Тема 4. Рынок недвижимости и экономическая политика

План

1. Понятие и особенности рынка недвижимости.
2. Денежно-кредитное регулирование.
3. Финансовая политика.

1

Видео-лекция

Таблица 7

Понятие рынка и рынка недвижимости в работах различных авторов

№	Формулировка понятия	Источник
1	Рынок – это группа покупателей и продавцов определенного товара или услуги.	Мэнкью Н.Г. Принципы экономикс. 4-е изд. / Пер. с англ. А. Смольского, О. Табеловой. – СПб.: Питер, 2009. С.78.
	…	
3	Рынок недвижимости – это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения.	Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. – 4-е изд., перераб. и доп. – М.: Высшее образование, 2006.
4	Рынок недвижимости представляет собой определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и связанный с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования	Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., 1995. Цит по: Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер, 2013. С.133
	… См. Приложение 11 учебника	

В результате сделки устанавливается цена товара. Таким образом, в нашем понимании ***рынок – это механизм, обеспечивающий трансформацию стоимости в цену, что происходит в форме сделки.***

Специфика понятия «недвижимость», несомненно, определяет особенности рынка недвижимости. Специфика рынка недвижимости в сравнении с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров очень велика. Это определяется особенностями самой недвижимости как экономического, юридического, финансового и физического

актива, который отличается тем, что он связан с конкретным местоположением (*неподвижность*). Он также подразумевает: отсутствие двух идентичных объектов (*уникальность*, что выражается в наличии различий между одинаковыми объектами в технических, экономических или правовых характеристиках); длительный цикл физической и экономической жизни объекта недвижимости (*долговечность,* значительная протяженность периода его продуктивност*и*); специфику, масштабы и индивидуальный характер финансирования сделок с недвижимостью (*особый порядок финансирования*).

Выделим лишь некоторые черты, отличающие рынок недвижимости от рынков традиционных товаров.

Взаимозаменяемость товаров и возможность стандартизации

Публичность сделок и доступность информации

Уровень издержек по совершению сделок (транзакционные издержки)

Специфика взаимодействия спроса и предложения

Уровень государственного регулирования

_____

_____

_____

Уровень рисков

_____

_____

_____

Видео-лекция

2

Денежно-кредитное регулирование – воздействие Центрального банка на ликвидность банковской системы с целью регулирования деловой активности в экономике и достижения заданных конечных и промежуточных целей.

Видео-лекция

Как это работает?

Посмотрим на официальные данные Банка России:

http://www.cbr.ru/key-indicators/

Цели денежно-кредитного регулирования экономики

Конечные цели по своей сути – это ориентиры, которые определяются органами государственной власти и регулирования, параметры, ради которых и разрабатывается государственная экономическая политика. Их достижение – признак того, что в стране имеет место экономический рост, а деятельность органов государственного управления эффективна.

Можно выделить следующие конечные цели государственной экономической политики, которым вполне способен содействовать Центральный банк:

– рост объема производства (традиционно характеризуется показателем ВВП);

– умеренные темпы инфляции (здесь мы не разделяем понятий *уровень цен* и *инфляция*);

– максимальная занятость;

– динамика платежного баланса.

Магический прямоугольник

Конечные цели – это приоритеты не только Центрального банка, но всей системы государственного регулирования экономики. Центральный банк призван максимально содействовать их достижению, и содействие это осуществляется через механизмы, которые уже полностью находятся в сфере влияния Центрального банка. В данном случае мы говорим о системе ***промежуточных целей***, т. е. параметрах, достижение которых само по себе может еще ни о чем не говорить, пока мы не поймем, как это связано с достижением конечных целей.

Выделим промежуточные цели денежно-кредитного регулирования. Например, объем денежной массы в обращении, золотовалютные резервы, уровень процентных ставок, курс национальной валюты.

Инструменты денежно-кредитного регулирования

Для достижения целей денежно-кредитного регулирования Центральный банк воздействует на ликвидность банковской системы посредством использования определенного набора **инструментов денежно-кредитного регулирования**. Прежде чем мы укажем на основные из них, отметим, что суть рыночного денежно-кредитного регулирования экономики заключается в том, что Центральный банк воздействует не на конкретных участников рынка, а на конъюнктуру в целом. Именно поэтому денежно-кредитное регулирование в развитых странах получило название конъюнктурного регулирования.

В качестве основных инструментов рыночного воздействия на банковскую ликвидность традиционно выделяют следующие:

– процентные ставки;

– операции на открытом рынке;

– нормативы обязательных резервов.

Рестрикция и экспансия

Еще одним направлением, которое является сферой ответственности Центрального банка и которое непосредственно влияет на развитие рынка недвижимости – это банковский надзор. Казалось бы, какая может быть связь между мерами Центрального банка по защите вкладчиков и кредиторов коммерческих банков и развитием рынка недвижимости? На самом деле в рамках банковского надзора Центральный банк вырабатывает систему показателей для банков, которые призваны ограничить кредитование операций под залог недвижимости или девелоперских проектов в целом.

Из учебника «Экономика недвижимости»

Комментарий. Банковский надзор и развитие рынка недвижимости

Основная задача банковского надзора заключается в защите интересов вкладчиков и кредиторов банковского сектора и недопущении системного банковского кризиса, что может быть вызвано ростом недоверия к банковской системе и привести к оттоку средств из банков.

Центральный банк осуществляет мониторинг стабильности банков на основе ряда показателей, которые называются пруденциальными нормами деятельности и суть которых сводится к установлению лимитов рисков для банковских операций. Превышение лимита при проведении операций, например, при кредитовании клиентов, означает, что банк принимает избыточный риск, а значит необходимо принять меры для нормализации этого показателя.

Центральный банк также требует от банков создавать т.н. резервы на возможные потери. Суть их проста и заключается в том, что если банк проводит рискованную операцию (например, выдает необеспеченный кредит), то он должен немедленно создать под эту операцию определенный резерв, размер которого зависит от степени риска и иногда может доходить и до 100%. Фактически денежные средства никуда не перечисляются, а относятся на расходы банка. Т.е. суть резервирования в том, что сумма, направленная на финансирование операции, имеющей, по мнению, Центрального банка рискованный характер, условно считается уже потерянной и подлежит списанию. Естественно, если все пройдет хорошо и средства банку вернутся, то сумма, направленная в резерв будет восстановлена в доходы банка.

Если банк активно занимается инвестициями в недвижимость, девелоперские проекты, приобретает права аренды земельных участков, формирует кредитный портфель с залогами в виде недвижимости или прав на нее, то он, соответственно, формирует резервы на возможные потери.

Таким образом, если государство в лице центрального банка, стремится снизить уровень активности банков на рынке недвижимости, то нормативы по созданию резервов ужесточаются. В развитых странах такая политика получила название политики контрциклического регулирования, когда регулятор начинает ужесточать требования в начале перегрева рынка и смягчать их, если есть основания считать, что намечается стагнация.

Что важно в свете нашего курса «Экономика недвижимости»?

3

Видео-лекция

Под **финансовой политикой** государства понимают налоговую и бюджетную политику (формирование доходов и осуществление расходов государства). В классическом представлении у финансовой политики есть две функции – фискальная и стимулирующая.

В рамках фискальной функции основная задача заключается в исполнении бюджетов различных уровней по доходам, т.е. в сборе налогов и обеспечении поступления неналоговых доходов. Стимулирующий характер фискальной политики базируется на теоретическом постулате[1], согласно которому важен баланс между интересами государства (максимальное наполнение бюджета) и налогоплательщика (стремление развивать свое дело и проявлять предпринимательскую инициативу, что может быть подавлено значительным налоговым бременем). При определенном перевесе в пользу первого приоритета налогоплательщик теряет стимулы к деятельности и либо уходит в теневой

[1] Речь идет об «Эффекте Лаффера», описанного практически в любом учебнике по экономической теории и макроэкономике. См. например: Экономическая теория: учебник / под ред. Е.Н. Лобачевой. – 2-е изд., перераб и доп. М.: Высшее образование, 2009. С.319-320.

сектор, либо прекращает деятельность.

Кривая Лаффера

Для рынка недвижимости финансовая политика государства имеет во многом определяющее значение.

Во-первых, финансовая политика определяет общий уровень налогообложения участников хозяйственной деятельности и тем самым задает темп развития деловой активности в экономике или, как минимум, в конкретном ее секторе.

Во-вторых, политика государства в области заимствований на внутреннем и внешнем рынке влияет на стоимость объектов недвижимости и инвестиционных проектов в строительной сфере. Вырабатывая ту или иную стратегию размещения государственных ценных бумаг и определяя стоимость заимствований, Министерство финансов задает вектор развития рынка денежных ресурсов, повышая или понижая привлекательность инвестиций в государственные финансовые инструменты путем изменения процентной ставки, и соответственно влияет на привлекательность инвестиций в недвижимость.

Во-третьих, важна налоговая политика государства в вопросах, непосредственно относящихся к недвижимости, по нескольким направлениям, выработанным в мировой практике налогообложения недвижимой собственности.