

УДК 339.187.62 : 332.83

**Т.Ю. Овсянникова, И.Р. Салагор****ФОРМИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫХ СИСТЕМ ЖИЛИЩНОГО ЛИЗИНГА НА ОСНОВЕ РАЗВИТИЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ФИНАНСОВЫХ ИНСТИТУТОВ**

*Рассматриваются различные механизмы финансирования жилищного строительства в Российской Федерации. Предлагается использование жилищного лизинга как дополнительного механизма инвестирования на рынке жилья, сочетающего в себе преимущества жилищного кредитования (привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов для строительства или приобретения жилья) и жилищной аренды (распределенные на большой период времени платежи за жилищные услуги). Рассмотрена организация жилищного лизинга на основе создания жилищных лизинговых компаний как специализированных финансовых институтов. Выявлены особенности формирования жилищных лизинговых компаний. Показано, что лизинг жилой недвижимости позволит увеличить поток инвестиций в жилищное строительство и расширить круг домохозяйств, для которых комфортное жилье может стать доступным.*

*Ключевые слова: жилищный лизинг, финансовый механизм, специализированный финансовый институт, жилищная лизинговая компания, федеральный лизинговый институт развития.*

Жилищное строительство является одним из важнейших секторов российской экономики, динамика которого обеспечивается притоком инвестиций в жилищную сферу. Поэтому на федеральном и региональных уровнях продолжается поиск новых схем и финансовых механизмов, способных привлечь инвестиции в жилищную сферу и сделать жилье более доступным для населения.

До кризиса 2008 г. рынок строительства жилья и жилищное кредитование демонстрировали достаточно высокие темпы роста. Растущий рынок повышал инвестиционную привлекательность жилой недвижимости и обеспечивал непрерывный приток инвестиционных ресурсов в жилищное строительство. В условиях кризиса резко сократился приток инвестиций на первичный рынок жилья, во-первых, в связи с сокращением банками программ жилищного кредитования, а во-вторых, в связи с изменением инвестиционного поведения покупателей жилой недвижимости. Инфляционные ожидания сменились дефляционными, текущий спрос на рынке перешел в отложенный спрос, что привело к значительному (до 30–40%) падению цен на жилую недвижимость. Но даже столь значительное снижение цен на жилье не сделало его более доступным для основной части населения России. Так, по нашим расчетам, индекс доступности жилья, определяемый с учетом потребительских расходов домохозяйств, в 2008 г. в г. Томске составлял около 14 лет, в 2009–2011 гг. – более 11 лет.

В 2012 г. завершился восстановительный рост и по ряду показателей строительство приблизилось к докризисному уровню. Так, например,

по оперативным данным Росстата, в России в 2012 г. введено в эксплуатацию 826,8 тыс. квартир общей площадью 65,2 млн кв. м (рис. 1), что составило 104,7 % к соответствующему периоду предыдущего года (в 2011 г. было введено 62,3 млн. кв. м жилья, или 106,6% к 2010 г.) [1]. В Томской области, несмотря на рост темпов жилищного строительства за последние три года, пока не удалось достичь докризисного уровня 2008 г. (рис. 2). Так, в 2012 г. было введено 489,7 тыс. кв. м жилья, что практически на 7% ниже, чем в 2008 г., когда было построено 524 тыс. кв. м.

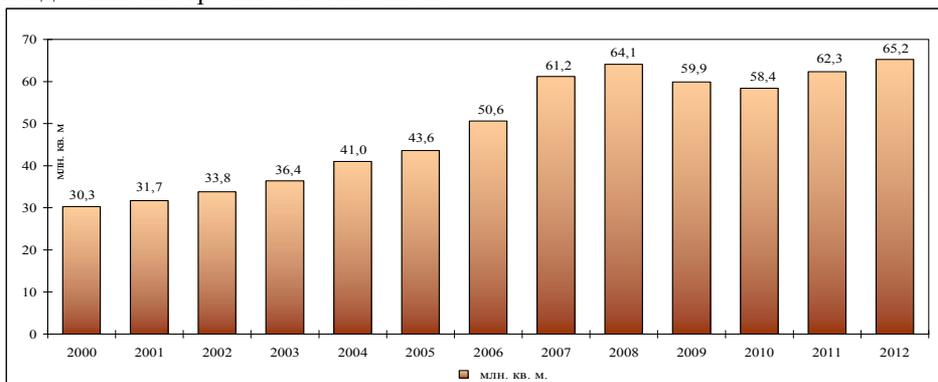


Рис. 1. Ввод в действие жилых домов в Российской Федерации

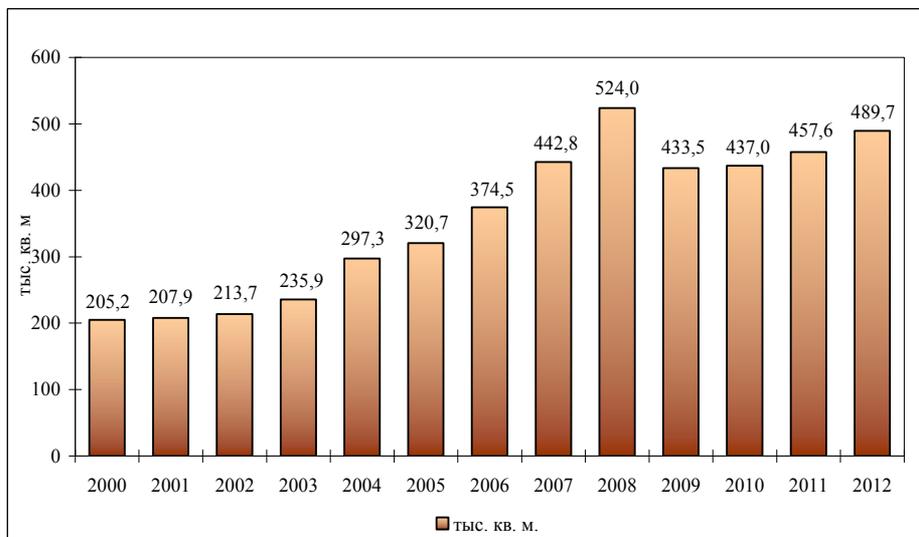


Рис. 2. Ввод в действие жилых домов в Томской области

Несмотря на оптимистичные прогнозы динамики жилищного строительства на ближайшие 10 лет, возможности для дальнейшего роста показателей ввода жилья, по нашему мнению, практически исчерпаны. Главным ресурсным ограничением является предел платежеспособности населения. Даже несмотря на то, что по прогнозу Минэкономразвития в 2013 г. доходы насе-

ления увеличатся на 3,7% против 3% в 2012 г. [2], такого прироста будет недостаточно для роста спроса на объекты жилой недвижимости, так как предполагаемый рост цен на жилую недвижимость эксперты прогнозируют на уровне официальной инфляции, т.е. 8–10 % [3]. Низким уровнем доходов населения ограничивается и потенциал роста жилищного кредитования, которое в развитых экономиках является основным механизмом привлечения инвестиций в жилищное строительство.

Одним из основных механизмов финансирования жилищного строительства в России в настоящее время является долевое участие. Большая часть девелоперских компаний привлекает средства частных инвесторов, заключая с ними договоры о долевом строительстве. В этих договорах стоимость объектов жилья на начальной или так называемой «нулевой» стадии строительства обычно снижена по сравнению с готовыми объектами. Такие колебания стоимости могут составлять до 50% от реальных рыночных цен на готовое жилье. Это позволяет застройщикам, не имеющим достаточного собственного капитала, привлекать финансовые ресурсы населения даже при отсутствии значительного задела на объекте. Фактически механизм долевого финансирования жилищного строительства представляет собой разновидность финансовых пирамид, которые в условиях кризиса «осыпаются», оставляя под обломками «обманутых дольщиков». Так, в Томской области в 2009–2010 гг. оказались в такой ситуации более 3 000 участников долевого жилищного строительства. Однако согласно изменениям в 286-ФЗ «О взаимном страховании» [4] договор о долевом участии в строительстве должен сопровождаться договором страхования гражданской ответственности застройщиков в отношении каждого участника долевого строительства. В первую очередь изменения в 286-ФЗ призваны защитить интересы участников долевого строительства и предотвратить появление «обманутых дольщиков». Вместе с тем можно предположить, что количество организаций, которые смогут заключать такие договоры, значительно снизится и, соответственно, с их введением поток инвестирования в жилищную сферу значительно уменьшится.

В большинстве развитых стран основным инструментом поддержки спроса на покупку жилья является жилищное кредитование, в первую очередь – ипотека. В России становление и развитие системы ипотечного кредитования придало мощный импульс росту жилищного строительства. Анализ ежегодных показателей количества и объемов выданных ипотечных кредитов свидетельствует о росте подобных сделок по всей стране. Так, например, в Томской области на 01.12.2012 г. было выдано 6 762 жилищных кредита физическим лицам на общую сумму 8 662 млн руб. (рис. 3), при этом средневзвешенная процентная ставка является самой низкой среди регионов СФО и составляет 11,7% [5]. Но, несмотря на значительный рост и развитие различных ипотечных программ в России, эксперты прогнозируют, что по итогам 2013 г. объем выдачи ипотечных кредитов вырастет лишь на 18–21 % против 40–45% по итогам 2012 г. [6].

Основной причиной спада является повышение процентных ставок по ипотечным программам. Вообще, условия ипотечного кредитования в России по многим параметрам (размерам процентных ставок, срокам возврата ипотечных кредитов и др.) уступают западным странам. По данным опросов,

проведенных аналитиками журнала «Эксперт» [7. С. 31], 81% населения не может воспользоваться ипотечными программами. В числе основных причин указываются недостаточный уровень доходов (67%) и высокие процентные ставки (39%). Это подтверждается и данными Росстата на 01.07.2012 г. [8], согласно которым половина населения России (49,3 %) имеет доход менее 15 тыс. руб. в месяц, 25% – от 15 до 25 тыс. руб., 12 % – от 25 до 35 тыс. руб. и 13,7 % – свыше 35 тыс. руб. в месяц. Соответственно, как минимум 75% населения по своим финансовым возможностям не сможет воспользоваться ипотекой. Таким образом, потенциал наращивания объемов ипотечного кредитования, по нашему мнению, также практически исчерпан, строительство жилья не получает необходимого объема инвестиций, а жилье по-прежнему остается недоступным для основной части населения России.

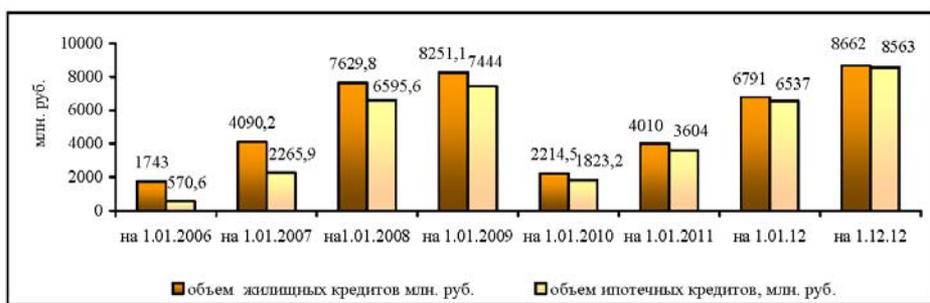


Рис. 3. Динамика жилищного кредитования в Томской области

В настоящее время доминанта в жилищной политике переносится на развитие сектора арендного жилья. В соответствии с этим в 2012 г. подписано распоряжение Правительства Российской Федерации «Об утверждении перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» [9]. В разных регионах разрабатываются собственные программы и проекты по развитию арендного жилья и строительству так называемых «доходных» домов. Обсуждение строительства доходных домов на разных уровнях власти было начато более десяти лет назад. В конце 2011 г. правительством было принято решение о строительстве такой недвижимости, единичные дома были возведены в Москве, Самаре, Калуге, Новосибирске, Кемерове, Краснодаре и других городах. По планам Минрегионразвития к 2020 г. в России 20 % жилья (около 30 млн кв. м) должно вводиться для сдачи в социальную и коммерческую аренду [10], однако такие показатели, на наш взгляд, далеки от реальности. Если суммировать планы всех субъектов Российской Федерации по строительству таких домов, то доля доходных домов в общем вводе жилья не превысит 0,5%, не наблюдается положительной динамики и в развитии этого сектора жилой недвижимости.

Кроме этого, Правительство России ставит своей целью с 2013 г. полностью заменить механизм обеспечения граждан жильем в режиме социального найма, который остался еще с советских времен, некоммерческой арендой. Главное отличие заключается в том, что жилье, полученное по договору не-

коммерческой аренды, нельзя будет приватизировать, хотя в некоторых случаях власти могут разрешить его выкуп. Первые доходные дома сейчас строятся по всей России, стоимость найма в них планируется в 2–3 раза ниже рыночной ставки аренды.

В 2010 г. Фонд содействия развитию жилищного строительства (ФРЖС) провел исследование на предмет интереса россиян к аренде жилья. Выяснилось, что 83% семей, из числа рассматривающих аренду как форму удовлетворения жилищных потребностей, предпочли бы снимать жилье у государственной или муниципальной компании, причем подавляющее большинство рассчитывает воспользоваться среднесрочной (от 1 года до 5 лет) и долгосрочной арендой (более 10 лет), при этом 66% семей планирует арендовать одно- или двухкомнатную квартиру в многоквартирном доме. Желających воспользоваться краткосрочным договором на срок менее одного года не более 5% от общего числа опрошенных.

Действительно, у арендного жилья существует определенная ниша на рынке жилой недвижимости, однако ее размеры не так велики. По нашим расчетам, доля арендного жилья может составить не более 5–7% от жилищного фонда. Однако в значительной части этот рынок остается в теневом секторе экономики – отношения субъектов жилищной аренды, как правило, не формализованы и юридически не оформлены. В развитых странах, по данным Глобального отчета о населенных пунктах ООН (Global Report on Human Settlement) [11], а также по данным Жилищного обзора Статистического бюро США (American Housing Survey / U. S. Census Bureau) [12], от 30 до 60% домохозяйств проживает в арендованном жилье, при этом арендуемое жилье находится не только в частной собственности, но и в общественной. Анализируя данные рынка арендного жилья в России, трудно сослаться на официальную статистику ввиду нелегальности большей части этого сегмента рынка. Но, несмотря на то, что показатели официальной статистики арендованного жилья явно занижены и отличаются от реальных данных, расхождение между данными по России и развитыми странами значительное. Объяснить такие показатели можно тем, что основными потребителями арендного жилья могут стать граждане с доходом не ниже среднего и высокой экономической мобильностью.

Несмотря на выявленные предпочтения в ходе исследований ФРЖС, основная часть населения России предпочитает иметь собственное жилье или рассматривает вариант его приобретения в перспективе, потому что именно право собственности население рассматривает как проявление стабильности.

Нынешнее соотношение между стоимостью жилья эконом-класса и средней ставкой аренды свидетельствует не в пользу доходных домов. Для этого на основе анализа рынка недвижимости, в частности рынка аренды жилья в г. Томске, нами проведен сравнительный анализ показателей по доходному дому и аренде 1-комнатной квартиры эконом-класса в г. Томске (таблица).

Как показывают выполненные расчеты, по доходным домам можно получить доходность около 3% в год и полный возврат инвестиций за 37 лет, если учитывать, что правительство планирует установить стоимость найма в доходных домах в 2–3 раза ниже рыночной ставки аренды. Если в расчетах исходить из средней рыночной стоимости 1 кв. м жилья, рекомендованной

приказом Федерального агентства по строительству и ЖКХ [15], равной 32,7 тыс. руб., то срок окупаемости незначительно снизится и составит 10 лет по аренде и 29 лет по доходным домам. На основании этих несложных расчетов можно сделать вывод: «доходные» дома не станут по-настоящему доходным бизнесом. Следовательно, ожидать, что бизнес в поисках новых рыночных сфер деятельности будет вкладывать свои капиталы в строительство доходных домов, видимо, не стоит. Так, например, в г. Томске в настоящее время только ОАО «Томская домостроительная компания» взялась за реализацию проекта «арендного дома». В марте 2012 г. в микрорайоне «Зеленые горки» был заселен 80-квартирный жилой дом, арендная плата за 1-комнатную квартиру в среднем составила около 12 тыс. руб. в месяц без учета коммунальных платежей. При этом региональные власти приняли решение субсидировать половину расходов жильцов. «Арендный дом» стал пилотным проектом ТДСК, однако планов продолжения строительства и организации подобных домов у компании пока нет.

**Сравнение основных показателей по доходному дому и аренде 1-комнатной квартиры эконом-класса в г. Томске**

Показатель	Аренда	Доходный дом
1. Средняя площадь 1-комнатной квартиры эконом-класса, кв.м	38	38
2. Средняя рыночная стоимость 1 кв. м общей площади жилья по Томской области в III квартале 2012 г., тыс. руб. [13]	41,3	41,3
3. Средняя рыночная стоимость квартиры, тыс. руб.	1569,4	1569,4
4. Средняя арендная ставка за 1-комнатную квартиру за 1 месяц, тыс.руб.[14]	12	4,8
5. Доход от аренды в год без учета коммунальных платежей и других расходов, тыс. руб.	144	57,6
6. Средняя стоимость коммунальных услуг в месяц, тыс. руб.	1,2	1,2
7. Средняя стоимость коммунальных услуг в год, тыс. руб.	14,4	14,4
8. Итого доход от аренды с учетом коммунальных услуг, тыс. руб.	129,6	43,2
9. Срок окупаемости квартиры, годы	13	37
10. Ежегодная доходность, %	8,3	2,8

Эксперты предлагают два основных условия повышения доходности таких проектов: первое – доходные дома необходимо возводить в городах, где земля занимает существенную долю в себестоимости строительства. Участок должен передаваться девелоперу бесплатно, кроме того, с него необходимо снять обременения по коммуникациям и социальной инфраструктуре. Второе условие – наличие института долгосрочных инвесторов. Ими могли бы стать пенсионные фонды или страховые компании, которые сегодня из-за ограничений в законодательстве не имеют возможности инвестировать в подобные активы [16].

Из вышесказанного можно сделать вывод о том, что развитие сектора арендного жилья, даже при условии государственного софинансирования арендной платы для определенных категорий граждан, не решит вопрос привлечения инвестиций в финансирование массового жилищного строительства для решения жилищной проблемы.

Кризис еще раз показал, что для дальнейшего роста жилищного строительства необходимы значимые изменения в жилищной политике и создание

новых финансовых институтов и механизмов, способных привлечь инвестиции в жилищную сферу и расширить круг домохозяйств, для которых комфортное жилье может стать доступным. Различные программы, разрабатываемые и внедряемые наряду с ипотечным кредитованием, такие как ссудосберегательные кассы и различные фонды, со временем превращаются в обычные «пирамиды» из-за роста цен на жилье и уровня инфляции. Взаимное страхование, призванное защитить дольщиков строительства жилья от недобросовестных застройщиков, оборачивается потерей большей части частных инвесторов на рынке строящегося жилья. Становится очевидным, что решение жилищного вопроса остается по-прежнему ответственностью государства, без решительных мер которого жилищную проблему решить невозможно.

По нашему мнению, одним из перспективных направлений в привлечении инвестиций на рынок жилья и в жилищное строительство может стать механизм жилищного лизинга, сочетающий в себе преимущества жилищного кредитования (привлечение дополнительных инвестиционных ресурсов для строительства или приобретения жилья) и жилищной аренды (распределенные на большой период времени платежи за жилищные услуги) [17. С. 43].

Основой развития системы жилищного лизинга, на наш взгляд, могло бы стать создание специализированных финансовых институтов, выполняющих роли институтов развития – федерального лизингового фонда и региональных жилищных лизинговых компаний (РЖЛК).

Механизм создания специализированных лизинговых компаний может быть аналогичен тому, который был использован при создании российской ипотечной системы, когда в 1997 г. по решению Правительства РФ было создано ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» («АИЖК»). 100% акций АИЖК принадлежит государству в лице Федерального агентства по управлению федеральным имуществом. Учредителем РЖЛК может стать областная или муниципальная администрация (по типу региональных ипотечных агентств). Для создания начального капитала региональной жилищной лизинговой компании могут быть использованы средства регионального или муниципального бюджета.

Главой IV ФЗ «О финансовой аренде (лизинге)» [18] предусмотрены меры государственной поддержки лизинговой деятельности, среди которых:

– долевое участие государственного капитала в создании инфраструктуры лизинговой деятельности в отдельных целевых инвестиционно-лизинговых проектах;

– финансирование из федерального бюджета и предоставление государственных гарантий в целях реализации лизинговых проектов и др.

За счет уставного капитала жилищной лизинговой компании формируется начальный инвестиционный портфель, состоящий из реальных активов – объектов жилой недвижимости, приобретаемой для передачи в жилищный лизинг. Стоимость портфеля лизинговой компании складывается из стоимости этих объектов жилой недвижимости.

Необходимо добавить, что бюджетные вложения могут быть использованы на этапе становления жилищной лизинговой компании, в последующем эта система должна стать самофинансируемой, т.е. организована по схеме

реинвестирования. Особенностью жилищного лизинга является долгосрочный характер операций, следовательно, значительный срок возврата вложенного в инвестиционный портфель капитала. Поэтому главным условием устойчивого функционирования жилищной лизинговой компании является рефинансирование инвестиционного портфеля. На рефинансирование должны направляться средства из нераспределенной прибыли отчетного года, создавая и увеличивая собственный фонд жилья, предоставляемого в лизинг (рис. 4).

При формировании инвестиционного портфеля жилищно-лизинговой компании необходимо учитывать структуру спроса лизингополучателей на конкретные объекты недвижимости и требования к ним (повышенная комфортность, улучшенная планировка, жилье эконом-класса и т.д.). Зная тенденции, сложившиеся на рынке жилья в настоящее время, можно предположить, что портфель инвестиций жилищной лизинговой компании будет сформирован преимущественно за счет квартир эконом-класса.

Денежные потоки, или выручка лизинговой компании, формируются за счет лизинговых платежей, уплачиваемых лизингополучателями по договорам жилищного лизинга. Лизинговый платеж состоит из двух основных составляющих: погашения стоимости объектов жилой недвижимости и лизингового процента. В свою очередь, лизинговый процент может состоять из лизинговой маржи, являющейся платой за услуги лизинговой компании, страховой премии, зависящей от уровня рисков, сопутствующих сделке жилищного лизинга, и прочих выплат, предусмотренных договором жилищного лизинга.

В рамках исследований механизма жилищного лизинга авторами выполнено моделирование инвестиционного портфеля жилищной лизинговой компании [19. С. 110]. В результате исследований выстроена многомерная модель, учитывающая различные показатели финансово-экономической деятельности жилищно-лизинговой компании. Данная модель позволяет изменять параметры инвестиционного капитала и выявлять степень их влияния на саморефинансирование лизинговой компании. Полученные расчеты позволяют сделать вывод о том, что финансовая модель жилищно-лизинговой компании может стать самофинансируемой при более низком размере лизингового процента, чем средний процент по ипотечному кредитованию. Именно поэтому организация региональной жилищной лизинговой компании и использование бюджетных средств для формирования начального капитала могут стать реальной перспективой развития жилищного лизинга в России.

Жилищную лизинговую компанию можно рассматривать как специализированный финансовый институт. Специализированные кредитно-финансовые институты занимают особое место в современной рыночной экономике. Финансовыми институтами являются банки, страховые компании, инвестиционные фонды и компании, пенсионный фонд и др. Ведущую роль в современной финансовой системе играют банки – как основная форма финансовых институтов.

Финансовый институт – это организация, участвующая в финансово-кредитной системе, подавляющую долю активов которой составляют финансовые активы. Финансовые институты оказывают услуги по передаче денеж-

ных средств и предоставлению займов и влияют на функционирование реальной экономики, действуя в качестве посредников в процессе превращения сбережений и других денежных средств в инвестиции. Как правило, финансовый институт эмитирует собственные ценные бумаги с целью использования аккумулированных средств для осуществления инвестиций в ценные бумаги других эмитентов.

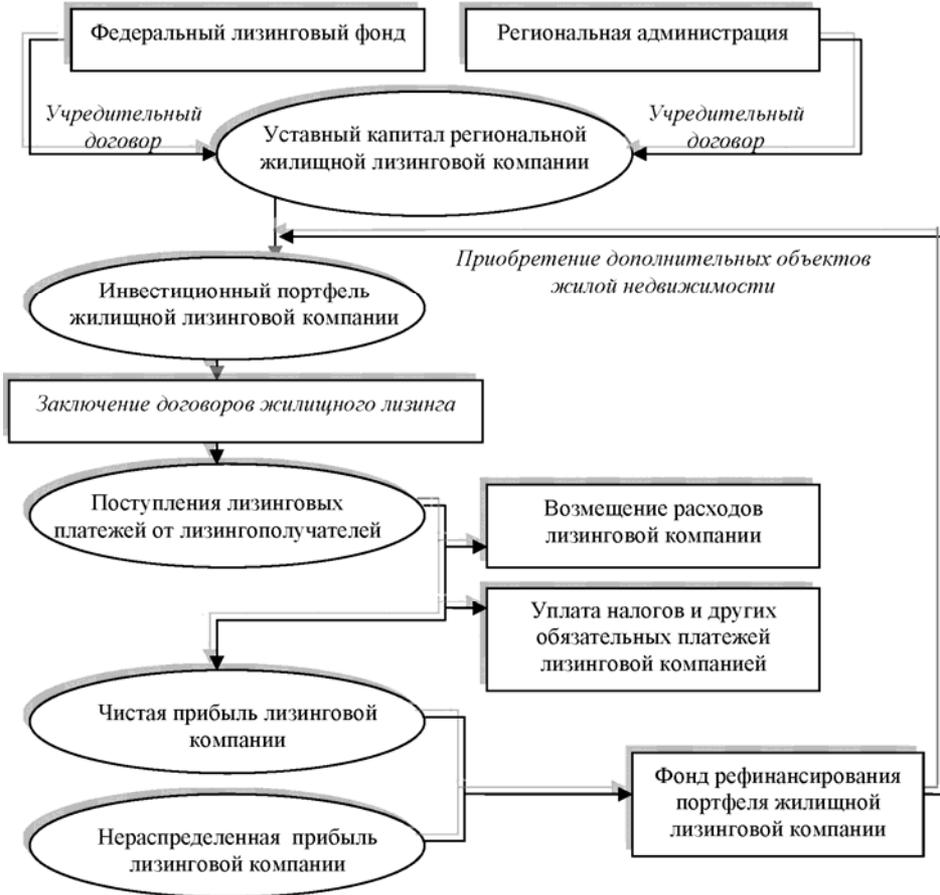


Рис. 4. Схема финансовых потоков в жилищной лизинговой компании

Финансовый институт является финансовым посредником между кредиторами и заемщиками, или между инвесторами и сберегателями. Аккумулируя громадные денежные ресурсы, эти институты активно участвуют в процессах накопления и эффективного размещения мелких капиталов, которые благодаря их посредничеству используются для инвестиций в экономику. В структуре их пассивов большое место занимают сбережения населения, рост которых обусловлен двумя обстоятельствами: во-первых, сбережения населения могут увеличиваются по социальным мотивам; во-вторых, сбережения связаны с современной структурой потребления. Совокупные активы специа-

лизированных кредитно-финансовых институтов сопоставимы с активами коммерческих банков [20. С. 270].

В качестве специализированных финансовых институтов могут выступать институты развития. В России уже действуют такие организации, успешно функционирующие в жилищной сфере: Агентство по ипотечному и жилищному кредитованию (АИЖК), Фонд РЖС, основной целью деятельности которого является содействие развитию жилищного строительства, Банк жилищного финансирования – специализированный ипотечный финансовый институт, для которого жилищное финансирование – приоритетное направление деятельности. Также создано Национальное агентство малоэтажного и коттеджного строительства НАМИКС, основным инструментом которого является малоэтажное жилье для обеспечения граждан России жильем эконом-класса. По нашему мнению, жилищная лизинговая компания также может быть создана в виде федерального специализированного института развития.

Подводя итог, можно сделать следующие выводы:

1. Развитие жилищного лизинга может стать одним из дополнительных механизмов финансирования инвестиций на рынке жилья и способствовать тому, чтобы жилье стало более доступным большему количеству граждан.

2. Жилищный лизинг является финансовым механизмом, сочетающим преимущества ипотечного кредитования и арендных домов.

3. В основе функционирования системы жилищного лизинга лежит создание жилищных лизинговых компаний как специализированных финансовых институтов, аналогичных другим институтам развития.

4. Для начала деятельности ЖЛК необходим импульс со стороны государства по примеру АИЖК, при этом ЖЛК может быть создана в форме акционерного общества со 100% участием государства.

5. Бюджетные вложения в уставной капитал жилищных лизинговых компаний могут быть использованы только на этапе становления жилищных лизинговых компаний для формирования начального инвестиционного портфеля, в последующем эта система должна стать саморфинансируемой. В дальнейшем жилищная лизинговая компания может использовать средства бизнеса и частных инвесторов, привлекая их в качестве акционеров.

Таким образом, создание федерального лизингового фонда и сети лизинговых компаний как специализированных институтов развития могло бы стать пусковым механизмом для формирования и успешного развития жилищного лизинга в России.

#### *Литература*

1. *О жилищном строительстве в 2012 году* / Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/bgd/free/b04\\_03/IssWWW.exe/Stg/d01/23.htm](http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d01/23.htm).

2. *Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2012 год и плановый период 2013–2014 годов*: Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]. URL: <http://www.economy.gov.ru/minec/main>.

3. *Инвестиции в недвижимость*. Эксперт [Электронный ресурс]. URL: <http://expert.ru/2012/12/19/invest-idei>.

4. *Российская Федерация. Законы. Федеральный закон от 29 ноября 2007 г. № 286-ФЗ «О взаимном страховании»* (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ) // Консультант-

Плюс [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc; base=LAW;n=140214>.

5. Показатели рынка жилищного (ипотечного жилищного) кредитования: Сайт Банка России [Электронный ресурс]. URL: <http://www.cbr.ru/statistics/?prtid=ipoteka>.

6. Королева А. Ипотеку ждут заморозки // Эксперт [Электронный ресурс]. URL: <http://expert.ru/2012/12/26/ipoteku-zhdut-zamorozki/?n=171>.

7. Ступин И. Территория интенсивного девелопмента // Эксперт. 2012. № 43. С. 30–33.

8. Социально-экономическая дифференциация населения. Социально-экономическое положение России – 2012 год / Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс]. URL: [http://www.gks.ru/bgd/regl/b12\\_01/IssWWW.exe/Stg/d06/3-1-2.htm](http://www.gks.ru/bgd/regl/b12_01/IssWWW.exe/Stg/d06/3-1-2.htm).

9. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 29 августа 2012 г. № 1556-р «Об утверждении перечня мероприятий по формированию рынка доступного арендного жилья и развитию некоммерческого жилищного фонда для граждан, имеющих невысокий уровень дохода» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi? req=doc;base=LAW;n=134612>.

10. В России необходимо возобновить практику использования доходных домов // Эксперт Урал. 2011. № 41 [Электронный ресурс]. URL: <http://m.expert.ru/ural/2011/41/dzhek-byi-nepostroil>.

11. The Global Urban Observatory : Statistical Annexes to the Global Report on Human Settlements 2001 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.unhabitat.org/habrdd/statannexes.htm>.

12. American Housing Survey / U.S. Census Bureau. Detailed Tables for Owner Occupied Housing Units [Электронный ресурс]. URL: <http://www.census.gov/hhes/www/housing/ahs/01dtchrt/tab3-15.html>.

13. Средние цены на рынке жилья. Цены и тарифы. Томская область в цифрах Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Томской области [Электронный ресурс]. URL: <http://tmsk.gks.ru/digital/region10/default.aspx>.

14. Итоги 2012 года на рынке аренды: Федеральный портал о недвижимости «Мир квартир» [Электронный ресурс]. URL: <http://www.mirkvartir.ru/news/news/itogi-2012-goda-na-rinkearend>.

15. О нормативе стоимости 1 кв. м общей площади жилья по РФ на первое полугодие 2013 г. и показателях средней рыночной стоимости 1 кв. м общей площади жилья по субъектам РФ на I квартал 2013 г.: Приказ Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству №117/ГС от 27 декабря 2012 г. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.juryst.ru/prikaz\\_gosstroy\\_2013-01\\_117.html](http://www.juryst.ru/prikaz_gosstroy_2013-01_117.html).

16. Ермак С. Очень малая родина // Эксперт Урал. 2012. № 41 [Электронный ресурс]. URL: <http://expert.ru/ural/2012/41/ochen-malaya-rodina/>

17. Овсянникова Т. Ю., Салагор И.Р. Жилищный лизинг как финансовый механизм инвестирования на рынке жилой недвижимости // Вестн. Том. гос. ун-та. Экономика. 2011. № 3 (15). С. 40–51.

18. Российская Федерация. Законы. Федеральный закон «О финансовой аренде (лизинге)» от 29.10.1998 г. № 164-ФЗ: [с изменениями и дополнениями от] (ред. от 08.05.2010) // КонсультантПлюс: Справ. правовая система [Электронный ресурс]. URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/>.

19. Овсянникова Т. Ю., Салагор И.Р. Рефинансирование инвестиционного портфеля жилищной лизинговой компании. Инвестирование недвижимости: экономика, управление, экспертиза // Материалы Всероссийской научно-практической конференции с международным участием / Под общ. ред. Т.Ю. Овсянниковой. Томск: Изд-во Том. гос. архит.-строит. ун-та, 2011. С. 108–115.

20. Политическая экономия. Ч. 1: Становление и закономерности функционирования рыночной экономики / Под ред. В.В. Радаева. М.: Изд-во МГУ, 1992. 414 с.