

Маловероятно, чтобы «ипотечные» облигации получили широкое распространение. В лучшем варианте они могут быть сравнимы с государственными облигациями. Легко представить ситуацию, когда агентство выкупает у банка ипотечные кредиты с доходностью 30% годовых, доходность облигаций из-за очередного правительственного кризиса или вооруженного конфликта скачет, в результате агентство вынуждено выплачивать по облигациям 60% годовых, получая по ипотечным кредитам 30%. Это прямой путь к банкротству (для госорганизации – к дефолту) и ликвидации. И, наконец, непонятно, откуда возьмутся те самые институциональные инвесторы – негосударственные фонды, страховые компании, формирующие данный рынок в развитых странах, когда о реформе пенсионной системы даже разговоров не ведется, а отечественные страховые компании на роль институциональных инвесторов пока «не тянут».

В перспективе для России может подойти немецкая модель. На эту систему ипотечного кредитования перешли Польша, Венгрия, Чехия и ряд других развивающихся стран. Она, фактически создает простой замкнутый цикл: сбережения населения через систему ИСБ идут напрямую на рынок жилищного строительства. По американской же модели сбережения населения перераспределяются на рынок жилищного строительства либо по системе «сбережения населения – институциональные инвесторы (пенсионные фонды, страховые компании) – фондовый рынок – ипотечное агентство – банк – рынок жилищного строительства», либо по системе «средства бюджета – ипотечное агентство – банк – рынок жилищного строительства». Ясно, что при «мертвом» фондовом рынке, слабом бюджете, отсутствии институциональных инвесторов разговоры об ипотеке по американской модели – не более, чем пустое теоретизирование. Применительно к России эта модель больше подходит и по другим соображениям.

В. Н. Кружков

## **РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В 1999 – 2000 гг.**

В 1999 г. российскому рынку недвижимости исполняется десять лет, и самое главное событие за это время – становление риэлторства.

Риэлтор – это профессиональный деловой посредник при заключении сделок, специализирующийся на определенных видах товаров или услуг, ценных бумагах, валюте и других ценностях.

В начале 90-х гг. никто из работающих на квартирном рынке России не ощущал себя профессионалом, а сейчас появилось осознание того, что мы – грамотные и образованные специалисты на рынке недвижимости. Мы – часть мирового профессионального сообщества. В России появились брокеры, агенты и т.д. Некоторые из них получили сертификацию по меж-

дународным сделкам. Еще один колоссальный сдвиг – приходит понимание значения рынка в российской экономике. В этом сегменте во всех цивилизованных странах производится значительная часть внутреннего валового продукта. В России скоро так и будет.

Сейчас появилось ощущение общероссийского поля рынка недвижимости с едиными правилами игры, которые подчиняются нормальным экономическим законам. После кризиса 1998 года Российская Гильдия Риэлторов (РГР) отслеживала ситуацию в 62 регионах России. В 1999 году долларовая цена жилья в среднем снизилась на 50 %. Изменения шли где-то быстрее, где-то медленнее, но стабилизировались на половине докризисной цены. Москва пока отстает от этого процесса, падение цен составляет только 30 %. Здесь инерция объясняется большими масштабами рынка.

И Москва, и Россия уже сейчас являются частью мировой экономики. Для иностранцев Россия – часть мира, в которую интересно вкладывать деньги, но в зависимости от происходящих здесь событий. Делегация РГР, посетившая конгресс Национальной ассоциации риэлторов США, наряду с другими семью странами была приглашена в группу, которая разрабатывает программу создания единых международных стандартов работы с недвижимостью. Об этом можно говорить с гордостью, как о доказательстве того, что Россию включают в общемировой рынок. Кстати говоря, российский вариант перехода к единым стандартам в недвижимости признан наиболее правильным.

В XXI веке рынок недвижимости развивается быстрее, чем в конце XX столетия. Кризис стал для риэлторов блестящей школой. Теперь наши специалисты знают все – как работать на подъеме рынка, в условиях стабильности и как – при спаде экономики. Можно предположить, что через десять лет в недвижимости будут заняты 500 тысяч человек, вместо сегодняшних 50 тысяч. Появится масса новых специальностей, связанных с риэлторской деятельностью которых сейчас у нас около 10, а в США, к примеру, 90. Скорее всего, мы придем к индивидуальному членству в РГР.

Эффективное действие на развитие рынка недвижимости оказывает интернет. Используя его, можно купить квартиру. В США можно найти дом или квартиру через Интернет как способ самого дешевого размещения информации. Чтобы раскрутить сайт, его организаторы анонсируют 50 тысяч квартир, в то время как реальное предложение в несколько раз меньше.

В России же информация не обновляется месяцами. В Москве и Санкт-Петербурге за последний год появилось множество сайтов. Есть и те, что объединяют базы целого ряда агентств. Региональные сайты развиты слабее, в основном, там « висит » аналитика « местного разлива » и даются предложения от небольшого количества агентств.

Есть и попытки формирования единого информационного пространства рынка недвижимости. Например, компания « Российская мульт-

тилистинговая система » размещает базу данных по квартирам сразу в нескольких городах: Москве, Ульяновске, Брянске, Новосибирске, Калининграде. В целом специалисты считают, что Интернет окончательно покорит сердца риэлторов и их клиентов в ближайшем будущем. Так, Григорий Куликов, член Совета Российской гильдии риэлторов и глава агентства «Мизель» по этому поводу сказал: « За интернетом будущее, это бесспорно, и его роль будет расти с каждым месяцем ».

На мой взгляд, начиная с апреля 2000 г., нас ждут четыре года политической стабильности, когда можно будет эффективно работать на рынке недвижимости. Ожидается бум инвестиций, недвижимость начнет расти в цене.

М.С. Кулепов

## **ПУТИ РЕШЕНИЯ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИХ ПРОБЛЕМ РОССИЙСКИХ ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ**

Железнодорожный транспорт составляет основу транспортного комплекса РФ и имеет большое экономическое, оборонное, социальное и политическое значение. Данная тема актуальна тем, что в России 80% грузооборота и 40% пассажирооборота приходится на железную дорогу. Являясь в некоторых местах страны главным бюджето-, градообразующим фактором, единственным способом добраться до отдельных уголков страны, железная дорога имеет степень износа в среднем 70% и физически не способна выполнять свои функции.

Являясь главной транспортной артерией страны и имея огромный потенциал, железная дорога имеет большие проблемы не позволяющие ей реализовать свой потенциал. Во-первых, это структурные недостатки: железная дорога является государственной монополией, что не позволяет повысить инвестиционную привлекательность и снижает эффективность работы. Во-вторых, железная дорога имеет недопустимые перекосы в отдельных подотраслях. Так, имея развитой, постоянно обновляющийся парк электровозов, МПС совершенно забывает о маневровых тепловозах, которые устарели и изношены на 80%, хотя основную работу на станциях и при перевозках грузов на малые расстояния выполняют именно они. Постоянно обновляя системы сигнализации и связи, руководство забывает, что мосты и земляное полотно изношено в среднем на 70-80%.

Кроме того, многие направления деятельности железных дорог являются убыточными на сегодняшний день, что ведет к снижению общей прибыли и повышению себестоимости. Вследствие этого уровень транспортных расходов зачастую становится непосильным для отдельных пред-