**Ипотека** — вариант [залога](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%B3_(%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B6%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE)) недвижимости, при котором объект недвижимости остаётся во владении и пользовании должника, а [кредитор](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80), в случае невыполнения должником своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества. Как любой иной залог, ипотека является способом обеспечения исполнения обязательств.

**​** **Льготные программы​, которые действуют сейчас**

**Дальневосточная ипотека**

Воспользоваться льготными условиями по этой программе может любой россиянин, однако купить жилье можно только в ДФО. Ставка составит всего 2% годовых, однако есть [много условий,](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/dalnevostochnaya-ipoteka/)в том числе возрастных.​

**Льготная ипотека.**

Эта программа действует по всей стране. Льготную ставку – она сохраняется на весь срок ипотеки – банкам просубсидирует государство. Изначально кредит должен был быть выдан в период с 17 апреля 2020 года до 1 июля 2021 года под ставку 6,5%. Действие программы было решено продлить до 1 июля 2022 года.

**Сельская ипотека.**

Для желающих купить жильё в сельской местности по всей стране действует программа с льготной ставкой до 3%. Первоначальный взнос должен составить не менее 10 % от стоимости приобретаемого жилья.

**Строительство дома под 6,1%.**

Программа действует не по всей стране. Земельный участок может находиться в любом регионе России, за исключением Северной Осетии-Алании, Кабардино-Балкарии, Ингушетии, Адыгеи, Калмыкии, Дагестана, Карачаево-Черкессии, Чеченской Республики.

Воспользоваться программой могут те россияне, которым на дату погашения кредита будет от 21 до 65 лет. Есть ещё ряд условий, с ними ознакомиться можно, выйдя по  [ссылке​](https://domrfbank.ru/mortgage/programs/stroitelstvo-zhilogo-doma/): https://domrfbank.ru/mortgage/programs/stroitelstvo-zhilogo-doma/

**Для военнослужащих.**

Программу запустили в 2005 году. Военную ипотеку дают на срок от года до 20 лет. При этом военный обязан погасить её до того, как ему исполнится 45 лет. Курирует программу Росвоенипотека.

**Семейная ипотека**. [Программа](https://xn--d1aqf.xn--p1ai/mortgage/family-mortgage/) действует по всей стране, но в ДФО есть особые условия. Она предусматривает льготное жилищное кредитование семей, в которых, начиная с 1 января 2018 года, родился второй ребёнок или последующие дети, а также дети с ограниченными возможностями. Программа позволяет оформить ипотечный кредит на покупку жилого помещения по льготной ставке до 6% на срок до 30 лет.

Постановлением Правительства РФ от 30 июня 2021года и Постановлением Правительства РФ от 14 апреля 2021года ёбыли расширены условия программы «Семейная ипотека».

Изменения, которые вступили в силу, предусматривают:

1. Возможность получения до 31 декабря 2023 года семьями, в которых после 1 января 2018 года родился первый или последующий ребёнок, льготных ипотечных жилищных кредитов в рамках программы.
2. Возможность получения в рамках Программы кредитов, выданных с 1 апреля 2021 года, на строительство индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном на территории Российской Федерации или приобретение земельного участка, расположенного на территории Российской Федерации и строительство на нём индивидуального жилого дома, на приобретение у юридического лица или индивидуального предпринимателя индивидуального жилого дома на земельном участке, расположенном на территории Российской Федерации.

Первоначальный взнос составит 15% от стоимости участка и цены на строительство дома по договору или только цены на строительство дома, если у заёмщика уже есть земельный участок.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование». Во втором случае кредит выдаётся под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит – одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) кредитной организации, как гарантия возврата кредита.

При подготовке статьи использовались материалы «Финансовое консультирование» Финансового университета при Правительстве РФ. Статья подготовлена в рамках обучения по дополнительной профессиональной программе в Институте финансовой грамотности Финансового университета.

[http://www.fa.ru/univer/Pages/Home.aspx](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.fa.ru%2Funiver%2FPages%2FHome.aspx&post=597025562_618&cc_key=)  
[http://vlfin.ru](http://vlfin.ru/)