

НАПРАВЛЕНИЯ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИКИ, ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ В БЕЛАРУСИ

In the article the main trends of the development and improvements of the valuation and real estate management system in Belarus are considered. For introducing the mortgage in Belarus it is necessary to pay significant attention the starting-up period: to develop the program, form the normative legal base for making and developments bond market, define the mechanisms of state support and stimulations of activity specially created hypothecary banks. It is also considered questions of the development analytic, valuation activity and systems of preparing the personnel in the real estate sphere.

Ведение. В мире принято считать, что уровень развития рынка недвижимости и ее оценки зависит от степени «рыночности» экономики. После бурного старта в конце 1990-х сегодня можно говорить о том, что отечественный рынок недвижимого имущества становится более организованным, чему во многом способствует становление нормативной правовой базы. В современных условиях стоит задача сформировать (с учетом мирового опыта) собственный экономический механизм вовлечения движимого и недвижимого имущества в экономический оборот и усовершенствовать систему экономики, оценки и управления недвижимостью. Для этого необходимо решить ряд проблем, объективно возникающих в ходе создания цивилизованных отношений в сфере недвижимости, избежав при этом возможных негативных последствий.

Результаты и их обсуждение. В масштабах национальной экономики недвижимость должна быть максимально эффективной, то есть активно вовлекаться в экономический оборот. В этом плане одной из главных стратегических целей государственной политики можно считать ипотеку. Развитие механизма ипотечного кредитования может значительно оздоровить финансово-кредитную систему и экономику в целом. У многих есть недвижимость (квартиры, дачи, гаражи, земля), которая пока не работает на экономику государства, и наше законодательство не способствует тому, чтобы они стали источником инвестиций. Необходимо просто позволить воспользоваться всеми этими пока маловостребованными ресурсами, научиться оперировать ими – и перед нами откроются новые возможности. Введение ипотеки может стать первым шагом в этом направлении.

Чтобы добиться желаемых результатов, необходимо значительное внимание уделить подготовительному периоду: разработать соответствующую программу, сформировать нормативную правовую базу для создания и развития рынка ценных бумаг, определить механизмы господдержки и стимулирования деятельности специально созданных ипотечных банков. Особое внимание необходимо уделить выработке основных элементов ипотечного кредитования

для учреждения в перспективе Национального ипотечного агентства, специализированных кредитных учреждений, страховых компаний и оценочных организаций. Без этих мероприятий внедрение ипотеки может привести не к большей доступности жилья, а к обратному эффекту – удорожанию недвижимости. В данном случае приведем пример Японии, где чрезмерное увлечение спекуляциями недвижимостью привело в начале 1990-х годов к краху работавшей без сбоев экономики. Процентные ставки по ипотечным кредитам сократились с 7,25% до 2,5%. Доходность жилья, естественно, привлекла инвесторов и повлияла на увеличение объемов и темпов строительства. Цены на недвижимость за два года возросли в три раза. Естественно, в этот период стали быстро расти банковские кредиты на покупку недвижимости, благо ставки были очень низкими по сравнению с быстрым ростом цен на нее. Причем банки сократили удельный вес кредитования промышленного сектора в пользу строительного и «недвижимого» секторов экономики. Одновременно с ростом цен на недвижимость подскочили объемы строительства.

В результате, на пике роста цен, средняя цена квартиры в крупных городах Японии общей площадью 65,6 м² достигла потолка \$4.9 млн. На определенном этапе ситуация стабилизировалась, но уже буквально через год количество проданных квартир резко сократилось – на 34% по сравнению с предыдущим годом, а затем произошло резкое падение цен – до 60–70%. Последствием краха «бабуру экономики» стали массовые банкротства строительных фирм и рост просроченных банковских кредитов, «обеспеченных» недвижимостью. «Бабуру экономика», построенная на кредитных деньгах, рухнула. В данном случае речь идет о понятии «вакуумной экономики», или «экономики мыльного пузыря», необоснованно «раздутой» ипотечной кредитной системой. Главный удар приняли на себя банки, которые привыкли считать, что залог недвижимости – лучшая гарантия возврата кредита. Финансовые учреждения остались с многочисленными «невыгодными кредитами», подешевевшими в десятки раз.

Трудно спрогнозировать, к чему приведет введение ипотеки в Беларуси. Одной из причин этого является, с одной стороны, сложность прогнозирования влияния отдельных факторов на стоимость недвижимости, а с другой – отсутствие системных научных исследований и достоверных методик анализа и прогнозирования поведения рынка недвижимости. Это не позволяет потребителям, инвесторам и в какой-то степени государству ориентироваться в таком виде товара, как недвижимость. Отсутствие надежной информации об изменениях на белорусском рынке делает его одним из самых закрытых, снижая тем самым инвестиционную привлекательность, особенно для зарубежных инвесторов. Сегодня Беларуси нужен центр анализа рынка недвижимости (или центр анализа рынка недвижимости и инвестиций). Он может быть создан при Академии наук, МИДе, Администрации Президента или др.

Дефицит необходимой информации из года в год наблюдается и на конференциях Европейского общества недвижимости (ERES). Представление рынков недвижимости в отношении стран СНГ в лучшем случае ограничивается Беларусью и Россией, и сравнивать какие-то показатели не представляется возможным.

Попытки анализировать рынок и прогнозировать цены, используя простую статистику, приводят не к очень хорошему результату – если использовать данные о динамике средней стоимости квадратного метра жилья в Минске за последние 14 лет до 2006 года, то статистика показывает, что в 2007 году с 99%-й вероятностью республике должен был произойти обвал цен на рынке недвижимости, если же ввести данные за 2007 год (рис. 1) и подобрать новый тренд, то ситуация изменяется на прямо противоположную. С той же вероятностью можно прогнозировать значительный рост цен.

Таким образом, можно сделать вывод, что оценивать ситуацию необходимо не просто анализируя статистику, а взаимосвязывая с другими показателями рынка недвижимости и экономики в целом. При этом стоит вопрос, какие показатели учитывать и как, например, оценить влияние введения ипотеки на цены на рынке недвижимости. Обратимся к зарубежному опыту. Например, в США закономерности роста цен на жилье традиционно определяются во взаимосвязи роста доходов населения и внутреннего валового продукта. Логика такова, что если рост цен превышает рост персональных доходов и ВВП, должно произойти их снижение (рис. 2). Перегретыми цены на недвижимость в США были в 1979 году, 1988–1989 годах, а также в 2004 году. Как результат, в 1981–1982 годах цены на дома оставались стабильными

В Европе среди факторов, влияющих на рост цен, выделяют темпы развития конкретного

региона, доступность цены кредита, демографическую ситуацию, себестоимость строительства, политику местных властей по предоставлению земельных участков, доходность альтернативных инвестиций, недостаток областей выгодного и надежного размещения свободных денежных средств. Таковы общие подходы. Но работают ли они на белорусском рынке и как оценить степень влияния? Это требует серьезных исследований.

К сожалению, пока профессиональное исследование рынка недвижимости не является самостоятельным видом предпринимательской деятельности, но дальнейшее бурное развитие рынка недвижимости приведет к формированию его прикладного анализа.

На основе анализа взаимосвязи цен и некоторых экономических показателей можно сделать вывод, что основные закономерности развитых рынков нарушаются и протекают иначе для развивающихся рынков недвижимости в условиях переходных экономик. Покажем это на примере столичного рынка жилья, на котором можно выделить следующие этапы его развития.

1-й этап – спад в экономике и стремительный рост цен на недвижимость, 2-й этап – смена падения на рост экономики сопровождается падением цен на недвижимость, 3-й этап – темпы роста экономики аналогичны темпам роста цен на жилье, но цены на жилье растут чуть быстрее, 4-й этап – темпы роста цен на жилье значительно (в разы) опережают темпы роста экономики, 5-й этап – стабилизация цен, 6-й этап – продолжение роста цен.

На 1-м этапе в 1992–1995 годах Беларусь переживала спад в экономике: валовой внутренний продукт (ВВП) снизился на 35% в 1995 году по сравнению с 1990 годом, цены на жилье выросли в 4 раза.

2-й этап (1996–2000 годы) – ВВП растет до 89% уровня 1990 года, промышленное производство выходит на уровень 1990 года. Цены на жилье сначала незначительно понизились (на 7% в 1996 году по сравнению с 1995 годом), затем повысились (на 14% в 1997 году по сравнению с 1996), а затем стабильно снижались (на 3,5% в 1998 году к 1997 году, на 11% в 1999 г. к предыдущему году, на 19,5% в 2000 году к предыдущему). На этом этапе цены снизились на 20% (в 2000 году по сравнению с 1995 годом).

3-й этап (2001–2002 годы) – ВВП постепенно приближается к рубежу 1990 года (97% в 2002 году). Темп роста – 8%, в промышленности – 12% за эти годы. Цены на жилье стабильно растут (примерно на 10% в год). Рост цен в 2002 году к 2000 – 21%.

4-й этап (2003–2005 годы) – ВВП преодолевает уровень 1990 года (104% в 2003 к 1990 году) и в дальнейшем растет в среднем на 10% в год.

В эти же годы цены на жилую недвижимость росли стремительно, наращивая темп в 2003 году (25% к 2002 году), в 2004 году темпы увеличиваются вдвое (до 52% к предыдущему), в 2005 году еще наблюдается прирост 46% к предыдущему году.

5-й этап (2006 год) – рост ВВП на уровне 8–9% к 2005 году. Цены на жилье стабилизировались в 2006 г. (рост цен составил всего лишь около 15–20% за год).

6-й этап (2007 год) – значительный рост цен в начале года (больше чем на треть). Ожидается дальнейший рост цен до конца года, но уже меньшими темпами. $R^2 = 0,9923$

Таким образом, определяющей закономерностью динамики цен на недвижимость в развивающейся переходной экономике является рост долларовых цен на жилье от начального, заведомо низкого уровня, до естественного для каждого города «мирового» уровня, соответствующего его специфическим особенностям. В дальнейшем рынок ведет себя, как и любой другой развитый рынок недвижимости.

Специфичность белорусского рынка недвижимости особенно проявлялась на этапе становления в 1996–1998 годах. Однако когда он приобрел цивилизованные формы, тенденции его развития полностью соотносились с рынками некоторых европейских государств.



Рис. 1. Динамика стоимости жилья в Минске

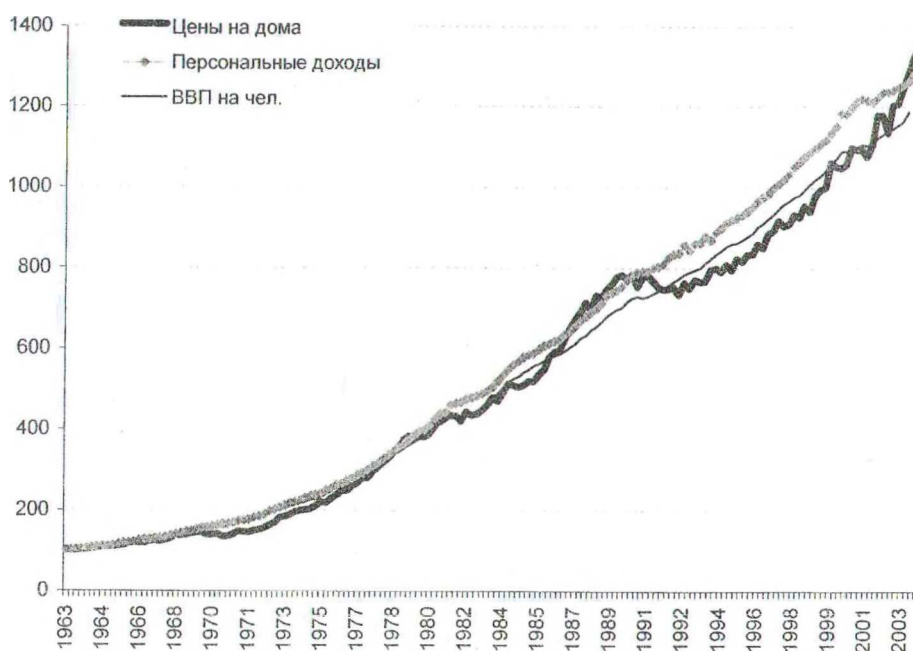


Рис. 2. Динамика цен, доходов и ВВП в США

Оценивая соотношение ВВП и стоимости квартиры в США и Великобритании, приходится констатировать тот факт, что в Минске цены на жилье завышены в 2 раза. Разница объясняется не только дефицитом недвижимости, но и отсутствием альтернативы для инвестирования свободных денежных средств. Недостаток внутренних инвестиций предопределяется несовершенством кредитно-денежной системы. Зарубежный опыт показывает, что ВВП и денежное обращение в банковской сфере должны быть одинаковыми. В Беларуси же внутренний валовой продукт примерно в 10 раз больше резервов нашей банковской системы, которые оценены в сумму 3 млрд. руб.

Что касается прогноза роста цен, то можно сделать вывод, что пока экономика Беларуси ускоренно растет, доходы увеличиваются, кредиты становятся доступнее, банковская система укрепляется, снижение цен не прогнозируется, а если и будет, то очень слабым и кратковременным. Установление более долгосрочной тенденции и соответственно более сильного снижения цен можно будет ожидать только в случае торможения экономического роста. Например, в Польше, где в 1998–2000 годах в результате торможения роста ВВП с +6,8% (1997) до +1% (2001) цены на недвижимость в среднем упали на 15%. Введение же ипотеки без стабилизационных мероприятий может существенно повлиять на цены.

В мире существуют различные подходы к ипотеке, но суть всегда заключается в том, что кредит выдается под залог строящейся квартиры. И когда таких кредитов становится очень много, финансовые учреждения «перекрывают» выданные в качестве ипотечных кредитов денежные средства выпуском ипотечных облигаций. Их ликвидность во всем мире объясняется тем, что кредит выдается исключительно под залог жилья и предусматривает упрощенный механизм изъятия жилья в случае его невыплаты. Это еще раз подчеркивает актуальность развития рынка ценных бумаг в Беларуси.

О его влиянии на рост цен свидетельствует зарубежный опыт. Акции там являются товаро-заменителем недвижимости для тех, кто заинтересован в долгосрочных инвестициях. То есть рынок акций служит индикатором изменения цен на недвижимость. У нас же приходится выбирать между банками и недвижимостью. Вряд ли инвестор, имея возможность вкладывать деньги в более прибыльный сегмент, будет размещать свой капитал в банках под 9–12% годовых.

Проблемным вопросом для рынка ценных бумаг является подготовка профессиональных кадров, специалистов по ценным бумагам и рынку в целом.

Движению рынка ценных бумаг в Беларуси во многом мешает отсутствие четких определе-

ний как самого рынка, так и его инструментов. Зачастую под ценные бумаги подгоняется обобщающий термин «финансовые инструменты», в то время как существуют классические, или основные, ценные бумаги (акции, облигации) и так называемые полученные, или квази-бумаги. К последним относятся сберегательные депозитные, инвестиционные сертификаты, векселя, чеки. Они носят вторичный, производный характер по отношению к акциям и облигациям. Особенность финансовых инструментов заключается в том, что они – кредитные орудия обращения и не олицетворяют отдельного типа собственности или предоставления кредита. Часто смешиваются понятия некоторых видов ценных бумаг и методов их реализации на базе продажи права или заключения контракта (опционы, форварды и фьючерсы), что само по себе подразумевает наличие тех или иных ценных бумаг или финансовых инструментов.

Важной стороной является создание эффективного и эластичного законодательства, которое было бы способно создать инфраструктуру рынка, объективные правила игры, защищало бы инвесторов от всякого рода махинаций. Для этого также необходима максимальная прозрачность фондового рынка в Беларуси, создание системы отчетности и публикации макро- и микроэкономических показателей рынка.

Увеличение выпуска ценных бумаг, рост и развитие фондовых рынков в различных странах свидетельствует о том, что ценные бумаги играют важную роль альтернативного источника финансирования экономики и государства.

Жилищный рынок в Беларуси стабилизировался и не имеет такой прибыльности, как раньше. Если бы была альтернатива в виде фондового рынка с наметившейся динамикой роста цен на акции, то капиталовложения, естественно, перешли бы в данную сферу. Так происходит в развитых государствах, и при определенных условиях это приводит к снижению цен на жилье.

Развитие и эффективное функционирование рынка недвижимости во многом определяется уровнем подготовленности кадров к реформам в сфере недвижимости, их профессиональной квалификацией и опытом.

Основными направлениями государственной политики по подготовке кадров в области экономики, оценки и управления недвижимостью являются углубление знаний в данных, сравнительно новых для республики, направлениях чрез изучение:

– новой дисциплины «Экономика недвижимости». Данная дисциплина изучается студентами экономических специальностей, как это происходит в России, многих странах Европы и др.;

– образовательной программы по специальности «Менеджмент недвижимости» и др.;

– новой образовательной программы в рамках переподготовки и повышения квалификации менеджеров и специалистов на уровне предприятия и организации.

В целом рынок недвижимости вбирает в себя огромное количество профессионалов, выполняющих в его рамках определенные задачи:

1) *специалисты, работающие только на рассматриваемом рынке* (риэлторы, управляющие недвижимостью, девелоперы, оценщики, регистраторы прав, менеджеры и другие);

2) *специалисты, выполняющие на рынке недвижимости специфические функции* (страховщики, нотариусы, юристы, банкиры, предоставляющие ипотечные кредиты, эксперты по расследованию причин и установлению размеров ущерба, нанесенного объектам недвижимости, и др.).

Требует скорейшего совершенствования вся система управления недвижимостью в Беларуси. При отсутствии собственных природных ископаемых Беларусь обладает достаточной природной и созданной человеком недвижимостью (здания, сооружения, предприятия). Поэтому вовлечение этой недвижимости в экономический оборот и повышение эффективности ее использования вместе с совершенствованием системы налогообложения с переносом тяжести налогообложения на прямые налоги – приоритетная задача развития государства. Существующая же система управления и налогообложения недвижимости не обеспечивает пока реализации ее доходного потенциала.

О том, что недвижимое имущество может также выступать в качестве основного налога для пополнения бюджета страны, говорил еще А. Смит. Во всех развитых странах акцент делается на прямые налоги. Налог на недвижимость составляет до 80% доходов местных бюджетов.

Вопросы создания и развития цивилизованной, конкурентной рыночной системы включают в себя целый комплекс мер по обеспечению равных прав всем членам общества, включая и имущественные права. Соответственно задачей государства является создание условий для защиты этих прав и обеспечение гарантий для справедливой оценки этих прав. Таким образом, развитие и формирование системы оценки собственности как специального вида деятельности является составной частью общего процесса реформирования национальной экономики и требует создания соответствующей институциональной базы, концепции и программы развития. Основным документом, регулирую-

щим оценочную деятельность в Беларуси, является Указ Президента Республики Беларусь № 615 от 13 октября 2006 г. «Об оценочной деятельности в Республике Беларусь» и утверждаемое Указом Положение «Об оценке стоимости объектов гражданских прав в Республике Беларусь».

Сегодня активно разрабатываются стандарты оценки и проходит аттестация оценщиков.

Однако оценка станет развиваться более эффективно если будет разработана Концепция или Программа развития системы оценки имущества, которая должна учитывать следующие основные положения и принципы.

– Базируясь на мировом опыте развития оценки, в современных условиях в Республике Беларусь необходимо создавать и развивать национальную систему оценки. Недопустимо как слепое копирование зарубежного опыта, так и создание неких «принципиально новых» подходов, не учитывающих общемировые тенденции в развитии этого научного направления.

– Оценка, в первую очередь, является новым научным направлением со своей методологией, терминологией, принципами исследований и т. д.

– Оценка должна иметь собственную нормативно правовую базу и инфраструктуру и базироваться на отечественных и международных стандартах.

– Оценка как профессиональный вид деятельности должна отвечать текущим потребностям проводимых экономических реформ, а также учитывать как региональные, так и отраслевые особенности

– Социальный и экономический эффект от развития оценочной деятельности может быть достигнут только при условии соблюдения принципа равенства прав и обязанностей всех участников оценочного процесса, включая и органы государственной власти.

– Основной функцией государства в формировании оценки должно явиться, в первую очередь, создание системы правового регулирования этого вида деятельности.

– Оценкой должны заниматься как государственные, так и частные оценщики. При этом и те и другие должны иметь равные возможности для реализации своих профессиональных навыков и работать в общем правовом, методологическом и информационном пространстве.

– Развитие оценки является необходимым условием для улучшения экономической ситуации в стране, проведения полноценных структурных реформ, активизации инвестиционных процессов.

Складывающаяся в Республике Беларусь система обеспечения экономической безопасности должна функционировать как единый комплекс государственных органов, тесно сотрудничающих с разноплановыми общественными структурами (информационно-аналитическими, научными, социологическими, пропагандистскими, общественно-политическими). Эта система должна выполнять несколько функций. Во-первых, своевременно, оперативно выявлять, прогнозировать угрозы общенациональным интересам (безопасности) страны и информировать о них руководство государства и заинтересованные органы. Во-вторых, предупреждать, локализовать или нейтрализовать потенциальные и реальные угрозы для страны, принимая необходимые законодательные, административные, экономические, информационные (пропагандистские) меры. В-третьих, непосредственно противодействовать угрозам экономической безопасности страны и носителям (источникам) этих угроз посредством принятия наиболее эффективных мер воздействия.

Заключение. Меры и механизмы экономической политики, разрабатываемые и реализуемые на государственном, отраслевом и региональных уровнях, должны быть направлены на предотвращение внутренних и внешних угроз экономической безопасности Республики Беларусь.

Система обеспечения экономической безопасности может включать следующие направления.

1. Мониторинг факторов, определяющих угрозы экономической безопасности Республики Беларусь.

Важнейшими элементами механизма обеспечения экономической безопасности Беларуси являются мониторинг и прогнозирование факторов, определяющих угрозы экономической безопасности.

Мониторинг как оперативная информационно-аналитическая система наблюдений за динамикой показателей безопасности экономики имеет большое значение для современного состояния отечественной экономики при наличии определенных межотраслевых диспропорций и ощутимой недостаточности ресурсов (как финансовых, так и материальных).

2. Разработка критериев и параметров экономической безопасности Республики Беларусь.

Для обоснования и реализации стратегии обеспечения экономической безопасности Беларуси должны быть разработаны количественные и качественные параметры (пороговые значения) состояния экономики, выход за пределы которых вызывает угрозу экономической безопасности страны, характеризующие:

- динамику и структуру валового внутреннего продукта, показатели объемов и темпов промышленного производства, отраслевую и региональную структуру хозяйства и динамику отдельных отраслей, инвестиции;

- состояние природно-ресурсного, производственного и научно-технического потенциала страны;

- способность хозяйственного механизма адаптироваться к меняющимся внутренним и внешним факторам;

- состояние финансово-бюджетной и кредитной систем;

- качество жизни населения.

3. Деятельность государства по обеспечению экономической безопасности страны по следующим основным направлениям:

- выявление случаев, когда фактические или прогнозируемые параметры экономического развития отклоняются от пороговых значений экономической безопасности, разработка комплексных государственных мер по выходу страны из зоны опасности;

- организация работы в целях реализации комплекса мер по преодолению или недопущению возникновения угроз экономической безопасности Республики Беларусь;

- экспертиза принимаемых решений по финансовым и хозяйственным вопросам с позиции экономической безопасности Беларуси.

Литература

1. Мясникович, М. В. Проблемы экономической безопасности: учеб. пособие / М. В. Мясникович. – Минск: Академия управления при Президенте Республики Беларусь, 2001.

2. Градов, А. П. Национальная экономика / А. П. Градов. – СПб.: Питер, 2005.

3. Касперович, С. А. Анализ и прогнозирование уровня экономической безопасности Республики Беларусь / С. А. Касперович // Труды БГТУ. Сер. VII, Экономика и управление. – Минск, 2006. – Вып. 14. – С. 44–48.

4. Экономика и организация безопасности хозяйствующих субъектов / В. С. Гусев [и др.]. – СПб.: ИД «Очарованный странник», 2001.