

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

*Скалиух С.А., Христова В.А. Ипотечное кредитование в Российской Федерации // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2023. – №5 (май). – АРТ 21-эл. – 0,1 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>*

### **РУБРИКА: ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**УДК 336.77**

**Скалиух Софья Александровна**

студентка 2 курса, факультет экономики

*Научный руководитель:* Филимонцева Е.М., к.э.н., доцент

Южно-Российский институт управления – филиал РАНХиГС при Президенте РФ

г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

**Христовая Виктория Александровна**

студентка 2 курса, факультет экономики

*Научный руководитель:* Филимонцева Е.М., к.п.н., доцент

Южно-Российский институт управления – филиал РАНХиГС при Президенте РФ

г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

## **ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

*Аннотация:* В статье рассмотрено понятие ипотечного кредитования, его развитие в России, функции и особенности ипотеки, а так же преимущества и проблемы, которые могут возникнуть.

*Ключевые слова:* ипотечное кредитование, функции кредита, виды ипотечного кредитования, преимущества и недостатки ипотечного кредитования.

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

**Skaliukh Sofya Aleksandrovna**

2nd year student, Faculty of Economics

Scientific supervisor: Filimontseva E.M., Candidate of Economics, Associate Professor  
South Russian Institute of Management – Branch of RANEPА under the President  
of the Russian Federation

Rostov-on-Don, Russian Federation

**Kristovaya Victoria Alexandrovna**

2nd year student, Faculty of Economics

Scientific supervisor: Filimontseva E.M., Candidate of Economics, Associate Professor  
South Russian Institute of Management – Branch of RANEPА under the President  
of the Russian Federation

Rostov-on-Don, Russian Federation

## **MORTGAGE LENDING IN THE RUSSIAN FEDERATION**

*Abstract:* The article discusses the concept of mortgage lending, its development in Russia, the functions and features of mortgages, as well as the advantages and problems that may arise.

*Keywords:* mortgage lending, loan functions, types of mortgage lending, advantages and disadvantages of mortgage lending.

Ипотечное кредитование – это один из наиболее популярных способов приобретения жилья в России. Его развитие началось в 90-х годах прошлого века и достигло своего пика в 2008 году, когда объем выданных ипотечных кредитов составил рекордные 1,7 триллиона рублей. Ипотечное кредитование позволяет получить необходимые средства для покупки жилья и расплатиться с ними постепенно в течение нескольких лет.

Сущность данного вида кредита раскрывается через функции, которые он выполняет. Среди них можно выделить базовые и специфические функции, которые характерны лишь для ипотечного кредитования. К базовым можно отнести перераспределение денежных средств. К специфическим относятся социальная и инвестиционная функции.

Ипотечный кредит способствует:

- поддержанию социальной стабильности в обществе;
- размещению средств на долгий срок и с малым риском;
- выстраиванию долгосрочных отношений с банком.

На сегодняшний день условия ипотечного кредитования в России довольно выгодны. Банки предлагают процентные ставки от 6% до 10% в год при сроке кредита до 30 лет. При этом, размер первоначального взноса может быть от 10% до 30% от стоимости жилья. Кроме того, некоторые банки позволяют взять ипотеку без первоначального взноса.

При выборе банка и условий ипотечного кредитования необходимо учитывать множество факторов. Основные из них – это ставка по кредиту, срок кредита, первоначальный взнос, наличие дополнительных комиссий, сумма ежемесячного платежа и другие параметры.

Существует несколько вариантов ипотечного кредитования в России, в том числе государственное поддерживаемое ипотечное кредитование, ипотека с использованием материнского капитала, ипотека на готовое жилье и на строящееся жилье.

Ипотечное кредитование обеспечивает множество преимуществ как для заемщиков, так и для кредиторов.

Одним из главных преимуществ ипотечного кредитования является возможность приобретения жилья или коммерческой недвижимости без необходимости собирать значительную сумму наличных средств.

Большинство людей не в состоянии купить недвижимость за наличные деньги, поэтому кредитование на этой основе делает покупку более доступной.

Кроме того, ипотечное кредитование позволяет заемщикам распределить платежи на более длительный период времени, что делает ежемесячные выплаты более приемлемыми для большинства людей. Это также помогает снизить нагрузку на домашний бюджет, особенно если кредит на долгий срок.

Ипотечный кредит также может предоставить заемщику наиболее выгодную процентную ставку. Большинство кредитных учреждений предлагают менее высокую процентную ставку по ипотеке, чем по другим видам кредита, включая потребительский кредит. Это главным образом обусловлено тем, что ипотека является кредитом с залогом, что повышает уровень гарантии возврата долга.

Наконец, ипотечное кредитование может также помочь улучшить кредитную историю заемщика. Регулярные ежемесячные выплаты по ипотеке помогают установить платежеспособность и сознательную финансовую дисциплину у клиента, что может привести к улучшению его кредитной истории.

Но несмотря на преимущества данного вида кредитования, его успешное развитие и популярность, всё же оно имеет ряд недостатков и проблем. Наиболее серьёзными проблемами являются:

1. Высокие процентные ставки: ипотечное кредитование обычно имеет более высокие процентные ставки, чем другие виды кредитования.

2. Большие начальные затраты: для получения ипотечного кредита требуются значительные начальные затраты, такие как оценка имущества, обязательное страхование иницирующих документов, расходы на юридические услуги.

3. Риски потери имущества: ипотечный кредит может привести к разорению, если заемщик не может выплачивать кредитные платежи, в результате банк может забрать имущество и продать его на аукционе.

4. Сложности при рефинансировании: Классическое ипотечное кредитование может иметь ограниченные возможности для рефинансирования.

5. Риск банкротства банка: Что делать, если заемщик уже выплатил значительную часть долга, а банк кредитор обанкротился? Существует трудность в возмещении затраченных денежных средств и т.д.

6. Краткосрочность источников финансирования кредита. В современных условиях банки имеют, так называемые, короткие деньги, то есть депозиты сроком до одного года или менее, или счета до востребования для юридических или физических лиц. Альтернативным вариантом финансирования могут быть программы государственной поддержки.

Несмотря на то, что ипотечное кредитование в России пользуется большой популярностью, существует ряд нюансов, которые нужно учитывать при выборе этого способа финансирования покупки жилья. Например, необходимо правильно оценить свои финансовые возможности, учитывая ежемесячные платежи по кредиту, а также заранее изучить все условия договора ипотеки перед его подписанием.

В целом ипотечное кредитование является важным инструментом, позволяющим многим гражданам России приобрести жилье. Однако необходимо помнить о рисках и внимательно изучать условия кредитования, прежде чем подписывать договор с банком.

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

**Сайт:** [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

**e-mail:** [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

**Список использованной литературы:**

1. Федеральный закон от 16.07.98г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
2. Абдулаев М.А., Орлов А.А., Римский Л.А., Ипотека. Организация ипотечного кредитования: Учебное пособие.
3. Ипотечное кредитование / под ред. Рябченко Л.И. - М.: ФА, 2012.
4. Основы банковской деятельности (Банковское дело): учебное пособие / под ред. К.Р. Табирбекова. М.: ИНФРА-М, 2013.

***Дата поступления в редакцию: 27.05.2023 г.***

***Опубликовано: 28.04.2023 г.***

***© Академия педагогических идей «Новация».***

***Серия «Студенческий научный вестник», электронный журнал, 2023***

***© Скалиух С.А., Христова В.А., 2023***