Механизмы выбора сбалансированных денежных потоков в системе финансирования строительства жилья, как фактор повышения его доступности для населения

тема диссертации и автореферата по ВАК 08.00.10, кандидат экономических наук Юдакова, Татьяна Васильевна

2012

**Автор научной работы:**

Юдакова, Татьяна Васильевна

**Ученая cтепень:**

кандидат экономических наук

**Место защиты диссертации:**

Самара

**Код cпециальности ВАК:**

08.00.10

**Специальность:**

Финансы, денежное обращение и кредит

**Количество cтраниц:**

138

## Оглавление диссертации кандидат экономических наук Юдакова, Татьяна Васильевна

ВВЕДЕНИЕ.

Глава 1 АНАЛИЗ МОДЕЛЕЙ И МЕХАНИЗМОВ

ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ

1.1 Зарубежный опыт финансирования строительства жилой недвижимости.

1.2 Российская практика финансирования строительства жилья.

Глава 2 РАЗРАБОТКА СБАЛАНСИРОВАННОГО

ФИНАНСОВОГО МЕХАНИЗМА В СИСТЕМЕ «ЗАСТРОЙЩИК - КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК -ЗАЕМЩИК»

2.1 Анализ платежных потоков в системе взаимодействия коммерческого банка и заемщика при обслуживании ипотечного кредита.

2.2 Анализ платежных потоков и механизм принятия решений в системе финансового взаимодействия «коммерческий банк-строительная компания».

2.3 Механизм принятия оптимальных решений по выбору параметров в системе кредитования «строительная компания-банк-заемщик».

Глава 3 МЕХАНИЗМ ФИНАНСИРОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЧЕРЕЗ ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Особенности функционирования закрытых паевых инвестиционных фондов (ЗПИФ).

3.2 Конструктивные схемы финансирования строительства жилья через закрытые паевые фонды недвижимости.

3.3 Расчет инвестиционной привлекательности пая.

## Введение диссертации (часть автореферата) На тему "Механизмы выбора сбалансированных денежных потоков в системе финансирования строительства жилья, как фактор повышения его доступности для населения"

Жилищное строительство играет первостепенную роль в решении задач повышения доступности жилья для населения и является наиболее показательным индикатором, отражающим динамику развития различных секторов экономики страны. В процессе становления рыночных отношений в Российской Федерации получили развитие и механизмы финансирования жилищного строительства от централизованного финансирования к рыночным принципам хозяйствования. Однако этот переход негативно отразился на жилищной отрасли, высокие процентные ставки заемных средств, отсутствие механизмов привлечения инвестиций, все это способствовало резкому сокращениюобъемов капитальных вложений в жилищное строительство.

Одним из приоритетных направлений государственной жилищной политики является развитие современных денежно-кредитных механизмов в жилищной сфере, поддержка населения с использованием бюджетных и внебюджетных средств одной из которых стал проект «Доступное и комфортное жилье - гражданам России» и федеральная целевая Программа «Жилище».

Программа напрямую затрагивала только ограниченный перечень категорий граждан, перед которыми государство имело установленные законом обязательства по решению их жилищных проблем, всего по Программе 754 тыс. семей оказано содействие в приобретении жилья через ипотеку.

Источники и механизмы Программы должны были обеспечить ускоренное поступательное развитие строительного комплекса, способного реализовать указанные в Программе контрольные показатели и рыночную доступность жилья для указанных категорий. Такой подход не способствовал быстрой адаптации рыночных механизмов к массовому потребителю и, в условиях дефицитной экономики, отсутствие необходимого государственного регулирования, привело к безудержному росту цен на жилье 2004-2008гг. Доступность жилья уменьшилась даже для тех немногих 20 процентов граждан, которые рассчитывали на приобретение квартиры с помощью ипотеки. Кризис 2008-2011 годов в экономике и на рынке недвижимости вновь обострил потребность в финансировании жилищного строительства и увеличении платежеспособного спроса на рынке жилья. Становление рыночных отношений в жилищной сфере предполагает по-иному формировать источники ее финансирования. Основным фактором, тормозящим процесс воспроизводства основных фондов, является отсутствие долгосрочных инвестиций. В современных российских условиях основой жилищного финансирования становятся финансово-кредитные механизмы, базирующиеся на комплексном использовании собственных средств юридических и физических лиц, государственных бюджетныхисточников, а также кредитных ресурсов. Недостаток средств, в бюджетах всех уровней, вынуждает шире использовать потенциал кредитной системы. Финансовые организации, в том числе коммерческие банки и паевые фонды, размещая денежные ресурсы в строительство жилой недвижимости, формируют определенные финансовые взаимодействия с компанией застройщика, заемщиком, получающим ипотечный кредит, а также воздействуют на весь финансовый рынок, оказывая тем самым огромное влияние на экономику.

В этой связи актуальным является не только освоение новых форм финансирования строительства жилья, но и внедрение новых методов и механизмов эффективного финансового взаимодействия с субъектами при строительстве и реализации жилой недвижимости, в основе которых лежат количественные методы анализа платежных потоков и формирование оптимальных параметров договора. Сложность решения этой задачи объясняется тем, что при реализации процесса финансирования строительства жилья необходимо согласовать со всеми его участниками многочисленные условия с множеством параметров, связанные со спецификой строительства, ценообразования жилья, платежеспособностью заемщика, инвестиционной привлекательностью паевого строительства и т.д. Основная проблема, повышения эффективности финансового взаимодействия участников строительства жилья, сводится к формированию и управлению параметрами финансового договора таких как: процентная ставка, срок, методы погашения задолженности, риски, между которыми существуют сложные функциональные связи.

Учитывая, что эта проблема оказалась, в настоящее время, недостаточно исследованной возникает необходимость в разработке механизмов выбора сбалансированных платежных потоков, позволяющих комплексно, с позиций интересов участников, обосновать принимаемые решения по финансированию строительства жилья.

Проблемы финансирования жилищного строительства постоянно привлекают внимание ученых и практических специалистов в области инвестиционной деятельности, долгосрочного кредитного обслуживания застройщиков, ипотечного кредитования, рынка ценных бумаг.

Основой теории и методологии финансового обеспечения жилищного строительства выступает общая теория финансов. Поэтому методологической базой при разработке исследуемых проблем послужили научные труды в области теории финансов таких экономистов, как C.B. Барулин, Э.А. Вознесенский, А.Г. Грязнова, JI.A. Дробозина, А.Ю. Казак, Т.М. Ковалева, В.М. Родионова, М.В. Романовский, Б.М. Сабанти, В.И. Самаруха и др.

Теоретическую основу исследования составили монографические работы отечественных и зарубежных ученых по вопросам финансового менеджмента и управления инвестиционными ресурсами Л.И. Абалкина, А. Г. Аганбегяна, Д. С. Львова, Н. Я. Петракова, С.А. Ситаряна.

Аспекты функционирования, финансового обеспечения и государственного регулирования жилищного сектора экономики получили своё отражение в работах Г. Беккера, Р. Голдсмитта, Дж. Кендрика, Т. Шульца, в исследованиях отечественных учёных - Г.В. Гудименко, E.H. Жильцова, В.Н. Казакова, Е.А. Каменевой, В. Рутгайзера, и других.

В процессе подготовки диссертации исследованы труды по финансовой и инвестиционной тематике A.M. Александрова, В.В. Бочарова, Э.Л. Вознесенского, JI.A. Дробозиной, В.П. Дьяченко, П.С. Никольского, В.М. Родионовой, М.В. Романовского, Д.С. Молякова, М.В. Мельника, В.А. Москвина, П.Д. Подшиваленко, Г.Б. Поляка, И.Д. Шера, Ю. Шенгера, В. Штейншлейгера, Дж К. Ван Хорна, Е.М. Четыркина.

Сложность исследования данной темы и ее недостаточная разработанность обусловлены тем что, с одной стороны, проблеме совершенствования финансирования жилищного строительства посвящено большое количество работ, опубликованных в научной литературе, с другой стороны, объективный анализ финансовых источников затруднен противоречиями в механизмах их целевого привлечения застройщиками. При реализации финансирования не учитываются экономические интересы каждого участвующего субъекта, это говорит о том, что перспективы решения имеющихся в этой области проблем в Российской Федерации, исследованы недостаточно. В этой связи возникает необходимость в оценке экономической эффективности механизмов финансирования жилищного рынка, на основе анализа платежных потоков при финансовом взаимодействии субъектов и формирование на их основе оптимальных параметров договора. Выявленные проблемы методического и практического характера обусловили актуальность выбранного направления исследований и определили постановку цели и задач диссертационной работы.

Цель диссертационной работы заключается в разработке механизмов сбалансированного финансового взаимодействия субъектов в системе финансирования строительства жилья, обеспечивающих увеличение объемов строительства и повышение доступности жилья для населения.

Реализация указанной цели предусматривает решение следующих задач:

- провести анализ зарубежного опыта и российской практики финансирования строительства жилья;

- обосновать основные факторы, влияющие на эффективность системы финансирования строительства жилья и предложить основные параметры оценки эффективности;

- провести анализ платежных потоков в системе взаимодействия коммерческого банка и заемщика при обслуживании ипотечного кредита;

- разработать механизм принятия решений по выбору параметров кредитного договора, обеспечивающих сбалансированность платежных потоков в системе «застройщик - коммерческий банк -заемщик»;

- рассмотреть особенности функционирования и выявить проблемы и возможности финансирования строительства жилья через закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости (ЗПИФН);

- предложить механизм финансирования строительства жилья через ЗПИФН, реализация которого обеспечивает доступность жилья для населения;

- разработать механизм принятия решений по выбору процентной ставки пая, позволяющего увеличить объемы финансирования и строительства жилой недвижимости.

Область исследования соответствует пунктам: 3.20 «Источники финансирования хозяйствующих субъектов, проблемы оптимизации структуры капитала»; 10.15 «Разработка моделей определения цены и себестоимости банковских услуг и операций» по паспорту специальности 08.00.10 - финансы, денежное обращение и кредит.

Объектом исследования является система финансирования строительства жилой недвижимости.

Предметом исследования являются финансовые механизмы взаимодействия между субъектами, возникающие в процессе финансирования строительства жилья.

Теоретическую и методологическую базу исследования составили научные концепции и разработки в области теории финансов, финансовой математики, управления рисками, содержащиеся в публикациях российских и зарубежных ученых, прикладные исследования руководителей и ведущих специалистов ряда коммерческих банков, паевых фондов, методические рекомендации научно-практических конференций и семинаров. Исследования базируются на применении методов экономико-математического моделирования финансовых систем, системного анализа, факторный анализ экономических процессов.

Научная новизна диссертационной работы состоит в уточнении теоретических положений, а также разработке механизмов выбора сбалансированных платежных потоков при финансировании строительства жилой недвижимости с участием коммерческих банков, закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости (ЗПИФН).

Наиболее значимыми являются следующие результаты, характеризующие научную новизну диссертации:

- предложены динамические модели финансовых потоков, характеризующие влияния различных процедур погашения кредита на его эффективность с позиции величины процентного дохода, позволяющие сбалансировать обязательства в системе «коммерческий банк-заемщик» и «коммерческий банк-застройщик»;

- разработан финансовый механизм принятия решений по выбору процентной ставки кредита по критерию процентного дохода, позволяющий сбалансировать интересы коммерческого банка и застройщика;

- предложен механизм выбора оптимальных параметров ипотечного кредита с учетом платежеспособности заемщика, реализация которого обеспечивает коммерческому банку возвратность кредита, а заемщику его доступность;

- разработан механизм принятия решений по финансированию жилой недвижимости через закрытые паевые инвестиционные фонды по критерию доходности паевого взноса, позволяющего увеличить объемы финансирования и строительства жилой недвижимости.

Результаты исследований использовались при разработке, обосновании решений и реализации мероприятий, направленных на расширение в Самарском регионе системы финансирования строительства жилья, путем развития долгосрочного ипотечного жилищного кредитования. Разработанные автором методы и модели финансовых потоков, схем погашения различных видов кредитов, доведены до конкретных методик, рекомендаций в виде нормативной документации, внедренных в Самарском фонде жилья и ипотеки.

Материалы диссертационного исследования использованы в учебном курсе «Деньги, кредит, банки», «Финансы» на кафедре финансов и кредита Самарского государственного аэрокосмического университета.

Основные результаты докладывались и обсуждались: на научном семинаре студентов и аспирантов факультета экономики и управления Самарского государственного аэрокосмического университета (г. Самара, 2012); на УП-й Всероссийской научно-практической конференции «Проблемы экономики современных промышленных комплексов. Финансирование и кредитование в экономике России: методологические и практические аспекты» (г. Самара, 2011); на XV международной научно-методической конференции «Современный российский менеджмент: проблемы, состояние, развитие» (г. Пенза, 2011); на IV Всероссийской научно-практической конференции Самарского государственного аэрокосмического университета «Модели экономических процессов» (г. Самара, 2009). \*

По результатам диссертационной работы было опубликовано 10 работ, в том числе 3 публикации в ведущих рецензируемых изданиях, определенных Высшей аттестационной комиссией.

Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы и приложений.

## Заключение диссертации по теме "Финансы, денежное обращение и кредит", Юдакова, Татьяна Васильевна

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основные научные и практические результаты, полученные в диссертационной работе, состоят в следующем:

- на основании анализа, зарубежного опыта системы финансирования строительства жилья, систематизированы факторы, влияющие на эффективность функционирования системы финансирования и предложены качественные параметры оценки эффективности системы финансирования строительства жилья;

- определена зависимость величины периодических выплат от параметров ипотечного кредита и кредита строительным компаниям, позволяющая установить допустимые границы ее изменения для заемщика и застройщика;

- предложена методика формирования динамической модели целевой функции кредитора, позволяющая в любой момент времени количественно оценить получаемый процентный доход в процессе реализации ипотечного кредита и строительного кредита;

- разработан механизм выбора основных параметров кредита при финансировании строительства жилья коммерческим банком, учитывающий внутренние затраты банка, внешние факторы риска, связанные со строительством объекта жилой недвижимости;

- предложен механизм выбора оптимальных параметров ипотечного кредита, а также траектории платежного потока с учетом платежеспособности заемщика и полученных финансовых результатов в системе «коммерческий банк - застройщик»;

- усовершенствован механизм финансирования строительства жилья через закрытые паевые инвестиционные фонды недвижимости, с точки зрения инвестиционной привлекательности инвесторов, что способствует увеличению числа заемщиков ипотечных кредитов;

- разработан механизм принятия решений по финансированию жилой недвижимости через закрытые паевые инвестиционные фонды по критерию доходности паевого взноса.

## Список литературы диссертационного исследования кандидат экономических наук Юдакова, Татьяна Васильевна, 2012 год

1. Аверченко, В. Принципы жилищного кредитования / В. Аверченко и др. // М.- Альпина Бизнес Букс- 2006. С.261.

2. Авраамова, Е. Перспективы развития ипотечного кредитования в России: Промежуточный отчет по теме: «Финансовое поведение домохозяйств» Текст. / Е. Авраамова // Научные труды РЕЦЭП. М.: Российско-Европейский центр экономической политики.-2001.- С. 22-30.

3. Агапеева, Е.В. Правовое регулирование рынка ценных бумаг в России и США: учеб. пособ. для студ. вузов, обучающихся по спец. "Юриспруденция" / Е.В. Агапеева //М.-ЮНИТИ-ДАНА: Закон и право, 2004.-С.160.

4. Агапкин, В.М. Жилье: комплексный взгляд Текст. / В.М.Агапкин // Междунар. ин-т стр-ва, Междунар. ассоц. фондов жилищ, стр-ва и ипотеч. кредитования (МАИФ). М.- АВЧ (Черняк).- 2001. -С. 975.

5. Ананьев, Д.Н.«Совершенствование российского законодательства в целях обеспечения устойчивого развития ипотеки» Текст. / Д. Н. Ананьев //Материалы Всероссийская конференция «Ипотека в России: расширение возможностей».- М.-2008.

6. Арсеньев, В. Паевые инвестиционные фонды Текст. / В. Арсеньев // «Альпина Паблишер»,- М.- 2003.

7. Афонина, A.B. «Все об ипотеке: получение и возврат кредита» Текст. / A.B. Афонина // М.- «Омега-Л».-2008.-С.158.

8. Бакланова, В. Коллапс рынка недвижимости США и мировой финансовый кризис. Ипотечное кредитование и секьюритизация, Аналитический обзор, Русипотека, №3 (14), июль 2008. www.rusipoteka.ru

9. Барановский, Д. «Все что нужно знать инвестору о паевых фондах» URL: http://www.stockportal.ru

10. Барьеры развития механизма ГЧП в России. М.: НПФ «Экспертный институт», 2010. URL: http://www.exin.ru

11. Башарин, Г.П. Начала финансовой математики / Г.П. Башарин // М.: ИНФРА-М.- 1997.-С.160.

12. Беляков, А. Новый фактор доступности жилья и развития ипотеки. Фонд "Институт экономики города" Журнал "Недвижимость и ипотека" специально для сайта "Ипотека в России" (Русипотека), январь 2005.

13. Бердникова, Т.Б. Оценка ценных бумаг: учеб. пос. для студ. вузов, обучающихся по специальности "Финансы и кредит" / Т.Б. Бердникова // -М.-ИНФРА-2004.-С. 144.

14. Бессонова, О.Э. Жильё: Рынок и раздача Текст. / О.В. Бессонова // Новосибирск.- 1993 .-С. 55.

15. Вагапова Д.З. Все об ипотеке Текст. / Д.З. Вагапова // Тольяти-ООО «Сеан-Издат» - 2003.

16. Веретнов, В. Управление эффективностью Текст. / В. Веретнов // -М. Финансы и страхование.-2004.

17. Гражданский кодекс РФ (Часть первая) от 30.11.1994.

18. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости Текст. / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова // Учебник. М. - Финансы и статистика - 2002.

19. Гузанова, А. Потребности и спрос на жилье в крупных российских городах Текст. / А. Гузанова // Вопросы экономики.- № 10.- 1994.

20. Деньги, кредит, банки: учебник / Под ред. О.И.Лаврушина. М.: Финансы и статистика.-1998.

21. Довгялло, М. Методические рекомендации по организации финансирования проектов жилищного строительства Текст. / М. Довгялло, А.Метелкин, А.Ткаченко// М.- Фонд «Институт экономики города»-2001.

22. Довдиенко, И.В., Черняк В.З. Ипотека. Управление. Организация. Оценка. Текст. / И.В. Довдиенко, В.З. Черняк// Учеб. пособие для студентов вузов М.- ЮНИТИ-ДАНА- 2005.

23. Доходность Паевых Фондов// www.alfacapital.ru

24. Ендовицкий, Д.А. Комплексный анализ и контроль инвестиционной деятельности: методология и практика Текст. /Д.А. Ендовицкий// М.: Финансы и статистика. - 2001.- С.400.

25. Жилищный кодекс РФ № 188-ФЗ от 29.12.2004.

26. Закон РСФСР от 24.12.90 N 443-1 «О собственности в РСФСР» от 4.07.1991 N1541-1.

27. Зельцер, М.Б. Инвестиционная привлекательность ПИФов Текст. / М.Б.Зельцер// М.- ММВБ. - Биржевое обозрение-№ 1-2005.

28. Казейкин, B.C., Как купить квартиру в кредит? Ипотека в России Текст. / B.C. Казейкин, Т.И. Никитина, Е.Б. Покопцева //- М.: ООО «Вершина», 2004.

29. Как сделать жилье доступным?// Комсомольская правда. 31 марта -2006.

30. Капитан, М. Проблемы оценки эффективности работы паевых фондов Текст. / М. Капитан, Е. Киселев, Р. Кокарев//- М.: Инвестиции-№4-2002.

31. Ковалев, В.В., Курс финансовых вычислений Текст./ В.В. Ковалев, В.А. Уланов // М.- «Финансы и статистика» - 2002.

32. Колесникова, К.И. Частно-государственное партнерство: опыт зарубежных стран и перспективы для России Текст. / К.И. Колесникова // Научный вестник Уральской академии госслужбы. Вып. №3(4). - 2008.3 7. Конституция РФ 12 декабря 1993.

33. Концепция социальной жилищной политики и социального жилья в РФ Текст. /под редакцией Н.П. Кошмана, В.Н. Пономарева.

34. Копейкин, А. и др. Развитие ипотечного кредитования в России Текст. / А.Копейкин // Рынок ценных бумаг.- № 8-1999.

35. Косарева, Н.Б. Развитие ипотечного жилищного кредитования: способ повышения доступности жилья для населения или фактор роста цен на жилье? Текст./ Н.Б. Косарева, А.Туманов // «Экономическая политика России XXI век» -2007.

36. Косарева, Н.Б. Ипотечный кризис в США: причины и уроки для России Текст. / Н. Косарева, А. Туманов// Рынок ценных бумаг 2007.

37. Крупнов, Ю.С. О природе банковского ипотечного жилищного кредита Текст. / Ю.С. Крупнов // Бизнес и банки- № 6, 7 2004.

38. Кудрявцев, В.А. Основы организации ипотечного кредитования Текст. / В.А. Кудрявцев, Е.В. Кудрявцева // Учеб. Пособие. М.: Высш.шк.- 1998.

39. Лаврушина, О.И. Деньги, кредит, банки Текст. / О.И. Лаврушина// Учебник М.: Финансы и статистика -1998.

40. Мавлютов, P.P. Классификация закрытых паевых инвестиционных фондов категории недвижимости Текст. / P.P. Мавлютов // Современные аспекты экономики № 1(114) - СПб.: ЦОП.- 2007.

41. Мавлютов, P.P. Современные схемы финансирования строительства жилья и приобретения жилья Текст. / P.P. Мавлютов // Современное состояние и перспективы развития экономики России: сборник статей IV Всероссийской науч.-практич. конф. Пенза, 2006.

42. Макаров, A.B. Инвестируем в паевые инвестиционные фонды Текст. / A.B. Макаров М: Эксмо, 2005.-С.96.

43. Материалы, брошюры. «Паевые инвестиционные фонды»Текст.// Федеральная служба по финансовым рынкам -М.- 2005.

44. Материалы Всероссийской конференции «Ипотека в России: расширение возможностей» М.- 2008.

45. Матвеев, Д.Б. Государственно-частное партнерство: зарубежный и российский опыт Текст. / Д.Б. Матвеев// СПб.: Наука, 2007. - С. 171.

46. Меркулов, В.В. Мировой опыт ипотечного жилищного кредитования и перспективы его использования в России Текст. / В.В. Меркулов// СПб.-2003.

47. Механизм налогообложения закрытых паевых фондов URL: http://www.gazeta.ru/financial/2011/04/13/3583469.shtml

48. Мэнкью, Г. Макроэкономика Текст. / Г. Мэнкью. //- М.- 1994.

49. Началов, A.B. Паевые инвестиционные фонды Текст. / A.B. Началов // «Статус-Кво 97»- М.- 2004.

50. Областная целевая программа "Развитие ипотечного жилищного кредитования в Самарской области" на 2010 2012 годы // Постановление правительства Самарской области № 45 от 17 февраля 2010.

51. Паевые инвестиционные фонды// Финансовый эксперт fm-expert.biz58. ПИФы www.vpif.ru

52. Положение "О составе и структуре активов паевых инвестиционных фондов», утвержденное приказом Федеральной службы по финансовым рынкам (ФСФР России) от 8 февраля 2007 года N 07 -13/пз-н.

53. Поляковский, Г. Жилищная экономика Текст. / Г. Поляковский //М.: Дело, 1994.С.27.

54. Постановление Правительства РФ от 11 января 2000 г. N 28 «О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации" (с изменениями от 12 апреля 2001 г., 8 мая 2002 г.)

55. Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий // Постановление Правительства Российской Федерации № 862 от 12 декабря 2007г.

56. Программа «ЖИЛИЩЕ» для россиян // Недвижимость & Цены- № 12 2006.

57. Приоритетный национальный проект «Доступное и комфортное жилье — гражданам России» // Недвижимость & Цены № 51 - 2005.

58. Радченко, И.С. Ипотека в России. Прошлое, настоящее, будущее Текст./ И.С. Радченко// М.- ООО «ГроссМедиа»- 2004.

59. Результаты обследования «Поведение потребителей на рынке ипотечного кредитования» http://research.rbc.ru

60. Рынок жилья система отношений, возникающих при операциях с жильем. (Общеэкономические основы рыночного хозяйствования - М.: «Путь России»-2002.

61. Рябченко, Л.И. Ипотечное кредитование Текст. / Л.И. Рябченко// учебное пособие М.- ФА- 2001.

62. Селюков, В.К., Управление рисками. Ипотечная сфера Текст. / В.К. Селюков, С.Г. Гончаров//- М.: Изд-во МГТУ им. Н.Э.Баумана 2001.

63. Сигел, Ф. Практическая бизнесс-статистика.: пер. с англ. Текст. / Ф.Сигел, Эндрю // М.:-Вильяме 2002 .

64. Слепов, В.А. Инвестиции: Учебное пособие Текст . / В.А. Слепов // М.: Юристъ - 2002.

65. Словарь иностранных слов.-18-е изд., стер.- М.: Рус. Яз., 1989.

66. Стандарты ипотечного жилищного кредитования Агентства ипотечного жилищного кредитования, www.ahml.ru

67. Страйк, Р. Реформа жилищного сектора России Текст. / Р. Страйк, Н.Б. Косарева // М.- Институт экономики города- 1994.

68. Суворов Г.П. Моделирование досрочных погашений российских ипотечных кредитов, www.rusipoteka.ru

69. Толковый словарь русского языка» / Под ред. Ожегова С. И., Шведовой Н.Ю. М.:- АЗЪ-1995.

70. Толкушин, A.B. Ицотека в России Текст. / A.B. Толкушин// М.-Юристъ 2002.

71. Ужегов, А.Н. Квартира в кредит: ипотечная сделка Текст./ А.Н.Ужегов // Санкт-Петербург.- Питер.- 2001.

72. Указ Президента РФ «О выпуске и обращении жилищных сертификатов» № 1182 от 10 июня 1994.

73. Фархутдинов И.З. Инвестиционное право Текст. / И.З. Фархутдинов, В.А. Трапезников// М.: Волтерс Клувер-2006. С.432.

74. Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы. №675 от 17 сентября 2001.

75. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (Залоге недвижимости).

76. Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. N 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах».

77. Федеральный закон N 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

78. Федеральный закон «О Центральном банке РФ» (Банке России).

79. Федеральный закон «Об инвестиционных фондах» от 11 октября 2001 г. (в ред. от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 15.04.2006 N 51-ФЗ, от 06.12.2007 N 334-ф3, от 23.07.2008 N 160- ФЗ, от 25.11.2009 N 281-ФЗ).

80. Федеральный закон от 02.12.1990 N 395-1 (ред. от 21.07.2005) «О банках и банковской деятельности».

81. Философский энциклопедический словарь. М.: Советская энциклопедия-1983.

82. Финансово-кредитный энциклопедический словарь. Под ред. А.Г. Грязновой,- М.: Финансы и статистика 2002.

83. Частно-государственное партнерство при реализации стратегических планов: практика и рекомендации. СПб.: МЦСЭИ «Леонтьевский центр», 2005.-152 с. URL: http://www.mpsf.org/files/books/ndl427.pdf

84. Четыркин, Е.М. «Финансовая математика» Текст. / Е. М. Четыркин //- Учебник 4-е изд.М.: Дело, 2004-С.400.

85. Экономика, право, финансы. М.: Словарь-справочник-1995.

86. Юдакова, Т.В. Анализ платежных потоков в системе взаимодействия коммерческого банка и заемщика при обслуживании ипотечного кредита.

87. Текст. / T.B. Юдакова // Экономика и управление собственностью -№1 -2012.-С.113-119 (0,44 пл.).

88. Юдакова, Т.В. Управление процессами финансового взаимодействия в системе «застройщик-банк-заемщик». Текст. /Т.В. Юдакова, М.Г. Сорокина//Вестник СГЭУ.-№ 11.-2011.-С.101-105 (0,37/0,2 п.л.)

89. Юдакова, Т.В. Механизм выбора параметров кредита в системе взаимодействия «коммерческий банк-строительная компания». Текст. / Т.В. Юдакова, М.Г. Сорокина //Экономические науки- №10(83).-2011.-С. 165-168 (0,5/0,3 п.л.).

90. Юдакова, Т.В. Российская практика финансирования строительства жилья. Текст. / Т.В. Юдакова // Модели экономических процессов: сб. ст. IV всероссийской научно-практической конференции. Выпуск 4. Самара: СГАУ, 2009. - С. 113-117 (0,45 п.л.)

91. Юдакова, Т.В. Оценка эффективности системы финансирования строительства жилья в США. Текст. / Т.В. Юдакова // Вестник Самарского института бизнеса и управления. Выпуск 5, ч. 2. Самара: СИБиУ, 2010. - С. 84-87(0,4 п.л.).

92. Юдакова, Т.В. Схема взаимодействия субъектов в системе финансирования строительства жилья. Текст. / Т.В. Юдакова // Вестник Самарского института бизнеса и управления. Выпуск 5, ч. 2. Самара: СИБиУ, 2010. - С. 87-91 (0,45 пл.).

93. Ярославцев, К. «Стандартизация ипотечных процедур» Текст. / К. Ярославцев // Всероссийская конференция «Ипотека в России. Устойчивое развитие и перспективы рынка» Москва - ноябрь- 2007.

94. Ярославцев, К. Новый взгляд на риски между кредитором и заемщиком Текст. / К. Ярославцев // Материалы Всероссийской конференции «Ипотека в России: расширение возможностей» Москва-декабрь- 2008. WWW/ahml.ru

95. Teisman G., Klijn E. Partnership Arrangements: Governmental Rhetoric or Governance Scheme? // Public Administration Review. 2002. Vol. 62. № 2, pp. 197-205.

96. Black, D.G., K. Garbade, and W. Silber. 1981. The impact of Ginnie Mae pass through program on FHA mortgage costs. Journal of Finance 36 (2).

97. Deng, Y., J. Quigley, and R. Van Order. 2000. Mortgage termination, heterogeneity and exercise of mortgage options. Econometrica 68 (2): 275—307

98. Diamond, D. 2000. Assessing housing finance system. Paper presented at the World Bank Mortgage Finance Workshop, 2000, Washington, D.C.

99. Diamond, D., and M. Lea. 1993. Housing finance in developed countries: An international comparison of efficiency. Journal of Housing Research 3 (1)

100. Duffle, D., and K. Singleton. 2003. Credit risk. Princeton, NJ: Princeton University Press.

101. European Mortgage Federation. 2003. Study on financial integration of European mortgage markets. http://www.hypo.orgContent/Default.asp?Pagero= 106.

102. Grebler, L., D. Blank, and L. Winnick. 1956. Capital formation in residential real estate: Trends and prospects. Princeton, NJ: Princeton University Press.

103. Hendershott, P., and K. Villani. 1977. Regulation and reform of the housing finance system. Washington, DC: American Enterprise Institute.

104. Kau, J., and D. Keenan. 1995. An overview of option-theoretic pricing of mortgages. Journal of Housing Research 6:217-244.

105. Lea, M. 1996. Innovation and the cost of mortgage credit: A historical perspective. Housing Policy Debate 7(1): 147-174.

106. Pafenberg, F. 2004. The single family mortgage industry in the Internet era: Technology development and market structure. Research paper. Washington, DC: Office of Federal Housing Enterprise Oversight.

107. Quercia, R.G., G.W. McCarthy, and S.M. Wachter. 2003. The Impacts of affordable lending on homeownership rates. Journal of Housing Economics 12(1): 25-59.

108. Stephens, M. 2000. Institutional models of housing finance: Housing systems in the Western and transition economies. Paper presented at the OECD

109. Conference on Housing Finance in Transition Economies, June 2000, Paris, France.

110. Struyk, Raymond J., ed. 2000. Homeownership and Housing Finance Policy in the Former Soviet Clock. Costly Populism. The Urban Institute.

111. Struyk, Raymond, and Douglas E. Whiteley. 2002. Mortgage default insurance in the US implications in Russia. The Urban Institute, March.

112. Weicher, J. 1988. The future structure of the housing finance system. In Restructuring banking and financial services in America, edited by W. Haraf and R. Kushmeider Washington, DC: American Enterprise Institute.