

Перед вами подборка материалов из научных изданий и периодической печати по ситуации на рынке недвижимости в России и мире. Ознакомьтесь с ними и выполните следующие задания.

1.1. Подготовьте *тезисы* выступления на научно-практической конференции на тему: «Причины ипотечного кризиса в США и его последствия для американской и мировой экономики». В своих тезисах постарайтесь отразить все причины возникновения глубинного экономического кризиса в США в 2008 году, а также влияние американского кризиса на мировой рынок, в том числе, локальный российский рынок недвижимости. Основывайтесь на предложенных материалах, избегайте общих рассуждений, подкрепляйте все утверждения представленными здесь данными. Тезисы пронумеруйте.

1.2. Представьте, что предстоит провести исследование о доступности жилья в Москве, возможностях ипотечного кредитования и путях решения проблем, имеющих на московском рынке недвижимости. Сформулируйте 3 вопроса, на которые вам представляется важным получить ответ в ходе такого исследования. Обоснуйте важность сформулированных вопросов с учетом: а) проблем, обозначенных в представленных материалах; б) социальных фактов, известных из курса обществознания, других дисциплин, СМИ, современных произведений художественной культуры.

1. Ипотечный кризис в США: причины и следствия

Причины кризиса в США. Экономика США уже переживала серьезные проблемы – это и кризис 1929 г. (Великая Депрессия), последствия которой сказывались по всему миру, это и кризис 70-х годов, связанный с повышением цен на нефть, высокой инфляцией, что закончилось девальвацией доллара. Был также биржевой кризис 1987 г, а также крах "пузыря" "доткомов" (2000-2002 г.г.) – акций интернет-компаний. Сейчас все инвесторы панически боятся наступления рецессии в США. Однако важным является не столько возможность наступления рецессии, сколько наличие действительно серьезных проблем в экономике США, разрешить многие из которых будет достаточно непросто.

Экономика США подобна "черной дыре", требующей все больше ресурсов для рефинансирования своих долгов за счет роста средств внешних кредиторов. На долю США приходится до 20 % всего мирового производства, однако потребляет она значительно больше – около 35 %. Могущество доллара длительное время "гарантировало" увеличение внутреннего потребления за счет роста внешнего федерального долга, составляющего по данным за 2006 г. около 66 % ВВП (около 8.7 из 13 трлн.долл.соответственно). Однако поддержать рефинансирование долга при существующих тенденциях роста дефицита бюджета и платежного баланса крайне сложно.

Экономика страны имеет глубинные структурные проблемы, при которых занятость в США в промышленных секторах под давлением импорта из Китая и переноса рабочих мест в развивающиеся страны падает. И не факт, что новая экономика "услуг" может предложить эквивалентные рабочие места. Не менее важная причина падения эффективности экономики США - это невероятные военные расходы Пентагона, в т.ч. на войну в Ираке, активно "сжирающие" деньги налогоплательщиков и способствующие оттоку средств из гражданского сектора.

При этом рынок недвижимости пережил настоящий спекулятивный "бум", подрастая в 2002-2005 г.г. темпами в несколько десятков процентов в год. Количество операций по покупке домов значительно превысило реальный спрос, эти операции были совершены в надежде на прибыль с учетом роста цен.

Банки стали предлагать населению изощренные банковские продукты, переносившие первоначальные платежи в будущее, в ряде банковских продуктов первоначальный взнос при покупке дома был обнулен.

Заемщики попали в тиски процентного риска, их ежемесячные процентные расходы за 2003-2006 г. увеличились примерно на 35 %, в среднем с 840 до 1132 долл. В 2007 году за счет роста невозвратов рынок недвижимости пошел вниз, банки стали терять деньги. Переоценив риски банки стали закрывать лимиты друг на друга, ипотечные облигации упали в цене, новые выпуски не нашли покупателей. На рынке возник дефицит ликвидности, вызванный потерями заемщиков и

банков и переоценкой рисков участниками рынка. История ипотечного кризиса содержит очень много вопросов. Почему рейтинговые агентства присваивали ипотечным бумагам высокие рейтинги надежности? Почему финансисты не могли самостоятельно оценить риски деривативов?

У прошлой рецессии и нынешней, надвигающейся есть принципиальные различия – хотя фондовый рынок в 2001-2002 рухнул, но банковский сектор не имел проблем, ныне рынок недвижимости точно "перегрелся", а банковский и финансовый сектор находится под угрозой кризиса плохих долгов.

США не хватает целенаправленных мер по борьбе с ипотечным кризисом.

Снижение ставки спасает лишь кредитоспособных заемщиков, но существенная часть их (например, взявшая кредит с отсроченными выплатами и со спекулятивными целями) продолжит испытывать проблемы. При этом кризис неплатежей может перейти с рынка недвижимости на автокредиты и пластиковые карты.

Рост в строительном секторе поддерживает национальную экономику, но он себя исчерпал - рынок затоварен как домами, выставленными на продажу по невозвратным кредитам, так и домами, купленными в надежде на перепродажу.

Смогут ли власти решить проблему плохих активов тихо или она примет более серьезный характер, например, как получилось в результате массового бегства вкладчиков в Англии при банкротстве банка Northern Rock. Сможет ли экономика США скатиться на более глубокий уровень кризиса, на манер Великой Депрессии? Скорее всего, нет - тогда не работал механизм предложения ликвидности, не было госвливаний, сейчас – сколько угодно. Однако за плохую ипотеку заплатят не только налогоплательщики США, но и инвесторы по всему миру, покупавшие ипотечные бумаги.

Проблема доллара и рефинансирования внешнего долга. Сейчас доллар теряет одно из важнейших качеств, характерно для мировой валюты - стабильность. С 2002 года по 2008 доллар обесценился почти в 1.7 раза.

В связи со снижением курса многие страны будут сокращать долю своих валютных резервов в долларах США, что будет еще больше подталкивать падение американской валюты. Однако центральные банки, имеющие запасы в долларах, оказались к нему привязаны. При продаже этих активов доллар будет снижаться быстрее, и следовательно, обесценивание резервов только ускорится. Кроме того, падение доллара уменьшит экспорт в США, например со стороны Китая и Японии, что им явно не выгодно, а укрепление евро негативно отразится на европейской экономике.

Военные расходы снижают эффективность экономики США. Военные расходы играют значительную роль в экономике США, например, они смогли окончательно помочь преодолеть последствия Великой депрессии. Во время эпохи "холодной войны" военная машина США разбухла на глазах, отхватывая все большие куски бюджета США. Однако усиление военной промышленности привело к оттоку капитала из гражданского сектора, что усугубилось также оттоком рабочих мест в развивающиеся страны. В результате США постепенно стали отставать по производству многих видов гражданской продукции.

Экономика США имеет достаточно много конкурентных отраслей: информационные технологии, электроника, микроэлектроника, производство компьютеров, автомобильная промышленность, сельское хозяйство, фармацевтика, розничная торговля и пр. США могли бы отлично производить относительно дорогие, но высококачественные товары. Тот монстр, который вырос на холодной войне, должен измениться. И развитие гражданской экономики в США смогло бы решить пресловутую проблему дефицита и внешних долгов. И если вместо наращивания военных расходов направить часть средств на помощь заемщикам (например, за счет субсидирования процентных ставок), а также расширить строительство жилья и инфраструктуры на средства бюджета, то это было бы намного полезнее.

Может ли экономика США быть санирована? Происходящее в США напоминает (пока в "мягком" варианте) пролог истории длительного японского кризиса "плохих долгов" 1995- 2002 г.г., вызванного обвалом пузырей на рынке недвижимости и акций. И крах "доткомов" был "первой ласточкой", предупреждающей об этом.

Нынешние власти США проводят достаточно рискованную финансовую и внешнюю политику. США прекрасно осознают зависимость мировой экономики от доллара и четко это используют. Но будет ли тот цикл, повторение которого мы наблюдаем возобновляться снова и

снова? Не будем забывать, что экономика США одна из мощнейших в мире и имеет огромные возможности для санации и саморегулирования.

По материалам <http://www.finam.ru/analysis/forecasts00A6A/default.asp>

2. Уроки истории: чему научил ипотечный кризис в США

Сегодня о проблеме валютных ипотечных заемщиков в России не слышал разве что глухой. Из-за резкого удорожания доллара выплаты по ипотечным кредитам в валюте стали непосильными для многих российских семей. Мы решили обратиться к истории, чтобы оценить вероятность повторения американского сценария, когда без крыши над головой остались сотни тысяч семей.

Ипотечный кризис в США — это одно из главных событий в мировой экономике за последнее десятилетие. Особенно, если учесть, что его последствия, по мнению некоторых экспертов, до сих пор сказываются на экономической обстановке в мире.

Причины

Основной причиной проблем в секторе ипотечного кредитования в США стало падение цен на недвижимость. Дело в том, что с 2000 по 2005 год цены на недвижимость постоянно росли и этот рынок привлек многих игроков. В таких условиях ипотечные кредиты были крайне выгодны для кредиторов, что поспособствовало развитию рынка «нестандартных кредитов».

«Нестандартные кредиты» — это понятие, которое обозначает процесс выдачи ипотечных кредитов заемщикам, которые не могут получить стандартные ипотечные кредиты, т. е. соответствующие стандартам рейтинговых агентств.

Продукты этой линейки несли высокую степень риска, которая в каком-то смысле нивелировалась плавающей процентной ставкой. При этом банки, естественно, не занимались такой деятельностью, а делали предложения заемщикам ипотечные компании, не имеющие собственного капитала. Они пользовались краткосрочными банковскими кредитами, чтобы выдать ипотечный кредит, после чего перепродавали долг инвестору, который в случае просрочки платежей по кредиту имел право вернуть его обратно первоначальному кредитору. Этот момент и стал «слабым звеном» ипотечного кризиса.

Сначала участники рынка боролись за клиентов, просто понижая ставки, но когда прибыльность кредитов приблизилась к нулю, они стали еще больше снижать требования к заемщикам. Это при том, что целевая аудитория в прошлом, как правило, уже имела проблемы с выплатой долгов. Согласно некоторым данным, доля нестандартных ипотечных кредитов в 2006 году составила 20% от всего сегмента ипотечного кредитования.

В 2007 году цены на недвижимость стали снижаться. Это привело к тому, что во многих случаях реальная стоимость недвижимости не покрывала долговых обязательств, и чтобы компенсировать этот момент ставки по таким кредитам начали массово поднимать. Такая политика стала причиной для массовых отказов от обслуживания ипотечных долгов.

В условиях растущего рынка привлекательность рынка нестандартных кредитов для инвесторов обеспечивалась за счет более высоких процентных ставок по кредитам и более низкого уровня дефолта по сравнению с ожидаемым. Как следствие, кредиторы могли сравнительно легко получить банковскую кредитную линию для финансирования своей деятельности.

В условиях же стагнирующего рынка привлекательность данного сегмента кредитования исчезла, соответственно, у кредиторов возникли проблемы с получением кредитных ресурсов, а текущая прибыль от операций оказалась недостаточной для покрытия возникших убытков от возросшего уровня дефолтов и просрочек платежей по нестандартным ипотечным кредитам. И участники рынка нестандартных кредитов были вынуждены констатировать нехватку собственных средств и зачастую запускать процедуру банкротства.

Последствия

В 2008 году, несмотря на меры, предпринимаемые американским правительством по снижению ставок по ипотечным кредитам, долги достигли рекордных значений. Общий размер просроченной задолженности составил 98 миллиардов долларов.

Множество заемщиков были больше не в состоянии обслуживать кредиты, и около миллиона американцев, взявших ипотечные кредиты в США, оказались неплатежеспособными

и были вынуждены оставить жилье банку. В период с 2007 по 2008 год каждый месяц свои дома оставляли порядка 100 тыс. семей.

Изменилось и отношение банков к ипотечному кредитованию. Кредитные организации, помимо повышения процентной ставки, стали гораздо серьезнее проверять своих новых заемщиков прежде, чем одобрить кредит. Кроме того, были упразднены практически все ипотечные программы, которые не предусматривали первоначального взноса.

Российские реалии

Когда заходит речь об ипотечном кризисе, в России большинство экспертов сходятся во мнении, что повторение «американского сценария» маловероятно по нескольким причинам. Во-первых, ипотечные кредиты у нас сравнительно новый продукт — активное развитие такого рода займов началось менее десяти лет назад. Во-вторых, банки при одобрении ипотеки более консервативно подходят к оценке рисков невозврата кредитов, а обеспечение кредитов у самих банков идет за счет собственных активов. В-третьих, стоимость жилья пока продолжает расти, а компаний, желающих повторить опыт «нестандартного кредитования», во всей стране единицы.

Не стоит забывать и о Центробанке, который следит за развитием этого сектора кредитов особенно активно. Так, после того, как в затруднительном положении из-за падения курса рубля оказались заемщики валютной ипотеки, регулятор решил сделать такие кредиты невыгодными для самих банков. Несмотря даже на то, что доля валютных займов в ипотечном секторе крайне мала, по данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию на январь 2015 года — всего 3,5%, проблемами ипотечных заемщиков всерьез заинтересовались власти, а значит, хочется верить, решение найдется.

Источник <http://bankdirect.pro/dengi/mir/uroki-istorii-chemu-nauchil-ipotechnyy-krizis-v-ssha-639730.html>

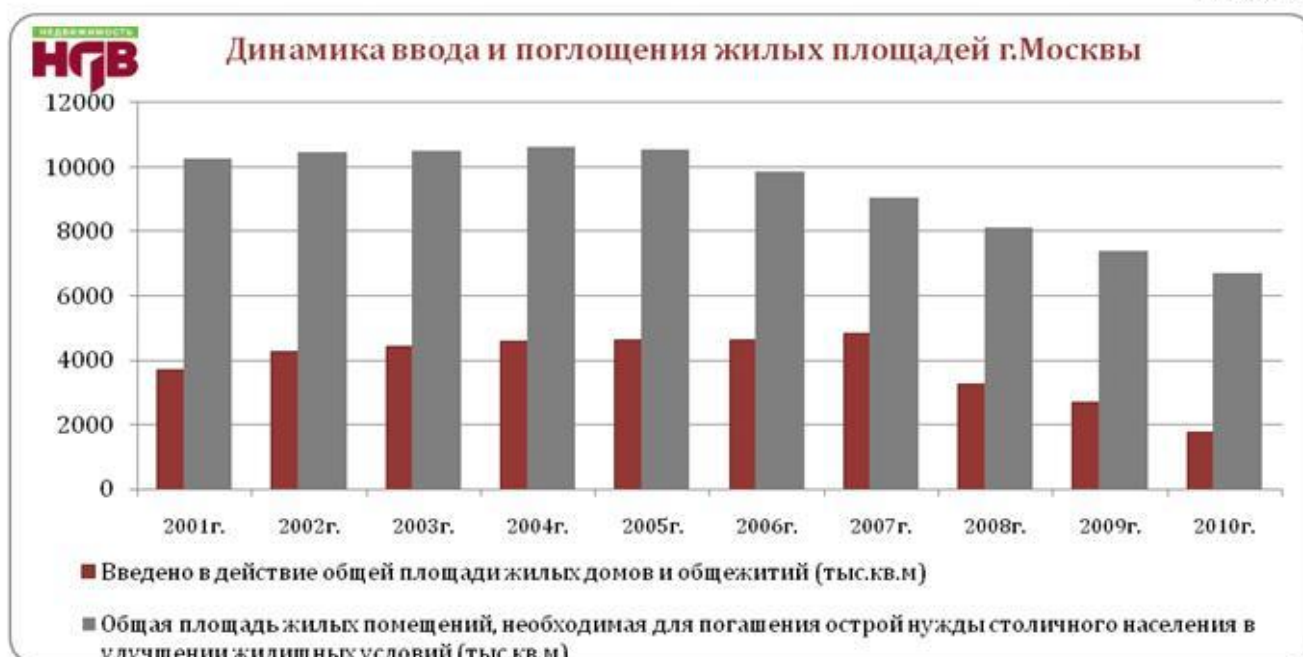
Оценка доступности жилья в Москве

Внутри каждой семьи происходят процессы, заставляющие людей так или иначе постоянно сталкиваться с жилищным вопросом. Одним из важнейших факторов оценки уровня качества жизни столичного населения, является возможность приобретения собственного жилья. Однако высокая стоимость столичной недвижимости при невысоком среднедушевом доходе затягивает процесс накопления средств для его приобретения на многие годы.

Для оценки доступности жилья первоначально необходимо сопоставить объемы ввода жилых площадей и потребности в них столичного населения (График 1).

График 1. Динамика ввода и поглощения жилых площадей г. Москвы

График 1.

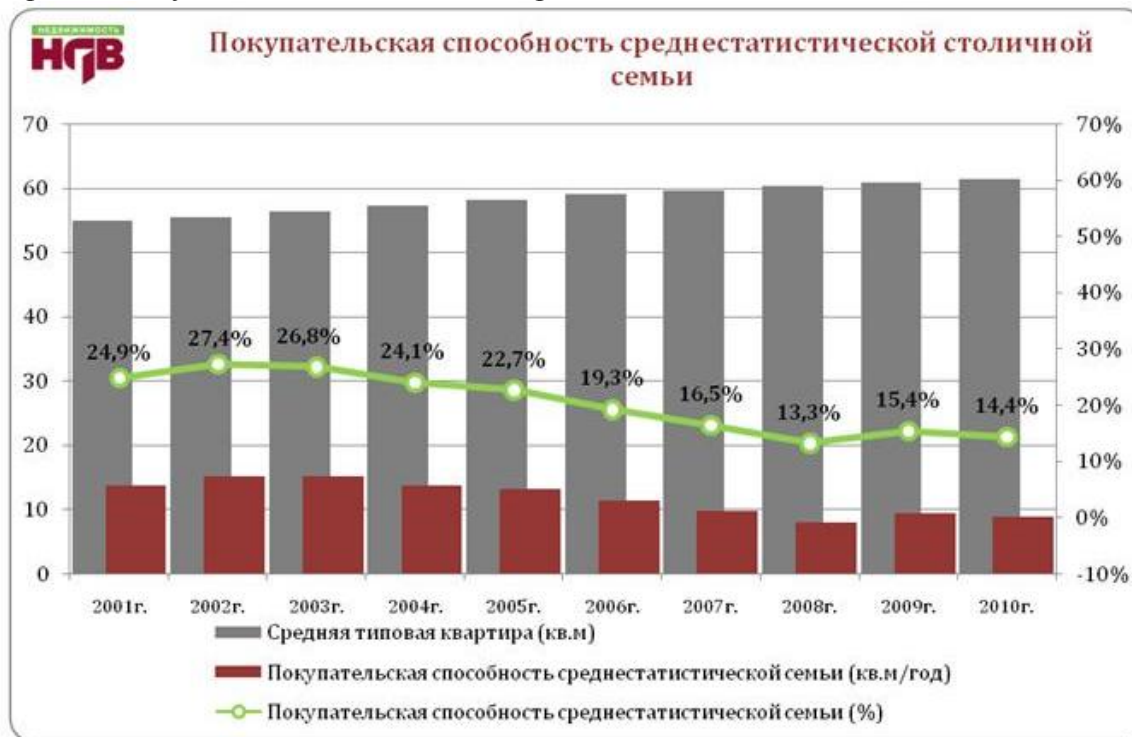


9 класс. Заключительный этап

(...) Большинство сделок с жильем является рыночными операциями, при которых основным вопросом становится его доступность для населения.

Основными факторами, влияющими на доступность приобретения жилья, являются доходы населения и стоимость приобретаемого жилья. Покупательская способность среднестатистической семьи представляет собой совокупный доход трех человек за вычетом стоимости минимального набора продуктов питания и непродовольственных товаров и услуг. При этом размер средней типовой квартиры в расчете на семью, состоящую из трех человек, определяется суммированием среднедушевой общей жилой площади помещений (График 2).

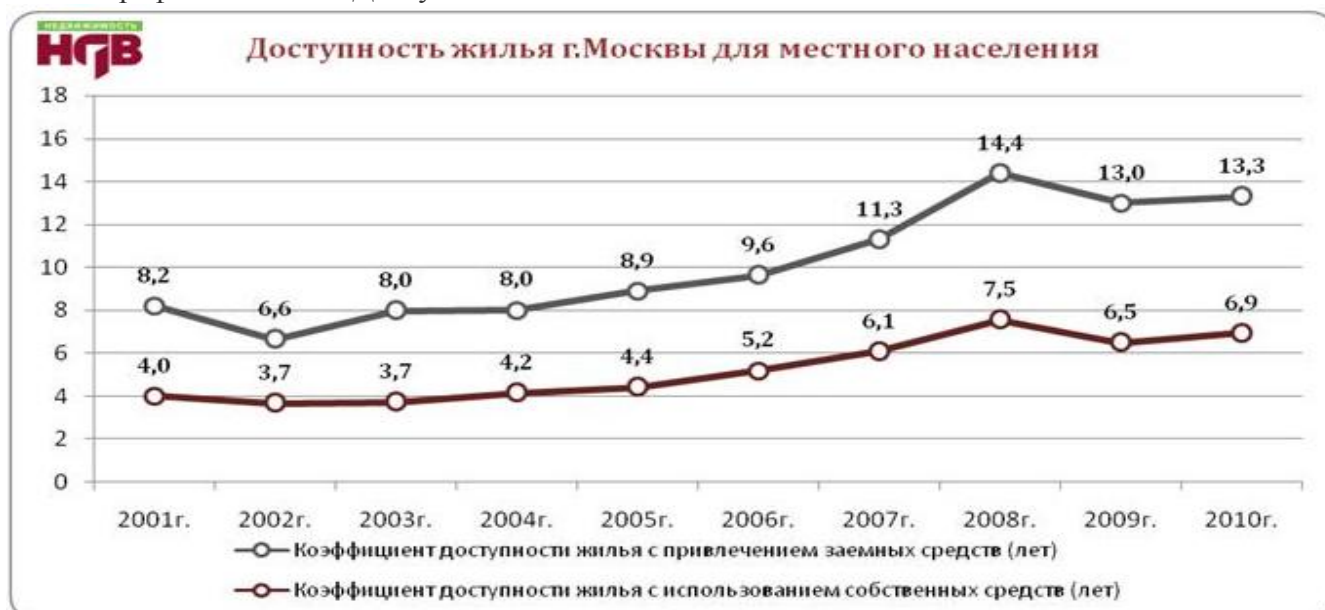
График 2. Покупательская способность среднестатистической столичной семьи.



В динамике изменения показателя стоит отметить, что при остром дефиците жилье характеризуется и низкой доступностью: при общем увеличении качества (увеличение жилой площади на семью), покупательская способность населения в целом снижается. В период с 2007 по 2010г. среднестатистическая семья могла накопить за год не более 16,5% от стоимости средней типовой квартиры.

При оценке доступности жилья также необходимо учитывать, что для большого количества населения накопление необходимой денежной суммы для покупки является невозможным, поэтому особое влияние на увеличение платежеспособного спроса оказывают стоимость (процентная ставка) и доступность ипотечного кредитования (в том числе средние доли первоначальных платежей) (График 3).

График 3. Доступность жилья г.Москвы для местного населения



Динамика изменения показателей доступности жилья с использованием собственных и заемных средств, в целом, схожа, а два этих показателя обладают очень тесной взаимосвязью. В среднем, количество лет, необходимое для покупки квартиры с привлечением заемного капитала в 2 раза превышает коэффициент доступности жилья с использованием собственных средств.

Заключение

При росте потребности в качественном жилье, с каждым годом оно становится все менее доступным для жителей. В период с 2001 по 2010гг. коэффициент доступности жилья за счет собственных средств вырос примерно на 73%, при этом прирост коэффициента с привлечением ипотечного займа составил около 62%. Это говорит о колоссальном росте стоимости жилья, в разы превышающем рост среднедушевых доходов населения.

По материалам http://www.ndv.ru/o-kompanii/analist/otcenka_dostupnosti_zhilqya_gmoskvjy/

Написанные вами тезисы выступления будут оцениваться жюри по следующим критериям:

1. Умение сформулировать обществоведческую проблему, представить и раскрыть различные ее аспекты.
2. Четкость и доказательность представленных тезисов; соответствие между выдвинутыми тезисами и приводимым фактическим материалом.
3. Владение обществоведческими знаниями и теоретическим материалом, понятиями и терминами; отсутствие серьезных ошибок и неточностей.
4. Знание различных точек зрения по рассматриваемой проблеме.
5. Навык организации академического текста: внутреннее логическое единство текста, соблюдение научного стиля изложения.
6. Наличие четко сформулированных выводов. Их связь с выдвинутыми в работе тезисами.

Предложенные вами вопросы для исследования будут оцениваться жюри по следующим критериям:

1. Наличие 3-х предложенных вопросов. Четкость формулировок и научная корректность предложенных вопросов.
2. Обоснованность важности сформулированных вопросов содержанием данных, содержащихся в представленных материалах.
3. Обоснованность важности сформулированных вопросов социальными фактами, известными из курса обществознания, других дисциплин, СМИ, современных произведений художественной культуры.
4. Грамотность использования обществоведческих фактов и понятий.

Задание 2. Эссе.

Напишите обществоведческое эссе на одну из предложенных тем.

1. «Истина не есть отчеканенная монета, которая может быть дана в готовом виде и в таком же виде спрятана в карман». *Гегель Георг Вильгельм Фридрих*
2. «При более тщательном анализе мы обнаружим, что наука вообще не знает «голых фактов», а те «факты», которые включены в наше познание, уже рассмотрены определенным образом и, следовательно, концептуализированы». *П. Фейерабенд*
3. «Врагам и в вероятном не верь, друзьям и в невероятном верь». *Фалес*
4. «Законы подобны паутине: если в них попадет бессильный и легкий, они выдержат, если большой – он разорвет их и вырвется». *Солон*
5. «С политикой следует обращаться как с огнем: не подходить слишком близко, чтобы не обжечься, и не очень удаляться, чтобы не замерзнуть». *Антисфен*
6. «Покупающие власть за деньги привыкают извлекать из нее прибыль». *Аристотель*
7. «Невозможность похвастаться богатством люди полагают равной его потере, а хвастаются всегда вещами излишними, а не необходимыми». *из Марка Катона*
8. «Все великие истины начинались как кощунства». *Д.Б. Шоу*
9. «Администрация делит на податных и привилегированных... Но ни одно деление не годно, ибо все мы народ и всё то лучшее, что мы делаем, есть дело народное». *А.П. Чехов*
10. «Гражданин должен властвовать над своим государством». *Аристотель*
11. «Хороших налогов не бывает». *У. Черчилль*
12. «Народ должен защищать закон, как свой оплот, как охранительную свою стену». *Гераклит*

Жюри будет оценивать ваши эссе по следующим критериям

1. *Умение сформулировать обществоведческую проблему, представить и раскрыть различные ее аспекты.*
2. *Аргументированность и обоснованность суждений и выводов с опорой на факты общественной жизни, модели социальных ситуаций.*
3. *Владение теоретическим материалом (понятия, термины и др.)*
4. *Знание различных точек зрения по рассматриваемой проблеме.*
5. *Навык организации академического текста: внутреннее логическое единство текста, соблюдение научного стиля изложения.*
6. *Наличие четко сформулированных выводов. Их связь с выдвинутыми в работе тезисами.*