1000 л. за 1 година) и 8 л. 83 ст. погашение, когато при втория случай лихвата ще бжде пакъ 80 лв., а погашенията 33¹/₃ лв. (1000 : 30 = 33¹/₃), вмѣсто 8.83 лв., както е въ първия случай ⁸⁾.

На трето мѣсто слѣдъ дългосрочието и амортизацията при ипотечната операция слѣдва въпросътъ за това, съ какви срѣдства разполага учрѣждението, което раздава дългосроченъ кредитъ, и по какъвъ пѣтъ (на какви условия) е получило тѣзи срѣдства.

Като се знае, че трѣбва по основаното правило на банковата политика, да сжществува строго съотношение между актива и пасива на всѣка банка, то слѣдва, че срѣдствата по отпущнатитѣ отъ нея дългосрочни заеми трѣбва да сж постъпили въ банката сжщо така на дълги срокове. Само при това условие ипотечниятъ договоръ, сключенъ между длъжника и кредитора, може да запази своята сила на неотмѣняемостъ, — едно отъ най-важнитѣ условия при ипотека, — въ продължение на цѣлитъ срокъ, за който е уговорена послѣдната. Малцина сж обаче онѣзи капиталисти, които би повѣрили своитѣ свободни срѣдства на банката въ форма на влогове за 10, 20, 50 и повече години, за каквито срокове се сключватъ ипотекитѣ, ако тѣ, капиталиститѣ, не сж увѣрени, че могатъ прѣзъ всѣко врѣме да реализиратъ (получатъ обратно) тѣзи свои капитали. На това условие отговарятъ цѣннитѣ книги, познати подъ името зложни писма, облигации, рентни свидѣтелства и пр. Работата състои въ това, че банката раздава дългосрочнитѣ си заеми не съ налични пари, а въ облигации, платими на прѣдвитель, които отпослѣ се реализиратъ, т. е. продаватъ на капиталиста отъ самия заемоприемателъ или пѣкъ, за негова смѣтка, отъ банката, по курсъ, диктуванъ въ дадено врѣме отъ пазаря на цѣннитѣ книги (бурса ⁹⁾). Ролята на

⁷⁾ Вж. Отчетътъ на вем. каси за 1897, стр. III.

⁸⁾ Първата система на амортизация, твърдѣ изгодна за клиентитѣ на банката, е усвоена отъ Б. Н. Банка съ закона ъ за ипотечния кредитъ отъ 7.III.1907, въ сила отъ 1 юлий 1907. При 7% годишна лихва, анюитетътъ, изчисленъ отъ банката на всѣки 100 лева, получени срѣщу ипотека при нея, е 14.07 лв., ако заемътъ е за 10 год.; 9.37 лв., ако е за 20 год., 8.02 лв., ако е за 30 год.; и 7.33 л., ако е за 45 години.

⁹⁾ Отъ курсътъ на облигациитѣ твърдѣ много зависи относителната сжжностъ или евтиния на кредита. Ако при сключването на заемъ отъ 10,000 лв., курсътъ на облигациитѣ бжде, напр. 87 л. за 100, то заемоприемателятъ въ сжщностъ ще получи само 8700 л., между туй, когато смѣтката на ежегодинитѣ плащания и лихви ще се извършва по номиналния заемъ отъ 10 хил. лв. Колкото по-доленъ е слѣдов. курсътъ на облигациитѣ, при равна величина на лихвата и погашението, толкова по-сжжпо допада кредитътъ при дългосрочнитѣ заеми. (Вж. „Политическая Економія въ связи съ финансами“ отъ Л. В. Ходскій, второ издание, 1887, стр. 268).