Веремейкина Вера Даниковна. Становление и развитие ипотечного кредита в РФ (Анализ и оценка его эффективности) : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 : Москва, 2003 162 c. РГБ ОД, 61:03-8/3103-8

**Содержание к диссертации**

Введение

Глава 1 Теоретические основы ипотечного кредитования 9

1.1 Ипотечный кредит как экономическая категория 9

1.2 Сущность ипотеки и понятие ипотечной системы 29

1.3 История развития и становления ипотечного кредитования в России 46

Глава 2 Анализ мирового опыта образования и развития моделей ипотечного кредитования 59

2.1 Генезис развития ипотечного кредитования зарубежных стран 59

2.2 Механизмы функционирования одноуровневой и двухуровневой систем ипотечного кредитования на примерах Германии и США 75

2.3 Структурный анализ источников финансирования жилищного строительства и порядка предоставления жилищного займа 90

Глава 3 Практические предпосылки становления и развития системы ипотечного кредитования в России и оценка её эффективности 104

3.1 Оценка эффективности развития жилищной политики Российской Федерации во второй половине XX века 104

3.2 Основные тенденции становления ипотечного кредитования в современной России 115

3.3 Оценка перспектив развития ипотечного жилищного кредитования 132

Заключение 149

Литература 157

**Введение к работе**

**Ипотека-**это важнейший инструмент обеспечения возвратности кредита. Ипотечный кредит, выдаваемый под залог недвижимости, включая земельную собственность, является одной из форм кредитования, активно используемой в рыночной экономике и обеспечивающей надежность сделки.

Актуальность данной темы в настоящее время не вызывает сомнения. Необходимость улучшения жилищных условий граждан в целях повышения их личного благосостояния, повышение роли жилищного сектора в экономике России, приоритетность данного направления признаются всеми и подтверждаются как собственным накопленным опытом, так и опытом, приобретенным на базе изучения зарубежных стран.

Во всем мире ипотечное кредитование давно уже стало классической сферой банковской деятельности. В развитых странах на этот вид кредитования приходится около 1\3 совокупных активов кредитных организаций. Мировой опыт свидетельствует, что ипотечное кредитование способствовало возрождению промышленности, преодолению безработицы, оздоровлению банковской системы и, в итоге, выходу из кризиса США - 30-е годы, Канады и Германии в 40-50-е годы, Аргентины и Чили -70-80-е годы.

В настоящее время проблема ипотечного кредитования становится все более актуальной среди населения. В связи с этим появляется огромное количество публикаций мнений специалистов, объясняющих потенциальным заемщикам о характере подобного кредита.

Ипотечное кредитование получило широкое распространение в мировой банковской практике. В развитых странах сложились целые системы ипотечного кредитования, представленные агентствами по торговле недвижимостью, банками и другими кредитными институтами, осуществляющими кредитование, страховыми компаниями, кредитными агентствами, поставляющими информацию о кредитоспособности клиентов, а также компаниями, специализирующимися на изъятии заложенного имущества в случае неплатежа по ссуде. В дореволюционной России ипотечными операциями активно занимались городские кредитные общества и земельные банки, предоставляющие кредиты под залог недвижимости не деньгами, а ценными бумагами, обеспеченными закладываемой недвижимостью. Их деятельность привела к интенсивному развитию ипотечного кредита. Уже к началу нынешнего столетия Россия имела сложившуюся систему ипотечного кредитования, которая служила мощным фактором развития экономики.

В общественном сознании и сознании отдельных граждан ипотечное кредитование рассматривается как одна из главных форм обеспечения устойчивости финансовой системы страны, как средство решения сложнейших социально-экономических, политических и личных проблем.

Ипотека, как новое явление для нашей страны, переживает не лучшие времена, а именно, период развития и становления. Ипотека могла бы получить широкое распространение

в нашей стране достаточно быстро, если бы не ряд существенных проблем, препятствующих этому. Несмотря на все преимущества кредитования под залог недвижимости, кредитные организации (банки), потенциальные заемщики, а также другие возможные участники механизма ипотеки, вступают в данную процедуру неохотно, предпочитая другие, более знакомые и проверенные формы кредита.

Одной из основных задач банков в рыночной экономике является превращение сбережений населения в инвестиции в реальный сектор экономики. Ипотека как раз и позволяет мобилизировать значительную часть сбережений населения и средств инвесторов, и направлять их в важнейшие отрасли хозяйства. Поэтому, благодаря ипотечному кредитованию, можно задействовать те огромные финансовые средства, которые хранятся на руках у населения в виде наличной иностранной валюты, объемы которых сопоставимы с государственным бюджетом страны. Ипотечное кредитование и есть тот механизм, который обеспечивает взаимосвязь между денежными ресурсами населения, банками и предприятиями стройиндустрии, направляя финансовые средства в реальный сектор экономики.

Ипотечное кредитование, отвлекая денежные средства из текущего оборота во внутренние накопления, в некоторой степени способствует снижению уровня инфляции.

Без использования ипотечного кредита затруднена реализация построенных домов и квартир, а также нарушается непрерывность производств в строительстве. Рост строительства вызывает оживление в производстве строительных материалов и конструкций, строительного и дорожного машиностроения, в деревообработке и производстве мебели, обоев, электрооборудования, металлоизделий и др. Новый импульс получает и развитие транспортной инфраструктуры. Промышленное ипотечное кредитование дает возможность модернизации производства, что приводит к повышению качества и конкурентоспособности продукции, практически во всех отраслях. Это, в свою очередь, увеличивает экономический потенциал страны. Развитие системы ипотечного кредита на рыночной основе способно вывести страну не только из инвестиционного, но и из инфляционного кризиса, отвлекая средства из текущего оборота во внутреннее накопление.

В банковской системе роль ипотечного кредитования не менее важна, так как оно является перспективным направлением банковской деятельности. Ипотечный банк - это относительно устойчивый и рентабельный экономический институт. Поэтому чем больше в банковской системе таких надежных банков, тем стабильнее и эффективнее ее деятельность в экономической системе в целом. Ипотечным кредитованием должны заниматься отдельные финансовые институты кредитной системы. Это позволило бы сконцентрировать финансовые потоки и более четко прослеживать их путь от одного оператора финансового рынка к другому, а также повысить (поставив определенную минимальную планку финансовой операции) объем финансовых операций.

Все это еще раз свидетельствует о том, что развитие ипотечного кредитования положительно влияет на стабильность и устойчивость банковской системы страны. Без представительной сети ипотечных банков и других ипотечных институтов банковскую систему нельзя признать современной, эффективной и удовлетворяющей разнообразные потребности экономики. Сегодня, в условиях банковского кризиса именно ипотека может стать

системы ипотечного кредитования будет способствовать формированию более цивилизованной, более устойчивой банковской системы, которая бы отвечала принятым в мире представлениям о роли и месте банков в экономической жизни страны.

В системе ипотечного кредитования важная роль принадлежит целесообразности его организации, которая призвана, вместе с тем, способствовать бесперебойному осуществлению расчетов через банки при соблюдении требований поддержания банковской ликвидности.

О необходимости разрешения проблем совершенствования ипотечного кредита свидетельствует и недостаточная научная разработанность исследуемых проблем. Соответственно теоретические исследования и практические разработки в сфере ипотечного кредитования охватывали в основном не механизмы его функционирования в условиях нестабильной экономики России, а рассматривали его как новый вид кредита без учета его особенностей и трудностей в его реализации.

Важное значение сегодня приобретает исследование теоретических аспектов ипотеки, выработка на базе анализа зарубежного и отечественного опыта механизмов действия ипотечного кредитования в России, разработка концептуальных предложений по построению системы ипотечного кредитования, а также определение путей её совершенствования Вышесказанное предопределяет актуальность темы исследования, а также цели и задачи. **Цель и задачи исследования.**

Целью исследования является выявление особенностей ипотечного кредитования на базе комплексного анализа системы экономических отношений, складывающихся в процессе кредитования под залог недвижимости, а также выработка предложений по развитию и совершенствованию ипотечного кредитования в современных российских условиях Достижению поставленной цели будет способствовать решение следующих задач:

1. определить место ипотечного кредита в системе кредитных отношений;
2. проследить динамику становления ипотечного кредита в России и за рубежом;
3. дать сравнительный анализ эволюции ипотечного кредитования;
4. проанализировать современные модели зарубежного ипотечного кредитования на примере американской и немецкой модели;
5. рассмотреть механизм действия ипотечного кредита в России, том числе изучить условия и порядок предоставления кредита;

6) установить роль кредитных учреждений в становлении ипотечного кредита в России на

основе статистического анализа показателей ипотечного кредитования таких как:

а) риски в ипотеке,

б) расчеты кредитных ставок,

в) вторичный рынок ссуд под залог недвижимого имущества в России,

г) оценка рыночной стоимости имуществ в России,

д) страхование недвижимости и ипотечных ссуд;

7) проследить развитие системы ипотечного кредитования и дать оценку методам ее  
эффективности;

8) изучить пути совершенствования ипотечного кредита в России.

Предметом исследования является существующая практика ипотечного кредитования, а также теория, методология, методы и механизмы формирования и развития системы ипотечного кредитования в российских условиях.

Объектом исследования выступают российские коммерческие и иные небанковские кредитные организации, которые реализуют механизм действия ипотечного кредитования, система ипотечного кредитования на мезо-, макро- и микроуровнях управления народным хозяйством.

Методологической основой исследования послужили фундаментальные научные труды  
отечественных и зарубежных авторов, законодательные и нормативные акты Российской  
Федерации. В работе над диссертацией автор опирался на теоретические и практические  
разработки отечественных экономистов в области государственного регулирования экономики  
реформирования управления кредитной и инвестиционной сферой, финансово-кредитного  
механизма: Л.И.Абалкина, А.И.Аничкина, Н.Балабанова, Л.Блинчевского, В.Бусова, В.Букато,  
А.А.Гусакова, К.Е.Калинкиной, Ю.И.Кашина, В.П.Красовского, С.И.Лушина,

В.С.Пашковского, А.С.Смолянникова, В.А.Слепова, В.Таранкова и других.

В работе использованы собственные труды автора, такие как: Веремейкина В.Д. «Ипотека в России: проблемы и перспективы развития...»; Веремейкина В.Д. «Место ипотечного кредита в системе кредитных отношений (зарубежный и российский опыт организации...»; Веремейкина В.Д. «Закладные листы СВЕ: интеграция в европейскую экономику»; Веремейкина В.Д. «История развития ипотечных кредитных учреждений»; Веремейкина В.Д. «Статистический анализ развития ипотечного кредитования в России».

Вместе с тем в работе использованы труды зарубежных исследователей: С.Батера, К.Маркса, Г.Нойбауэра, К.Фоллака, О.Штекера и других.

При решении конкретных задач применялись системный подход к изучаемым явлениям, математические и статистические методы анализа и прогноза. Эмпирическую основу исследования составили:

1) законодательные акты Российской Федерации, ведомственные акты российских федеральных органов, регламентирующие порядок управления кредитами и инвестициями;

1. уставные и нормативные акты международных кредитных организаций;
2. статистические сборники федеральных организаций России (Банк России, Госкомстат Российской Федерации);
3. официальные публикации в российской и зарубежной экономической периодике. Научная новизна диссертации состоит в следующем:
4. в выявлении и обосновании современных тенденций развития ипотечного кредитования, выражающихся в переходе от государственных источников финансирования рынка залогового кредитования к частным инвестициям, а также в усилении роли профессиональных участников ипотечного рынка в проектах выпуска ипотечных продуктов и развитие рынка ценных бумаг;
5. в развитии методологии анализа первичного и вторичного рынка ипотечного кредитования на основе усовершенствованной системы критериев инвестиционного и финансового анализа, учитывающей не только количественные , но и качественные параметры рынка (сбережения населения, дотации государства, налоговое стимулирование, состояние рынка ценных бумаг, уровень развития инфраструктуры);
6. в разработке комплексных теоретических, методологических и практических рекомендаций по повышению экономической эффективности внедряемых ипотечных программ, основанных на использовании долгосрочных кредитных ресурсов, как населения, так и инвестиционных фондов, на минимизации кредитного риска и риска ликвидности, на оптимизации способов размещения ипотечных ценных бумаг.

Практическая значимость работы состоит в следующем:

1. обоснованы рекомендации приоритетному использованию зарубежных и отечественных технологий, основанных на дальнейшей диверсификации функций инвестиционных инструментов в рамках отечественных ипотечных проектов;
2. подтверждена необходимость расчета способов снижения кредитного риска и риска ликвидности, путем включения средней приведенной ссудной задолженности и учитывающих высокие темпы роста инфляции в России;
3. доказана целесообразность повышения лимита ответственности (гарантирования вкладов), что позволит в значительной степени оптимизировать решение проблем функционирования ипотечных банков в современных условиях;
4. разработана методика организации маркетинговой работы по поиску и привлечению потенциальных клиентов - участников ипотечных сделок, через проработку клиентской базы и продвижение агитационной информации.

Рекомендации и предложения, представленные в диссертации, могут быть использованы российскими банками и инвестиционными фондами для выработки кредитной и инвестиционной политики, Министерством финансов Российской Федерации при формировании инвестиционных программ, Центральным Банком Российской Федерации при создании инструктивного материала, а также в учебных заведениях при преподавании

дисциплины по курсу «Финансы, денежное обращение и кредит».

Апробация работы. Основные положения и выводы диссертации нашли применение в работе коммерческих банков: «Импексбанк» и «Банк проектного финансирования». Результаты исследования докладывались на научно-практических конференциях в Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, в Московском банковском институте, в институте нацчной информации по общественным наукам РАН, они послужили основой лекций по учебным курсам «Банковское дело», «Финансы, денежное обращение и кредит».

Публикации. Основные положения диссертации отражены в опубликованных работах общим объемом 3,4 п.л. Логика и структура исследования.

Логика исследования определила структуру работы, состоящей из введения, трех глав, заключения, списка литературы.

Структура работы

## Ипотечный кредит как экономическая категория

В современной литературе (особенно в экономической), посвященной ипотеке, имеют место многочисленные определения данного явления, многие из которых трудно отнести к научнообоснованным и заслуживающим внимания. Вместе с тем часть определений, отождествляющих понятие «ипотека» с понятием «ипотечное кредитование», требует специального рассмотрения как отражающая динамическую эволюцию отношений, возникающих в процессе выдачи кредитов под обеспечение залогом недвижимости. В связи с этим необходимо показать генезис понятия «ипотека».

В многовековом процессе развития института залога ипотека представляет собой наиболее совершенную его форму, отвечающую насущным потребностям экономического быта.

Ипотечный кредит представляет собой движение ссудного капитала в сфере недвижимости, связанное с предоставлением денежных ресурсов на условиях возвратности, срочности и платности. Ипотечным является кредит, предоставленный в денежной форме или в форме ипотечных ценных бумаг под залог объекта недвижимости, направленный на покупку или строительство данной недвижимости. Ипотечный кредит, являясь одной из форм кредитных отношений и разновидностью кредита, обладает всеми присущими ему признаками. Ипотечный кредит является выразителем определенных отношений между экономическими субъектами, являющимися участниками процесса предоставления ипотеки, т.е. частными лицами, финансовыми институтами, фирмами, государственными учреждениями, строительными компаниями.

В экономической науке существует целый ряд трактований кредита, отражающих различные толкования этого явления. Для марксистской политэкономии характерно толкование кредита как производственного отношения, определенного типа социальной связи, категории политэкономической. В данном случае кредит рассматривается как категория ограниченно-историческая с точки зрения экономического содержания.

Каценеленбаум считал, что сущность кредита определяется не проблемой доверия, а особыми обстоятельствами, связанными с перспективой возврата вещи в будущем, хотя сторонники психологического направления исследования кредита считали, что в его основе лежит психологический факт доверия: «доверия, которым пользуется лицо, взявшее на себя обязательство будущего платежа, со стороны лица, имеющего право на этот платеж, то есть доверие, которое заимодавец оказывает должнику».

Ипотечный кредит можно рассматривать как определенный тип сделки, осуществляющий процесс обращения. Данное понимание сущности ипотечного кредита рассматривается со стороны его юридических и технических признаков. В частности, техническим кредитом можно назвать технический метод или специфический метод обменоправ собственности или владения. В советской экономической литературе было принято определять кредит как движение ссудного капитала. Экономической основой, условием возникновения кредита является движение капитала предприятий, частного и государственного секторов, необходимость разрешения противоречия между возникновением потребностей и высвобождением части капитала в денежной форме в процессе его кругооборота.

Источниками ипотечного кредита служат: сбережения населения, собственные средства банков и кредитных организаций, остатки средств на счетах бюджетных организаций, временно высвобождаемая в процессе кругооборота часть капитала в денежной форме.

Для того, чтобы определить место ипотечного кредита в структуре кредитных отношений, необходимо обобщить существующие в экономической науке классификации кредита.

Кредиты классифицируются:

1. в зависимости от субъектов кредитных отношений;

2. в зависимости от цели, преследуемой кредитором;

3. в зависимости от характера использования кредитных средств.

Ипотечный кредит целесообразно рассматривать как специфичную категорию, являющуюся разновидностью каждого из перечисленных выше типа классификаций.

Традиционно ипотечный кредит - это кредит банковский, но с точки зрения субъектов ипотечных кредитных отношений данный вид кредита можно также рассматривать как частный и государственный.

Сегодня в России разработаны механизмы кредитования, предполагающие соединение двух целей - продажа жилья в рассрочку и получение процента. Целью кредитора, осуществляющего данный механизм ипотечного кредитования, может являться как выполнение социальных программ, так и получение прибыли. Здесь используется кредитная сделка с целью осуществления купли-продажи жилья. Так что в отдельных случаях ипотечный кредит можно отнести и к коммерческому.

М. Туган - Барановский и В. Лексис делили кредит на потребительский и производительный: «вызываемый нуждой или неблагоприятным положением хозяйства отдельных лиц».

## Генезис развития ипотечного кредитования зарубежных стран

Одним из значимых типов ссуд, предоставляемых банками странам с развитой экономикой индивидуальным заемщикам, являются ссуды под залог недвижимости (ипотечные ссуды). Они в основном предоставляются для строительства, реконструкции или приобретения жилья.

Кредиты инвестиционного характера - ссуды на финансирование жилищного строительства или приобретение дома, не включаются статистикой разных стран в категорию потребительских. Они получили широкое развитие, когда образовали отдельную группу кредитов - ссуды под недвижимость. Подобное обособление вызвано тем, что ипотечные ссуды выдаются на более длительные сроки, чем кредиты на другие потребительские нужды, а главное тем, что механизм ипотечного кредитования существенно отличается от механизма кредитования прочих потребительских нужд; оно предполагает значительный объем аналитической и конторской работы.

В зарубежной практике работы банков с индивидуальными заемщиками среди наиболее распространенных типов ипотек (закладных) можно выделить следующие:

1) закладные с фиксированной процентной ставкой. По ним заемщик обязан осуществлять ежемесячные платежи погашения ссудной задолженности и уплату процента (при этом размер отчислений из месяца в месяц сохраняется на прежнем уровне);

2) ипотеки с плавающей (корректируемой) процентной ставкой. По таким закладным норма процента привязывается к другим рыночным процентным ставкам и корректируется в соответствии с их изменениями. При этом корректировка осуществляется, как правило, не чаще одного раза в год. По закладным такого рода норма процента несколько ниже, чем по ипотекам с фиксированной процентной ставкой;

3) закладные с дифференцированными платежами. В отличие от предыдущих типов закладных такая ипотека предусматривает осуществление постепенно увеличивающихся платежей погашения кредита. При этом размер первых платежей сравнительно невелик, что очень удобно для лиц, рассчитывающих на предстоящее повышение уровня доходов (реальное или номинальное в связи с инфляцией). В первую очередь это относится к молодежи;

4) гарантированные закладные Страхование закладных снижает кредитный риск для банка. Страхователем ипотечного кредита в этом случае выступают федеральные жилищные администрации, частные компании и т. д.

В зарубежной практике работы банков срок жилищного кредита колеблется от семи до двадцати лет, иногда до тридцати. По данным ссудам применяются плавающие (пересматриваемые) процентные ставки. Нередко размер процентных ставок устанавливается государством применительно к сословным группам населения. Стоимость стандартного жилья в странах Запада приравнивается к ста-ста двадцати среднемесячным зарплатам работающих граждан.

К основным преимуществам ипотечньгх ссуд автор относит:

1) сравнительно низкий риск при выдаче ссуды, так как она обеспечена недвижимостью;

2) эти кредиты носят долгосрочный характер, что освобождает банк от частых переговоров, как при выдаче краткосрочных ссуд;

3) предоставление ипотечных ссуд обеспечивает банку стабильную клиентуру;

4) закладные активно обращаются на вторичном рынке, что позволяет банку диверсифицировать свой риск, продав ипотеку после выдачи ссуды.

Предоставляют ипотечный кредит, как правило, банки, специализирующиеся на выдаче долгосрочньгх ссуд под залог недвижимости. Такими банками являются, прежде всего, ипотечные банки. К ним относятся и земельные банки, выдающие долгосрочные ссуды в основном под залог земли. Названными операциями могут заниматься также коммерческие, сельскохозяйственные банки и др.

Ипотечные банки впервые возникли в Германии в 19в. Первым ипотечным банком был государственный, основанный в Силезии в 1770г.

Жилищные кредиты распространились после Второй мировой войны в США, Канаде, Западной Европе, Японии и др. Инструментом сделок ипотечного рынка выступили ипотечные облигации.

Жилищные кредиты подвергаются государственному регулированию, что следует из общей направленности возрастания роли денежно-кредитного регулирования экономики развитых стран после Второй мировой войны. Это регулирование включает обеспечение ликвидности ипотечных банков, обязательное хранение определенной части привлеченных ими средств в центральном банке, контроль за объемом кредитных операций и эмиссией ценных бумаг и другие мероприятия. Кроме того, во всех странах государства различными путями оказывали содействие вступлению в право собственности (как правило, приобретению социального жилья).

## Оценка эффективности развития жилищной политики Российской Федерации во второй половине XX века

В число приоритетов социально-экономической политики России всегда входили попытки улучшения жилищных условий граждан и развитие жилищного сектора. На разных этапах экономического и политического развития страны методы решения жилищной проблемы существенно деформировались. В период с 1918 по 1990 годы решения жилищной проблемы осуществлялось без опоры на рыночные механизмы, т.е. путём планово-административных методов, хотя мировая практика финансирования жилищного строительства в условиях рыночной экономики всегда была и есть неотъемлемой частью системы ипотечного кредитования и соответственно финансового рынка.

Попытки крупномасштабного решения жилищной проблемы можно условно разделить на три этапа. Первый опыт решения жилищной проблемы был достигнут в, так называемый, «хрущевский период», в 1955-1969 годы. Начавшаяся в этот период жилищная программа обеспечила радикальное улучшение жилищных условий миллионов советских граждан. Был обеспечен рост жилищного строительства в целом по стране в 1,9 раза и его доведение до 54,9 млн.м2 в год, притом что, качество жилищного строительства оставляло желать лучшего. Достигнутое снижение остроты жилищной проблемы позволило последовательно всё больше внимание уделять качеству жилищных условий. К 1985 году преобладающим стало проживание семей в отдельных квартирах. Средняя обеспеченность жильём в расчете на одного жителя в целом по стране составила 14,6 кв.м , т.е. увеличилось в 2 раза по сравнению с 1970 годом.

Реализация жилищной программы правительства СССР на период с 1985 по 2000гг., знаменует второй этап российских жилищных реформ, период когда страна вплотную подошла к экономическим реформам. Целью данной программы было обеспечение каждой семьи отдельной современной квартирой или индивидуальным домом. Предусматривалось кардинальное совершенствование системы финансирования жилищного строительства и инвестиционной политики государства. Всё большее значение приобретало возведение кооперативных жилищных домов за счёт средств населения и индивидуальных жилищных строений, особенно в" малых и средних городах, посёлках и сельской местности. Этому способствовало всё большее использование средств предприятий и населения, а также дифференциация финансовых и экономических льгот для различных категорий семей. Итогом реализации данной программы было достижение максимальных объёмов ввода жилья в России, (таб. 3.1.1.)

Таким образом, возведение жилых домов в период с 1986-1989 годы увеличилось на 4,2 млн. кв.м. К 1990 году, когда жилищная политика стала перестраиваться на новые принципы, основанные на повышение роли рыночных механизмов и стремлении сократить государственное участие, реализация указанной программы подошла к своему логическому завершению, это означало переход к третьему этапу.

Третий этап, связанный с национальной жилищной программой получившей название v «Жилище» начался в 1990 годы и был рассчитан на 10 лет, период 1990-2000 годы. Основные і положения данной программы заключались в следующем:

1. формирование рыночной системы долгосрочного ипотечного кредитования;

2. переход от субсидирования процентной ставки к более эффективной системе целевой поддержки групп населения со средним и низким уровнем дохода.

Указами Президента Российской Федерации от 24/12/93 г и от 20/06/94г были определены нормативные рамки и основные принципы ипотечного кредитования. Первым указом было принято решение создать «Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию» для организации ипотечного кредитования населения, на строительство, реконструкцию и приобретение жилья. Этим же указом было рекомендовано органам исполнительной власти образовать региональные и местные фонды развития жилищного строительства. Денежные средства этих фондов были предусмотрены на строительство жилья социального использования, развити я производственной базы домостроения, обеспечение районов жилой v застройки объектами инженерно-транспортной инфраструктуры, выплату компенсации (субсидий) малоимущим и иным группам граждан для оплаты строительства, приобретения и содержания жилья.