

**Руть Лидия Витальевна**

магистрант

ФГБОУ ВО «Сибирский государственный аэрокосмический  
университет им. академика М.Ф. Решетнева»

г. Красноярск, Красноярский край

## **СУТЬ ИПОТЕКИ И ЕЕ ВЛИЯНИЕ НА ВОПРОС О ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЯХ В РОССИИ**

***Аннотация:** в данной статье рассмотрен вопрос ипотеки. Автором проанализировано понятие «ипотечный кредит», представлены условия выдачи кредита.*

***Ключевые слова:** ипотека, ипотечный кредит, жилье, жилищные условия, Россия, ипотечные банки.*

В нашем государстве в первую очередь стоит вопрос о переходе экономики на новый путь развития. Развитие человека становится главной производительной силой общества. Именно по этой причине развитие в России начинается с развития не только системы образования, но здесь же и развитие культуры людей их условий проживания. Вопрос о жилье является самым важным вопросом в развитии общества. Таким образом, ипотека является важнейшим путем решения данной проблемы.

Что же такое ипотечный кредит?

Ипотечный кредит относится к категории долгосрочных кредитов. Он осуществляется покупкой либо строительством определенного вида жилья по залог покупаемого. Покупаемое жилье может относиться к категории строящегося здания или старого готового жилья.

Самая главная проблема жилищного кредитования ипотеки – это привлечение ресурсов. Существует четыре модели, которые используются кредиторскими средствами [1].

Модель специализированных ипотечных банков. Такая модель прежде всего включает в себя привлечение ресурсов долгосрочных с рынка жилья, используя при этом выпуск таких бумаг, как ипотечные облигации. В большинстве стран Европы такие как Англия, Испания и т. д. данная модель находит очень важную роль в системе экономики [2].

Модель универсальных коммерческих банков наиболее распространена на практике в целом мире. Депозиты для юридических лиц и населения используются банками для оплачивания ипотечных кредитов жилья. Коммерческие банки обладают очень весомой независимостью в сфере финансов. Они расширяют портфель операций, которые различаются по рискам и определённым доходам.

Модель жилищных контрактных сбережений. Такая модель содержит в себе оплачивание вкладами целевыми долгосрочными в пользу жилищных кредитов. Стройсберкасссы в этом случае привлекают целевые долгосрочные вклады от населения.

Двухуровневая модель ипотечного кредитования. Для определения такой модели используются эмиссии ценных бумаг, которые предоставляются как способ привлечения на ресурсы долгосрочные

Государство начало принимать свое участие в системе ипотечного жилищного кредитования с началом, когда было основано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию. Агентство ставило перед собой задачу сформировать общенациональный рынок в сфере жилья с помощью ипотеки, принимая контрагентов кредиторов, которые в свою очередь привлекали инвесторов выпуская облигации [3].

Агентство, используя анализ и опыт Зарубежного и Российского ипотечного кредитования вывело некоторые стандарты в сфере кредитования. Эти стандарты содержали в себе выдачу кредитов, соглашения, а также были выдвинуты определенные требования к участникам на рынке жилья.

Стандарты на условия кредита включают в себя:

1. Любой взятый кредит может быть предоставлен, а также погашен в рублях.

2. Установленный период кредитования составляет от 1 до 20 лет.

3. Каждый месяц на погашение кредита идет равный суммарный объём денежных средств.

4. В качестве заемщика принимается любое дееспособное лицо возрасте от 18 до 60 лет.

5. Ежемесячные выплаты по кредиту, а также проценты по сделке не более 35% от дохода. Если при первоначальной оплате взноса сумма составила 50% сравниваемая с суммой взятого кредита, то выплата может достигнуть приблизительно 40% от общего дохода.

6. При обязательном страховании заемщик обязан застраховать свою жизнь.

7. Жилье, которое заемщик приобретает, становится собственностью.

В настоящее время в России жилищный вопрос является актуальным и для решения такого вопроса поставлены следующие задачи:

1. Повышение уровня доходов для массы населения.

2. Развитие строительства в жилищной сфере.

3. Цены, установленные на жилье необходимо снизить.

Для того чтобы более развить ипотечное кредитование в сфере жилья, необходимо принять во внимание все перечисленные проблемы и по возможности искать пути их решения. Ведь для повышения уровня жизни населения необходимо решить проблему обеспечения жильем. При решении главной и актуальной проблемы на данное время, проблемы жилья необходимо приложить множество усилий, чтобы перейти на следующий этап развития нашей страны.

### ***Список литературы***

1. Журкина Н.Г. Современная ипотека: состояние, проблемы, решения // Финансы. – 2002. – №6.

2. Пономарёв В. Система ипотечного кредитования // Экономика России: XXI ВЕК. – октябрь 2003. – С. 76.

3. Сапожников Н.П. Развитие ипотечного кредитования в России // Деньги и кредит. – 2001. – №1. – С. 46.