

Колодина Наталья Витальевна

студентка

Институт экономики и управления СП
ФГАОУ ВО «Крымский федеральный
университет им. В.И. Вернадского»
г. Симферополь, Республика Крым

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: СУЩНОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ В РФ

***Аннотация:** в работе рассматриваются особенности ипотечного жилищного кредитования в России; недостатки данного механизма обеспечения граждан собственным жильем; факторы, влияющие на повышение доступности ипотеки для населения.*

***Ключевые слова:** ипотека, ипотечное кредитование, государство, жилье, строительство, недвижимость.*

Актуальность выбранной темы связана с тем, что каждый имеет право на собственную жилплощадь, однако, не для всех объекты недвижимости являются доступными, а ипотека выступает одним из инструментов решения вопроса обеспечения населения жильем. Цель данной работы состоит в изучении особенностей ипотечного кредитования в РФ, задачи заключаются в рассмотрении сущности понятия «ипотека», основные черты данного вида кредитования, проблемы его применения. Объектом исследования выступает жилищная сфера, предметом – ипотечное кредитование.

В настоящее время существует множество различных определений понятий «ипотека», например, под ипотечным кредитованием подразумевают одну из основных форм имущественного обеспечения обязательства должника, при которой недвижимость остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества [2].

Помимо того, что ипотечное кредитование заключается в предоставлении кредита под залог недвижимости, данный механизм обеспечивает финансами

рынок недвижимости; функционирует в условиях рыночного регулирования финансовых взаимоотношений участников; контролируется государством для решения социальных вопросов.

Среди недостатков ипотеки необходимо отметить большой размер переплаты, а также то, что помимо первоначального взноса при оформлении ипотечного кредита клиенту нужно иметь дополнительные денежные средства для оплаты сопутствующих расходов (оплата оценки приобретаемого объекта недвижимости, риелторские услуги, дополнительные комиссии банка) и ежегодной оплаты страхования. Кроме того, банки предъявляют достаточно жесткие требования к уровню доходов потенциального заемщика и по отношению к приобретаемому жилью. Недостаточную защищенность заемщика также можно отнести к недостаткам ипотечного кредитования, в частности, заемщик может лишиться жилья в случае просрочки платежа в течение трех раз.

На данный момент создаются условия для восстановления потребительского спроса на рынке недвижимости: снижаются ставки по кредитам, смягчаются требования к заемщикам; реализуются различные программы и т. д. [1].

Для развития системы ипотечного жилищного кредитования важным является совершенствование законодательных норм, контроля качества жилищного строительства; снижение стоимости кредитов; обеспечение роста доходов населения и тем самым стоимость жилья станет более приемлемой; налоговое стимулирование для вложения денежных средств гражданами в недвижимость; формирование системы строительства жилья эконом-класса; развитие конкуренции на рынке строительства.

Таким образом, ипотечное кредитование является одним из важнейших механизмов реализации государственной жилищной политики. Значимость ипотечного жилищного кредитования определяется возможностью гражданами решить проблемы, связанные с приобретением жилья; для кредитных учреждений – обеспечение устойчивого функционирования и стабильного дохода; для экономики в целом – инвестиции в жилищный сектор, развитие строительной отрасли и решение социальных проблем.

В целом, повышение доступности ипотечного кредитования зависит от ряда факторов (степень развития рынка недвижимости; ценовая политика на недвижимость; объем ввода новой недвижимости в эксплуатацию; уровень доходов граждан, развитие рынка капитала, банковской системы и т. д.) и необходим системный подход в решении проблемных вопросов.

Список литературы

1. Жираковская Н.А. Проблемы и перспективы ипотечного кредитования в Российской Федерации / Н.А. Жираковская // Территория новых возможностей. – 2017. – №2 (37) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-ipotechnogo-kreditovaniya-v-rossiyskoy-federatsii>

2. Чередникова А.О. Сущность, содержание и основные черты ипотечного кредитования / А. О. Чередникова // Российское предпринимательство. – 2010. – №4–1. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/suschnost-soderzhanie-i-osnovnye-cherty-ipotechnogo-kreditovaniya>