

ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ

Выполнила: Салищева Арина, ученица 10«Г»
Научный руководитель: Мусиенко Ольга
Егоровна, учитель экономики

Введение

Жильё является одной из базовых ценностей и нужд в жизни любого человека. Наличие собственного жилья вносит в нашу жизнь элемент благополучия и стабильности. В настоящее время проблема нехватки жилья, точнее, невозможности его приобретения, стоит очень остро. В России жильё является дорогостоящим объектом и покупка данного товара при разовом получении дохода (зарботная плата) для многих россиян практически невозможна.

ЦЕЛЬ РАБОТЫ: исследование возможностей населения со средними доходами использовать ипотечное кредитование в решении жилищных проблем;

ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ:

- - познакомиться с характеристикой ипотечного кредитования, с общими положениями данного вида кредитов;
- - провести сравнительный анализ условий ипотечного кредитования в «Сбербанке России» и «Россельхозбанке», рассчитав стоимость ипотечного кредита на сумму 1 500 000 рублей, согласно этим условиям;
- - определить положительные и отрицательные аспекты ипотечного жилищного кредитования



Ипотека - это обременение имущественных прав собственности на объект недвижимости. Ипотечное кредитование - это кредитование под залог недвижимости, то есть кредитование с использованием ипотеки в качестве обеспечения возвратности кредитных средств.

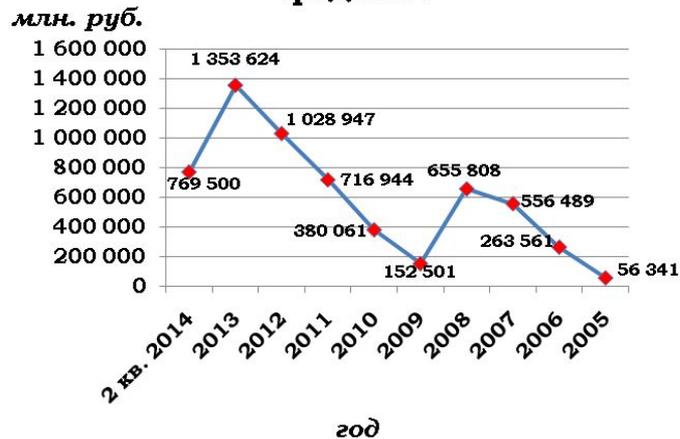
Функции, выполняемые ипотечным кредитованием

- * функция финансового механизма привлечения инвестиций в сферу материального производства;
- * функция обеспечения возврата заемных средств;
- * функция стимулирования оборота и перераспределения недвижимого имущества, когда иные способы (купля-продажа и др.) экономически нецелесообразны или юридически невозможны;
- * функция формирования многоуровневого фиктивного капитала в виде залладных, производных ипотечных ценных бумаг и др.

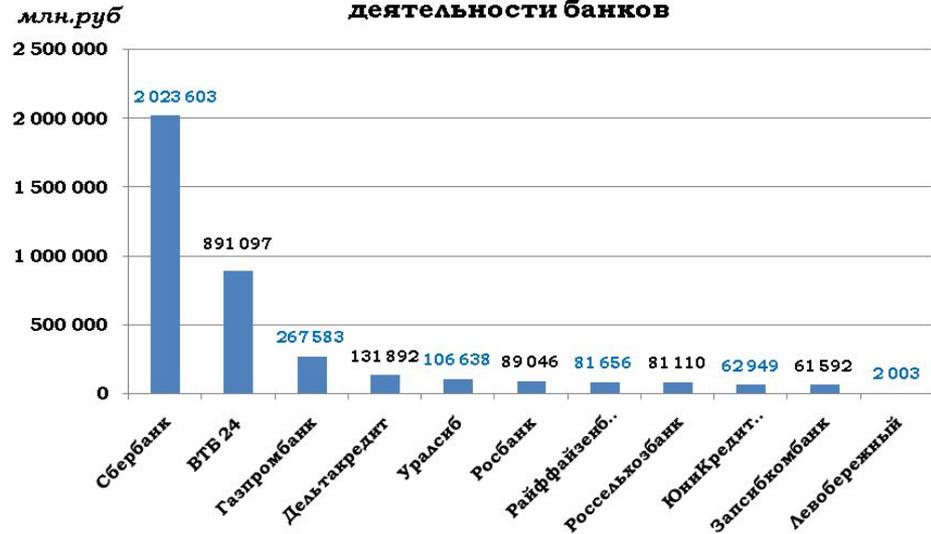
Аналитический Центр по ипотечному кредитованию «Русипотека» представил обзор ипотечного кредитования в России за последний период его оживлённого развития (с 2005 года). По результатам данной статистики с 2006 по 2013 год в нашей стране было выдано банками 3 239 400 ипотечных кредитов. При этом, общий объём суммы составил 5 107 935 млн. рублей:

Как видим, за исключением кризисных 2009-2010 годов, наблюдается положительная динамика развития ипотеки. Центром также был оценён вклад банков России в развитие ипотечного кредитования по объёму выданных ипотечных кредитов за все время работы на рынке. Десятку лидеров представляют банки:

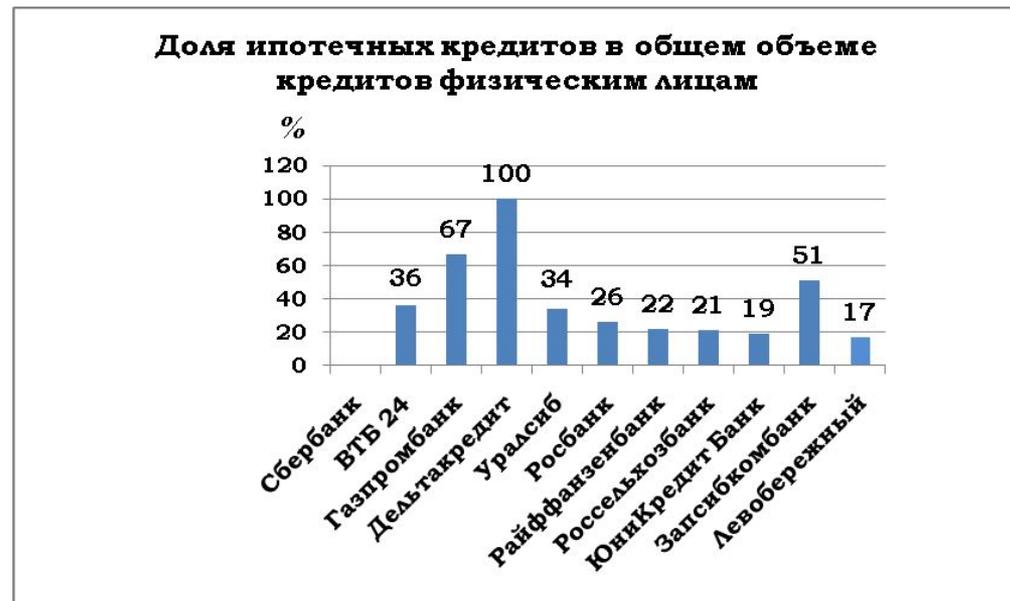
Объём выданных ипотечных жилищных кредитов



Объём выданных ипотечных кредитов с начала деятельности банков



Если рассматривать место ипотеки в системе кредитования, то по результатам ведущих банков, в среднем на долю ипотечных жилищных кредитов от общего объема кредитов физическим лицам приходится 39% :



Объём выданных ипотечных жилищных кредитов по регионам:

Объём на 2014, млн. руб.	385 485	174 708	241 477	95 824	92 234	91 625	84 960
Регион	Москва	Санкт-Петербург	Тюменская обл.	Красноярский край	Краснодарский край	Новосибирская обл.	Республика Башкортостан

Положительные и отрицательные аспекты ипотечного кредитования

Мы считаем, что к положительным аспектам можно отнести: учитывая быстрый рост цен на недвижимость и ограниченные финансовые возможностями населения, ипотека является возможным способом решения жилищного вопроса; жилье, приобретенное по ипотеке, сразу является собственностью заемщика ипотечного кредита, и в новом жилье можно зарегистрироваться заемщику и членам его семьи; ежемесячные выплаты по кредиту практически полностью сопоставимы с арендными ставками, но ведь арендуемое жилье никогда не станет вашей собственностью, к тому же у ипотеки рассрочка платежа на 10–30 лет без изменения суммы выплаты на протяжении всего срока кредита; погашение кредита происходит в определенный срок и равными



долями, что дает возможность заемщику как-то планировать свой бюджет, быть уверенным в завтрашнем дне; заемщику ипотечного кредита предоставляется имущественный налоговый вычет со стоимости приобретаемого жилья и суммы уплаченных по кредиту процентов; определенная безопасность операции обеспечивается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру и ее повреждения, а так же потери заемщиком трудоспособности; К отрицательным аспектам мы отнесли следующие моменты: высокая процентная ставка и большая «переплата» за квартиру. Россия имеет наиболее высокие процентные ставки по ипотечным кредитам в отличие от европейских государств.

Заключение

В ходе проделанной работы мы выяснили, что ипотека представляет собой особую форму кредитования, имеющую характерные отличительные черты. В то же время ей присущи и общие, фундаментальные признаки и принципы кредита. Главная цель развития ипотечного жилищного кредитования - создать эффективно работающую систему обеспечения доступным жильем российских граждан со средними доходами. Согласно статистическим данным, работа ипотечного рынка в период 2005-2014 гг. позволила увеличить количество граждан России, которым удалось решить жилищные проблемы. Вместе с тем, до сих пор значительная часть населения, прежде всего сельские жители со средними и низкими доходами, остается практически не вовлеченной в процесс решение жилищных вопросов с использованием ипотечного кредитования. Мы считаем, что развитие жилищной ипотеки сдерживается рядом факторов: низкой платежеспособностью населения; высокими процент-ными ставками; высокими ценами на недвижимость; нестабильностью на трудовом рынке; психологическим фактором – нежелание жить в долг.