

2. Сенчагов, В.К. Экономическая безопасность России [Текст] / В.К. Сенчагов / Экономическая безопасность России. – М.: Дело, 2005. – 896 с.

3. Хохлов, Н.В. Управление риском[Текст] / Н.В. Хохлов / Управление риском: Учеб.пособие для вузов – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2011. – 239 с.

УДК 332.02

## ОСОБЕННОСТИ АНАЛИЗА ИПОТЕЧНЫХ ОПЕРАЦИЙ С ЖИЛЬЕМ В РИЭЛТЕРСКОЙ КОМПАНИИ

*к.э.н., доц. Герасимова Н.А.*

*Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный  
исследовательский университет*

**Аннотация:** изложены характеристики ипотечных операций с жильем: механизм жилищного инвестирования, особенности института ипотечного кредитования, рынок ипотечных сделок с жильем, особенности анализа операций на рынке ипотечных сделок с жильем

**Ключевые слова:** риэлтерская компания, рынок жилья, ипотека, сделки на рынке жилья, ипотечные сделки, анализ рынка жилья.

## FEATURES ANALYSIS OF MORTGAGE OPERATIONS WITH HOUSING IN REAL ESTATE COMPANY

*C.e.s., A.P. Gerasimova N.A.*

*Belgorod, Russia*

*Belgorod State National Research University*

**Abstract:** the article describes the characteristics of the real estate services market: peculiarities of the real estate services market in Russia, re-chisley services real estate activities, considers the current approach to regulation of the real estate market

**Keywords:** market, real estate services, real estate services, real estate activities, the legal framework of real estate market.

Формирование эффективного инвестиционного механизма является ключевой проблемой трансформационной экономики, где происходит отказ от большого числа приоритетов инвестиционной политики и осуществляется концентрация инвестиционных ресурсов государства. Приоритетность жилищного строительства обуславливается особой социально-экономической значимостью данной сферы, высокой долей жилищных инвестиций в общем объеме капиталовложений, значительной величиной бюджетных расходов на строительство, эксплуатацию и ремонт объектов жилищно-коммунального хозяйства, необходимостью создания социально-экономической базы для воспроизводства человеческого капитала, интенсификации проведенных в жилищной сфере реформ и перехода строительного комплекса к устойчивому развитию.

Механизм жилищного инвестирования в административно-командной экономической системе отличался, прежде всего, доминированием государственной и муниципальной собственности в жилищной сфере. Доля общих инвестиций населения, включая строительство на селе и кооперативное строительство, составляла менее 10 % общих инвестиций в жилищное строительство. В силу этого к концу 1980-х гг. в общественной или государственной собственности находилось около 78 % всего жилья, в то время как в Швеции — 38 % в Финляндии — 33, в Великобритании — 25, во Франции — 17, в ФРГ — 7, в США — всего около 1,5 % [1].

Фундаментальные изменения в экономической системе России, трансформация жилищной собственности через ее приватизацию привели к реструктуризации источников финансирования строительства жилья. В силу объективного уменьшения государственного сектора в переходной экономике доля государства в строительстве жилья сократилась с 80 % в 1990 г. до 19 % в 2000 г., в том числе предприятиями федеральной собственности — до 7,5 %. Вследствие изменения источников финансирования жилищного сектора, резкого уменьшения государственного финансирования, дефицита бюджетных ресурсов и инвестиционного кризиса значительно уменьшились объемы жилищного строительства и ввод жилья: с 61,7 млн м<sup>2</sup> в 1990 г. до 30 млн м<sup>2</sup> в 2000 г. [4].

Проблема поиска инвестиционных ресурсов для жилищного строительства, необходимость замены традиционных государственных источников финансирования рыночными с образованием стабильных финансовых потоков, низкая обеспеченность и удовлетворенность жильем больших групп населения обуславливают необходимость институционализации эффективного инвестиционного механизма развития жилищной сферы как важнейшего института нормально функционирующего рынка недвижимости.

Базовым институтом этого механизма в рыночной экономике является ипотечное кредитование. Институт ипотеки отражает финансовые отношения между субъектами рынка жилья по поводу выдачи ссуды под залог недвижимости. Ипотека обладает высоким инвестиционным потенциалом и является рыночной формой трансформации частных сбережений в жилищные инвестиции. С одной стороны, ипотека – это форма ссудного капитала, форма кредита под залог недвижимого имущества. Поэтому ипотечный кредит представляет собой долгосрочную ссуду, выдаваемую под залог недвижимости — земли и строений производственного и жилого назначения. Развитие банковской системы привело к тому, что этот вид кредитования приобретает в России все большее социально-экономическое значение. Но, с другой стороны, ипотечное кредитование выступает как форма инвестирования, эффективное средство аккумуляции денежных средств, прежде всего частных сбережений населения. Личные сбережения как исходный пункт общественного накопления выступают приоритетным источником расширенного воспроизводства. Согласно социологическим опросам, население РФ 19 % сбережений хранит в наличной форме, 40 – в банковских депозитах, 26 – в недвижимости, 3 % – в ценных бумагах. Ипотечное кредитование является мощным финансовым инструментом, способным

активизировать инвестиционную ситуацию и трансформировать имеющиеся в экономике сбережения населения в реальные инвестиции. Наконец, институт ипотечного кредитования – это форма поведения двух инвесторов, применяющих два инвестиционных инструмента [1]:

- ипотечный кредит как инвестиционный инструмент для заемщика, который приносит ему определенный доход, в частности, приобретение недвижимости в более ранние сроки за собственные средства;

- ипотечный кредит или закладная – это вложение кредитором собственный или заемных средств, приносящее постоянный доход в течение десятилетий.

Доходность двух указанных инструментов для обеих сторон составляет инвестиционную сущность ипотеки. Институт ипотеки базируется на эффекте финансового леведреджа, основанного на том, что в стабильной экономике финансовые доходы, получаемые от вложения средств в жилье с помощью ипотечного кредита, всегда превышают расходы на само залоговое финансирование (оплату банковского процента за ипотечный кредит). Данный эффект построен на постоянном росте стоимости недвижимости. Это является главным стимулирующим фактором жилищного инвестирования, основной гарантией для всех участников инвестиционного процесса. На эффекте финансового леведреджа базируется весь инвестиционно-финансовый механизм жилищного строительства – девелопмента.

В современной рыночной экономике значение ипотеки как инвестиционного инструмента заключается в следующем: для заемщика ипотека – это дополнительная возможность получения крупных средств на длительные сроки для решения жилищной проблемы; для кредитного института – устойчивое функционирование со стабильными доходами и гарантией возврата кредита; для экономики в целом – постоянные инвестиции в жилищный сектор, развитие строительной индустрии, становление рыночных отношений в смежных отраслях экономики и решение социальных проблем.

Однако высокий инвестиционный потенциал ипотечного кредитования в переходной экономике России оставался незадействованным, но начиная с 2004 г объем ипотечного рынка утраивался ежегодно, в 2006 г. наблюдался настоящий бум ипотечного кредитования, во многих банках этот продукт был признан открытием года.

Рост популярности ипотечного брокериджа, увеличение количества ипотечных сделок, проводимых риэлторскими компаниями, ведет к необходимости проведения подробного анализа деятельности указанных компаний на стыке рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования с целью улучшения результатов их работы в данном сегменте рынка. Для этого необходим новый подход к управленческому анализу ипотечных операций, позволяющий рассматривать данные операции как самостоятельный вид деятельности компании, реализуемый во вновь образовавшемся сегменте – на рынке ипотечных сделок с жильем.

Рынок ипотечных сделок с жильем (РИСЖ) представляет собой механизм взаимодействия его субъектов по поводу приобретения объектов жилой недвижимости с привлечением кредитных средств под залог недвижимости. РИСЖ фор-

мируется пересечении рынка недвижимости и ипотечного жилищного кредитования, экономики домохозяйства и финансового рынка под влиянием государственного управления и регулирования.

Домохозяйства стремятся удовлетворить потребность в жилье, используя всевозможные источники жилищного финансирования, включая ипотечные кредиты. Выгода операторов финансового рынка, а также операторов рынка недвижимости – состоит в регулярном получении прибыли в результате их профессиональной деятельности. Государственные органы стремятся обеспечить поддержку решения жилищной проблемы и законодательную безопасность населения, поступление налоговых выплат от участников рынка в бюджет.

Таким образом, РИСЖ обеспечивает социально-экономические потребности общества, используя синергетический эффект взаимодействия финансового рынка и рынка жилой недвижимости при управлении и регулировании со стороны государства, в интересах и при активном участии домохозяйств. С научной точки зрения РИСЖ представляет собой область пересечения следующих научных направлений: экономика домохозяйства, экономика финансового сектора, экономика предприятия и экономика публичного сектора.

Предложение на РИСЖ – количество объектов жилой недвижимости, которое продавцы готовы продать покупателям, имеющим одобрение кредитора в данное время по данной цене: цене объектов недвижимости при соответствующих условиях кредитных организаций.

Объекты РИСЖ – объекты жилой недвижимости, которые могут быть куплены с привлечением кредитных средств под залог указанных или иных, объектов жилой недвижимости, находящихся в собственности покупателей.

Субъектами РИСЖ выступают юридические и физические лица (продавцы и покупатели) жилья, приобретающие объекты недвижимости с привлечением средств ипотечных кредитов, кредиторы (кредитные организации), посредники (риэлторские компании, ипотечные брокеры), строительные организации, страховые и оценочные компании.

Развитие и функционирование РИСЖ и деятельность риэлторской компании на нем происходит под влиянием факторов внешней среды включающие в себя макроэкономические факторы и факторы смежных рынков (рынка недвижимости и ИЖК).

Исходя из вышеизложенного, анализ ипотечных операций на РИСЖ включает в себя исследование: макроэкономических и политических факторов; показателей рынка недвижимости, ИЖК, РИСЖ и деятельности компании в данном сегменте; изучение взаимосвязи между ними; моделирование прогнозной ситуации; разработку рекомендаций по дальнейшей деятельности компании на РИСЖ.

При разработке концепции и методики анализа ипотечных операций риэлторской компании на рынке недвижимости мы основываемся на технологии анализа рынка недвижимости, изложенной в работах Г.М. Стерника [1,2].

Нами предложена концепция анализа ипотечных операций риэлторской компании на рынке недвижимости, в соответствии с которой:

- операции ипотечного брокериджа риэлторской компании, рассматриваются

во вновь образовавшемся сегменте (на рынке ипотечных сделок с жильем – РИСЖ);

• анализ ипотечных операций компании на РИСЖ является самостоятельным элементом управленческого анализа в компании. Он осуществляется посредством последовательного перехода от макроэкономических и политических факторов, через анализ показателей рынков недвижимости, ИЖК и рынка ипотечных сделок с жильем (РИСЖ) к анализу ипотечных операций риэлторской компании на РИСЖ и разработке рекомендаций по улучшению результатов деятельности компании в данном сегменте.

#### Литература

1. Стерник Г.М. «Технология анализа рынка недвижимости», М: Аксвелл, 2005
2. Стерник Г.М. «Циклы на рынке недвижимости», Москва 2006, источник: [www.realtymarket.ru](http://www.realtymarket.ru)

УДК 332.85

### ОСОБЕННОСТИ И СПЕЦИФИКА РЫНКА РИЭЛТЕРСКИХ УСЛУГ

*к.э.н., доц. Герасимова Н.А.  
Белгород, Россия*

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет*

**Аннотация:** в статье приведены характеристики рынка риэлтерских услуг: особенности формирования рынка риэлтерских услуг в России, перечислены виды услуг риэлтерской деятельности, рассмотрены современные подходы по регулированию рынка недвижимости

**Ключевые слова:** рынок, риэлтерская услуга, рынок недвижимости, услуги риэлтерской деятельности, правовая база рынка недвижимого имущества.

### FEATURES AND SPECIFICS OF THE MARKET OF REAL ESTATE SERVICES

*C.e.s., A.P. Gerasimova N.A.  
Belgorod, Russia*

*Belgorod State National Research University*

**Abstract:** the article describes the characteristics of the real estate services market: peculiarities of the real estate services market in Russia, re-chisley services real estate activities, considers the current approach to regulation of the real estate market.

**Keywords:** market, real estate services, real estate services, real estate activities, the legal framework of real estate market.

Развитие рыночных отношений в нашей стране началось на основе формирования рынка недвижимости. С начала процесса распределения собственности и от возникновения рынка недвижимости прошло много лет, что позволяет своевременно сделать точные выводы, провести классификацию и составить прогноз тенденции его развития.