Лунина Елена Дмитриевна. Совершенствование механизма ипотечного кредитования в России : диссертация ... кандидата экономических наук : 08.00.10 / Лунина Елена Дмитриевна; [Место защиты: Моск. гос. ун-т им. М.В. Ломоносова].- Москва, 2010.- 240 с.: ил. РГБ ОД, 61 10-8/1210

**Содержание к диссертации**

Введение

ГЛАВА 1. АНАЛИЗ МИРОВОГО ОПЫТА ОРГАНИЗАЦИИ СИСТЕМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ 15

1.1. Сравнительный анализ современных моделей ипотечного кредитования и возможности применения их элементов в России 15

1.2. Анализ влияния механизма ипотечного кредитования в США на кризис нестандартного кредитования 30

1.3. Факторы, оказывающие влияние на развитие системы ипотечного кредитования в России 40

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ СИСТЕМ ИПОТЕЧНЫХ ИНСТРУМЕНТОВ И ПЕРСПЕКТИВЫ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ В РОССИИ 79

2.1. Характерные черты современных ипотечных инструментов и их особенности в России 79

2.2. Разработка ипотечных инструментов, направленных на совершенствование механизма ипотечного кредитования в России 90

ГЛАВА 3. МОДИФИКАЦИЯ МЕХАНИЗМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В РОССИИ 110

3.1. Авторская модель первичного рынка ипотечного кредитования в России 113

3.2. Авторская модель вторичного рынка ипотечного кредитования в России 127

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 138

Библиографический список 145

Приложения 156

**Введение к работе**

Актуальность темы **исследования.**Снижение бюджетного финансирования строительства недвижимости, с одной стороны, ограниченность денежных средств населения, рост популярности кредитования, а также привлекательность минимально подвергнутых инфляции займов, с другой стороны, привели к бурному развитию ипотечного кредитования во всем мире.

В 2007 году на европейском рынке ипотечного кредитования было выдано ипотечных кредитов на сумму 6,1 трлн. евро1. За период с 2003 по 2007 годы происходит резкий рост рынка ипотечного кредитования в России. По итогам 2007 года объем ипотечных сделок на первичном рынке ипотечного кредитования в России достиг рекордной отметки в 15,3 млрд. евро. Несмотря на кризисные явления, по итогам 2008 года российский рынок показал значительные объемы и составил 14, 7 млрд. евро .

Таблица 1 Динамика первичного рынка ипотечного кредитования

за период 2001-2007 гг.

Источник: составлено автором по материалам , , .

Источник: 2 Источник:

Как следует из таблицы 1, объемы первичного рынка ипотечного кредитования в России существенно отстают от рынков европейских стран. Вместе с тем, необходимо принимать во внимание, что российский рынок ипотеки начал активно функционировать только с 2001 года, в то время как рынки других европейских стран функционируют на протяжении многих лет.

В России и Украине зарождение рынка ипотечного кредитования происходило примерно в одно время, однако доля ипотечного кредитования в ВВП Украины намного выше, чем в России.

Несмотря на положительную динамику, объемы ипотечного кредитования в России находятся на очень низком уровне. Это свидетельствует о том, что ипотечное кредитование в России в настоящее время не является эффективным инструментом для решения жилищного вопроса населения. Важность развития механизма ипотечного кредитования в России обусловлена следующим.

Ипотечное кредитование, во-первых, позволяет населению приобрести недвижимость, не имея необходимого размера собственных средств. Во-вторых, ипотека способствует росту объемов продаж недвижимости. Это, в свою очередь, стимулирует рост строительной отрасли и увеличение объемов производства строительных материалов. В-третьих, секьюритизация ипотечных кредитов позволяет банкам привлечь дешевые долгосрочные денежные средства, что особенно важно в современных условиях.

Широкому распространению ипотеки препятствует ряд факторов, присущих современному этапу развития ипотечного кредитования, а именно:

1. Недоступность ипотечных кредитов для большей части населения  
ввиду высоких процентных ставок, существенного первоначального взноса,  
неэффективности государственной поддержки и высоких цен на недвижимость.

2. Ограниченный набор услуг и инструментов, предлагаемых  
российскими банками.

3. Зачаточное состояние развития механизма секьюритизации ипотечных

кредитов. На современном этапе развития вторичного рынка ипотечного

кредитования в России возможность привлечения долгосрочных денежных средств является условием дальнейшей выдачи займов кредитной организацией. Ввиду этого важной задачей является обеспечение доступности секьюритизации для всех участников рынка.

Стоит также отметить, что секьюритизация ипотечных кредитов позволяет не только привлечь денежные средства из внутренних источников, но и предоставляет возможность за счет низкой стоимости заемных средств уменьшить процентные ставки по ипотечным кредитам, тем самым, обеспечив их большую доступность. Внутренняя секьюритизация в России в настоящее время не позволяет привлечь необходимого для кредитования объема денежных средств.

Выявление обозначенных выше проблем и дестимулирующих факторов развития указывает на необходимость реформирования существующего механизма ипотечного кредитования.

Принимая во внимание важность ипотечного кредитования для нашей страны, особую значимость приобретает разработка практических рекомендаций по совершенствованию существующего механизма ипотечного кредитования.

Таким образом, все вышесказанные аспекты определили актуальность настоящего исследования.

**Степень научной и практической разработанности темы исследования.**Несмотря на большое количество разнообразных исследований механизма ипотечного кредитования в России и перспектив его развития, в отечественной научной литературе большая часть исследований носит фрагментарный характер. Связано это с рядом причин.

Во-первых, - это недостаток информации по ипотечным сделкам. Ипотечное кредитование - сравнительно новое явление для России, и статистическая информация о сделках по ипотечному кредитованию до 2001 года нерепрезентативна.

Во-вторых, большая часть банков самостоятельно разрабатывает программы ипотечного кредитования, а также стандарты андеррайтинга заемщика и предмета ипотеки. Это сильно усложняет обобщение указанных данных и использование информации другими кредитными организациями.

В-третьих, - это слабое регулирование рынка ипотечного кредитования в России. Только начиная с 2008 года (после введения Центральным Банком Российской Федерации формы отчетности 0409316 «Сведения о жилищных кредитах», которую обязаны предоставлять все кредитные организации с 01.01.2009 года за период с начала 2008 года) у Банка России появилась возможность надзора за деятельностью банков в области ипотечного кредитования.

При написании данной работы нами использован широкий круг исследований, посвященных различным аспектам ипотечного кредитования в России и в мире.

Анализу отдельных теоретических аспектов ипотечного кредитования и содержанию механизма ипотечного кредитования посвящены работы зарубежных экономистов: Э. Дж. Долана, Д. Блевинс, Дж. Ф. Синки, Р. Страйка, Дж. О. Фридмана, Н. Ордуэй, Э. Дэвидсона, Э. Сандерса, Л.-Л. Вольфа, А. Чинга и др. Однако в них практически не затрагиваются развивающиеся рынки ипотеки.

В России очень сложно использовать богатый зарубежный опыт в области ипотечного кредитования. В чистом виде ни одна из мировых моделей в России неприменима. Причин тому несколько:

1. В развитых странах существует полноценная инфраструктура рынка ипотечного кредитования;
2. Разработано необходимое законодательство и имеется налаженный годами порядок работы;
3. Развит внутренний рынок ценных бумаг.

В России же фондовый рынок не развит, количество инвесторов ограничено, в том числе законодательными рамками. К сказанному добавляется проблема недостатка статистической информации по ипотеке.

Поэтому актуальной задачей является адаптация известных и широко применяемых в зарубежной практике инструментов и моделей ипотечного кредитования с учетом специфики, присущей российскому рынку.

Различные ученые проводили фундаментальные исследования в области залогового права. Прежде всего, среди них стоит назвать М. М. Агаркова, С. С. Алексеева, Ю. Г. Басина, М. И. Брагинского, В. М. Будилова, В. В. Витрянского, Б. Д. Завидова, О. С. Иоффе, А. Ю. Кабалкина, Л. А. Лунца, И. Б. Новицкого, О. Н. Садикова, Е. А. Суханова, Р. О. Халфину, В. А. Тархова, В. С. Толстого, 3. И. Цыбуленко, В. А. Шабалина и т.д.

Вопросами развития ипотечного кредитования в России занимались Ю. А. Агеев, A. С. Ананьев, Е. С. Архипова, С. Н. Городецкий, В. В. Ивантер, Н. П. Иващенко, С. М. Игнатьев, Н. В. Игошин, А. Л. Копейкин, Н. А. Косарева, В. А. Кудрявцев, В. А. Клименко, А. А. Пороховский, Л. Ю. Рубцов, И. О. Сучков, А. В. Улюкаев и д.р.

Наиболее полный анализ факторов, препятствующих становлению эффективного механизма ипотечного кредитования в России, и современных тенденций на первичном и вторичном рынках ипотечного кредитования приведен в работах М. И. Калинина, Н. А. Кричевского, Н. Н. Рогожиной, Ж. М. Урчуковой, Е. В. Черных, Г. А. Цылиной и др.

Однако в современной литературе практически не затрагиваются вопросы, посвященные функционированию системы ипотечного кредитования в России как единому механизму. Авторы рассматривают элементы модели ипотечного кредитования по отдельности, в то время как их необходимо рассматривать в совокупности. Это необходимо для проведения комплексного анализа модели ипотечного кредитования в России, выявления ее слабых и сильных сторон, определения путей эффективного взаимодействия участников,

выявления последствий от внедрения новых ипотечных инструментов и влияния новых участников на механизм ипотечного кредитования в целом.

Проблемы, препятствующие развитию ипотечного кредитования, обозначены в общих чертах, и отсутствуют конкретные схемы по их решению. Кроме того, ощущается недостаток исследований, посвященных внедрению инструментов, увеличивающих доступность и привлекательность ипотечного кредитования для населения.

Таким образом, несмотря на повышенный интерес к ипотечному кредитованию и детальный анализ взаимоотношений, возникающих в процессе ипотечной сделки, ощущается недостаток комплексных исследований, включающих в себя следующее:

объединение зарубежного и российского опыта ипотечного кредитования;

разработку ипотечных инструментов и порядка их внедрения в России;

возможность применения новых программ ипотечного кредитования на российском рынке;

разработку практических рекомендаций по совершенствованию существующего механизма ипотечного кредитования в России.

Именно это предопределило выбор темы, цель и задачи настоящей кандидатской диссертации.

**Цель кандидатской диссертации**- на основе анализа теории и практики ипотечного кредитования в мире и особенностей развития российского рынка ипотеки разработать рекомендации по совершенствованию механизма ипотечного кредитования в России.

Для достижения цели исследования диссертантом поставлены следующие задачи:

1. На основе анализа достоинств и недостатков существующих в мировой практике моделей ипотечного кредитования выявить возможность применения их элементов в российских условиях;

1. В ходе исследования особенностей двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования выявить сущностные черты этой модели, которые способствовали развитию кризиса ипотечного кредитования;
2. В результате исследования функционирования российской модели ипотечного кредитования определить количественные и качественные характеристики рынка ипотеки в России и его основные черты;
3. Разработать рекомендации по совершенствованию законодательства, регулирующего первичный и вторичный рынки ипотечного кредитования в России.
4. На основе анализа деятельности российских сберегательных институтов определить их место в российской модели ипотечного кредитования;
5. На основании критического анализа существующих в научной литературе трактовок уточнить термин «ипотечный инструмент»;
6. На основе анализа инструментов ипотечного кредитования, существующих в мировой практике, обосновать возможность и необходимость применения их определенных типов на российском рынке ипотечного кредитования;
7. На основе выявления недостатков и ограничений существующих на российском рынке ипотечных инструментов, разработать новые ипотечные инструменты, направленные на увеличение доступности ипотечного кредита для населения;
8. На основе анализа недостатков и ограничений существующих моделей ипотечного кредитования, разработать принципы совершенствования этих моделей.

**Объектом**настоящей кандидатской диссертации являются механизмы ипотечного кредитования в мире и в России.

**Предмет**- взаимоотношения между участниками, возникающие в процессе ипотечного кредитования, ипотечные инструменты и механизм секьюритизации ипотечных кредитов.

**Теоретическая и методологическая основа исследования.**

Теоретическую основу исследования составляют работы зарубежных и российских ученых в области ипотечного кредитования, секьюритизации ипотечных кредитов, государственного регулирования ипотечного кредитования, организации и функционирования рынка ипотечных ценных бумаг.

Информационную основу исследования составили научные монографии, диссертационные исследования, научные статьи из ведущих периодических изданий по финансам и экономике: «Банковское дело», «Деньги и кредит», «Финансы и кредит», «Эксперт», «Ведомости», «Рынок ценных бумаг», «Аналитический банковский журнал» и т.д.

Автором использованы ресурсы сети Интернет, в частности, официальные сайты Центрального Банка Российской Федерации, Федеральной Службы Государственной Статистики Российской Федерации, коммерческих и инвестиционных банков (как российских, так и зарубежных).

Правовую основу исследования составили нормативные документы в области залогового права, банковского регулирования, секьюритизации и ценных бумаг.

В ходе исследований в рамках данной кандидатской диссертации применялись различные методы: логический анализ, системный подход, метод экспертных оценок, ретроспективный анализ, табличный метод и другие.

**Научная новизна диссертации.**

1. Уточнено определение «ипотечного инструмента», а именно:

дано комплексное определение ипотечного инструмента, а не обозначена только его сущностная характеристика;

в понятие ипотечного инструмента автор включил не только отношения сторон на первичном рынке, но и взаимоотношения сторон на вторичном рынке ипотечного кредитования.

2. Разработан новый ипотечный инструмент: «ипотечные депозиты с

льготными условиями».

1. Разработан новый способ расчета имущественного налогового вычета, с использованием эффективной процентной ставки.
2. В работе предлагаются усовершенствованные модели первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования в России. Новизной данных моделей является:

- раскрытие не только взаимоотношения участников рынков, но и  
ипотечных инструментов, используемых ими (в том числе разработанных  
автором);

- включение новых участников первичного и вторичного рынков ипотечного  
кредитования.

5. Автором была разработана поправка в Федеральный Закон об  
«Ипотечных ценных бумагах».

Данная поправка заключается в уточнении статьи 3 («Ипотечное покрытие»). Нами предлагается введение дополнительного критерия для формирования ипотечных кредитов в пул, а именно - соответствие обязательств по закладным определенным значениям показателя платеж/доход.

**Практическая значимость.**

1. Настоящая диссертация содержит выводы и предложения, которые могут быть использованы при разработке плана стратегического развития ипотечного кредитования в России, секьюритизации ипотечных кредитов, а также банковских программ ипотечного кредитования.
2. Разработанный автором инструмент, «ипотечные депозиты с льготными условиями», и модификация имущественного налогового вычета могут применяться кредитными организациями и налоговыми органами для увеличения доступности и привлекательности ипотечного кредитования.

«Ипотечные депозиты с льготными условиями» позволяют накопить

заемщику средства на первоначальный взнос по ипотечному кредиту, а для

кредитной организации предоставляют дополнительный источник

фондирования. «Имущественный налоговый вычет» позволяет получить

заемщику большую сумму возвращаемых государством средств.

3. Результаты диссертации могут быть использованы в дальнейших научных разработках по правовым и экономическим проблемам ипотечного кредитования, для внесения изменений в действующее законодательство. Материал может быть использован при подготовке учебных курсов и при написании учебных пособий по курсам «Банковское дело», «Финансы и кредит».

**Апробация результатов работы.**Основные выводы, рекомендации и предложения диссертации докладывались автором на Международных конференциях студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов 2008» и «Ломоносов 2009», проходивших в МГУ им. М.В. Ломоносова.

Предложенные автором рекомендации по использованию «ипотечного депозита с льготными условиями» применены в конкретном российском банке, материалами о деятельности которого автор воспользовался в данной работе.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

*В изданиях с грифом ВАК:*

Викторова Е.Д. Перспективы развития ипотечного кредитования // Деньги и кредит. - 2009. - №6.- 1,05 п.л.

Лунина Е.Д. Ипотечные депозиты в России как элемент одноуровневой модели ипотечного кредитования // Российское предпринимательство. — 2009. -№11.-0,72 п.л.

Лунина Е.Д. Модернизация механизма ипотечного кредитования в России с учетом современных условий/УБанковское дело. — 2009. - №12.- 1,03 п.л.

*В других изданиях:*

Лунина Е.Д. Существующие модели ипотечного кредитования в мировой практике и возможности их применения в России // Экономика Социология Право. - 2009. - №10.- 0,86 п.л.

Лунина Е.Д. Ипотечные инструменты в мировой практике и в России // Экономика Социология Право. - 2009. -№11.- 0,68 п.л.

Викторова Е.Д. Совершенствование механизма ипотечного кредитования в России // Ежеквартальное научно-аналитическое издание Фонда Финансы и Развитие / [Электронный ресурс]. - 2008. - №3.- 0,90 п.л.

Викторова Е.Д. Секьюритизация ипотечных кредитов в России: современные тенденции и перспективы развития. Материалы докладов XVI Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов-2009» / Отв. ред. И.А. Алешковский, П.Н. Костылев. [Электронный ресурс] - М.: Издательство МГУ; СП МЫСЛЬ.-2009. - 0,08 п.л.

Викторова Е.Д. Совершенствование механизма ипотечного кредитования в России. Материалы докладов XV Международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых «Ломоносов-2008» / Отв. ред. И.А. Алешковский, П.Н. Костылев. [Электронный ресурс] — М.: Издательство МГУ; СПМЫСЛЬ.-2008. - 0,12 п.л.

**Структура диссертации.**Структура кандидатской диссертации обусловлена целью и задачами исследования и включает введение, три главы, заключение, библиографический список и приложения.

В **первой главе**кандидатской диссертации на основании проведенного анализа существующих в мировой практике моделей ипотечного кредитования определены их элементы, которые могут быть применены совместно друг с другом на российском рынке ипотечного кредитования. Исходя из особенностей двухуровневой (американской) модели ипотечного кредитования и кризиса нестандартного кредитования в США, нами выявлены сущностные черты данной модели, которые способствовали ему.

В заключение первой главы нами проведен анализ российской модели ипотечного кредитования, определены факторы, оказывающие влияние на развитие ипотеки в России, и ее характерные черты. Также нами определено место сберегательных институтов в российской модели ипотечного кредитования и предложены практические рекомендации по совершенствованию их деятельности.

**Во второй главе**нами уточнено определение «ипотечного инструмента». На основе анализа систем ипотечных инструментов, существующих в мире, обоснована возможность применения их определенных типов на российском рынке.

На основе существующих российских инструментов автором разработан новый ипотечный инструмент - «ипотечные депозиты с льготными условиями» и практические рекомендации по модификации налогового инструмента -«имущественного налогового вычета».

**В третьей главе**на основании анализа и типологизации существующих в современной литературе моделей ипотечного кредитования нами определены их недостатки и разработаны усовершенствованные модели первичного и вторичного рынков ипотечного кредитования.

**В заключении**обобщены результаты исследования.

## Сравнительный анализ современных моделей ипотечного кредитования и возможности применения их элементов в России

За годы развития ипотечного кредитования в мировой практике был накоплен богатейший опыт. Механизмы ипотечного кредитования, разработанные в развитых странах, показали высокую результативность. Ввиду этого, в настоящее время, в период развития рынка ипотечного кредитования в России, необходимо опираться на мировой опыт в области построения и функционирования рынка ипотечного кредитования. Вместе с тем, при использовании зарубежного опыта необходим его критический анализ и определение возможности применения в России. В чистом виде мировой опыт в России неприменим. Причинами этого являются:

1. В развитых странах существует полноценная инфраструктура рынка ипотечного кредитования;

2. Детально проработано законодательство, регулирующее деятельность-участников рынка ипотеки;

3. Участники рынка имеют налаженный годами опыт работы;

4. Развит внутренний рынок ценных бумаг.

Вместе с тем, актуальным для настоящего исследования является анализ систем ипотечного кредитования, существующих в мировой практике, и определение их элементов, которые могут совместно друг с другом использоваться в России.

Исходя из способа рефинансирования ипотечных кредитов, в практике мирового ипотечного кредитования принято выделять две основные модели ипотечного кредитования: одноуровневую (европейскую) модель и двухуровневую (американскую) модель ипотечного кредитования. Основное отличие между этими моделями состоит в следующем. В одноуровневой (европейской) модели ипотечного кредитования ипотечный банк занимается выдачей кредитов, а затем самостоятельно проводит эмиссию ипотечных ценных бумаг облигационного типа.

В странах, применяющих двухуровневую (американскую) модель ипотечного кредитования, существует деление рынка на первичный и вторичный. На первичном рынке кредитные организации предоставляют ипотечные кредиты населению. На вторичном рынке они переуступают права требования по выданным кредитам специализированной организации. Проводится секьюритизация ипотечных кредитов и продажа ипотечных ценных бумаг инвесторам.

В целях настоящего исследования, с нашей точки зрения, необходимо дополнительно выделить еще две модели ипотечного кредитования, которые являются модификациями перечисленных выше, однако имеют элементы, привлекательные для использования на российском рынке ипотечного кредитования. Это китайская модель ипотечного кредитования и мусульманская (консервативная) модель ипотечного кредитования.

Одноуровневая (европейская) модель ипотечного кредитования получила широкое распространение в Европе, в частности, в Германии, Франции, Дании.

На первичном рынке ипотечного кредитования кредитные организации предоставляют ипотечные кредиты населению. Далее ипотечный банк выпускает закладные листы (ипотечные ценные бумаги облигационного типа).

## Характерные черты современных ипотечных инструментов и их особенности в России

За время развития ипотечного кредитования в мировой практике было разработано множество ипотечных инструментов, программ ипотечного кредитования, ипотечных ценных бумаг, предназначенных для различных категорий заемщиков и инвесторов.

В целях настоящего исследования рассмотрим существующие в мире ипотечные инструменты, выявим их особенности, определим возможности использования на российском рынке ипотечного кредитования и обозначим те, которые уже применяются в России.

Прежде всего, уточним термин «ипотечный инструмент», который будет использоваться в настоящем исследовании в дальнейшем.

В существующих в настоящее время классификациях финансовых инструментов отсутствуют ипотечные инструменты . Вследствие этого предлагаемые в современной литературе определения данного термина искажают суть ипотечных инструментов.

Для выведения корректного определения ипотечного инструмента нам необходимо доказать, что он является разновидностью финансового инструмента.

Анализ определений финансового инструмента, существующих в научном обороте, позволил выделить несколько типовых определений.

Финансовые инструменты — «финансовые активы/пассивы, которые можно покупать и продавать на рынке и посредством которых осуществляется распределение и перераспределение созданного капитала.

Финансовые инструменты представляют собой юридический документ, отражающий определенные договорные взаимоотношения или предоставляющий определенные права. Подразделяются на: валютные (обмен одной денежной единицы на другую); процентные (активы, приносящие доход по твердым, плавающим или пересматриваемым ставкам); ценовые (акции, драгоценные металлы, сырье, товары) инструменты»5 .

Финансовыми инструментами принято называть «финансовые документы, продажа или передача которых обеспечивает получение финансовых ресурсов»55.

Финансовые инструменты — «документально оформленные денежные обязательства: векселя, долговые расписки; свидетельства о владении определенным имуществом; закладные, полисы, сертификаты или свидетельства, дающие право на какой-либо доход (акции, облигации)»56.

Финансовый инструмент — «любой договор, который обеспечивает возрастание финансовых активов одного предприятия и возрастание финансовых обязательств или инструментов собственного капитала другого предприятия.

Финансовый актив: (а) наличность; (Ь) договорное право на получение денежных средств или другого финансового актива от другого предприятия; (с) договорное право на обмен финансовых инструментов с другим предприятием при потенциально благоприятных условиях; (d) инструмент собственного капитала другого предприятия.

## Авторская модель первичного рынка ипотечного кредитования в России

В качестве потенциальных заемщиков нами рассматриваются категории населения с различными уровнями доходов, с высокими, средними и низкими доходами.

Обязательными условиями для получения ипотечного кредита являются:

- постоянная занятость заемщиков;

- ежемесячное начисление заработной платы;

- отсутствие других обязательств и возможность выплаты части заработной платы в погашение ипотечного кредита.

Рассмотрим подробнее участников рынка ипотечного кредитования в России, с которыми может столкнуться заемщик на первом этапе.

1. Государство является неотъемлемым участником рынка ипотечного кредитования. Оно способствует решению жилищной проблемы населению с низкими доходами путем субсидирования.

В случае соответствия государственным требованиям заемщик может воспользоваться государственными субсидиями:

- целевыми безвозмездными субсидиями;

- государственными жилищными сертификатами;

- муниципальными жилищными облигациями;

- региональными программами ипотечного кредитования.

Стоит отметить, что, несмотря на то, что государственные субсидии оказывают существенную поддержку населению, они имеют следующие недостатки:

1. Необходимость соответствия приобретаемой недвижимости предусмотренной законом учетной норме. Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации №257 от 10 апреля 2008 года действуют следующие нормативы общей площади жилого помещения: 33 кв. м - для одиноко проживающего гражданина, 42 кв. м - на семью из 2 человек, по 18 кв. м на каждого члена семьи при численности семьи человека и более. Возможность приобретения недвижимости большей площади за денежные средства, предоставляемые государством, отсутствует. Причиной этого является то, что реальная рыночная стоимость недвижимости существенно больше, чем может субсидировать государство.

В соответствии с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации № 210 от 10 июня 2009 года норматив стоимости 1 квадратного метра общей площади жилья по Российской Федерации на второе полугодие 2009 года устанавливается в размере 26 500 рублей. В то же время 1 квадратный метр самой бюджетной недвижимости в Москве стоит 104 869,48 рублей71.