

Съдържание

УВОД.....	5
I. НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – ВЪВЕДЕНИЕ.....	7
II. ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ – РЕЗУЛТАТ ОТ ЕФЕКТИВНИ ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ И ПОДХОДЯЩИ ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА ФИНАНСИРАНЕ	10
1. Недвижимите имоти като инвестиционен носител.....	10
2. Видове и форми на инвестиране в недвижими имоти	14
3. Инвеститори в недвижими имоти.....	21
4. Доходност и риск на инвестирането в отделен недвижим имот и в портфейли от недвижими имоти	25
5. Оценка на инвестиционните идеи и проекти – основа за решения за финансирането им.....	38
III. ТЕОРЕТИЧНИ И ПРАКТИЧЕСКИ АСПЕКТИ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	48
1. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти и фактори, от които зависи.....	48
2. Финансиране на инвестициите на частни инвеститори.....	55
2.1. Финансиране на строителството и покупката на жилища	55
2.2. Финансиране на инвестиция в недвижим имот чрез участие в жилищна кооперация.....	64
3. Финансиране на инвестициите в недвижими имоти на институционалните инвеститори.....	69
4. Допълнителни условия (споразумения) при кредитирането на инвестициите в недвижими имоти	80
5. Държавно подпомагане на финансирането на инвестициите в недвижими имоти.....	84
IV. ИПОТЕЧНОТО КРЕДИТИРАНЕ – ОСНОВЕН ИЗТОЧНИК НА ФИНАНСИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	89
1. Възникване и характеристики на ипотеките.....	89
2. Видове ипотечни кредити.....	92
3. Финансиране и рефинансиране на ипотечните кредити	100
4. Оценката на кредитоспособността на кредитоискателите – предпоставка за успешно функциониране на системата на ипотечното кредитиране.....	111
5. Условия на ипотечното кредитиране в България.....	119
V. АЛТЕРНАТИВНИ ФОРМИ И ДИВЕРСИФИКАЦИЯ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	141
1. Модел на взаимно депозитно-кредитно допълващо финансиране.....	141
2. Възможности на лизинга и факторинга за финансиране на инвестициите в недвижими имоти.....	147

3. Схеми на функциониране на мезанин-финансирането и на венчърното финансиране	151
4. Секюритизация, юнитизация и финансови деривати при финансиране на инвестициите в недвижими имоти	156
5. Проектното и структурно финансиране в контекста на публично-частното партньорство и финансирането от европейските фондове и програми	166
6. Диверсификация на източниците на финансови ресурси и влиянието ѝ върху параметрите на финансирането.....	172
VI. ИЗВОДИ, ОБОБЩЕНИЯ И ВЪЗМОЖНОСТИ ЗА УСЪВЪРШЕНСТВАНЕ НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	178
Литература	184