

РАЗДЕЛ 5 ФИНАНСОВЫЙ УЧЕТ ИННОВАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИЙ

ПОЛИТИКА ЧЕШСКОГО НАЦИОНАЛЬНОГО БАНКА И РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Киевич А. В.

Аннотация

В настоящее время, когда мы по-прежнему наблюдаем воздействие covid не только в Чешской Республике, но и во всём мире, когда стоимость денег постоянно снижается из-за инфляции и негативных тенденций в экономике, люди обычно пытаются сберечь свои сбережения там, где они уверены, что они не потеряют ценность. Население Чехии воспринимает сейчас жильё как безопасную гавань и защищает свои сбережения путём покупки недвижимости. Вот почему, по мнению отечественных экономистов, огромный интерес чехов к инвестированию в недвижимость в ближайшие годы сохранится. При этом нужно понимать, что перегретые рынки иногда «схлопываются» с ужасающими последствиями для экономики страны. А это уже ответственность регуляторов, которые должны предвидеть и предотвращать подобные тенденции на рынках.

Ключевые слова: стоимость денег, инфляция, рынок недвижимости, ипотека, учётная ставка, объём кредитования.

Введение

В Чехии есть одно особенное явление: если в Западной Европе люди откладывают деньги на пенсию, то в Чехии люди откладывают деньги, чтобы отдать эти деньги детям. Таким образом, в Чехии по традиции происходит большая передача денег из поколения в поколение. Вопрос на сегодня стоит особенно остро: изменится ли это поведение людей? Но это ещё и сильное явление, поддерживающее сегодня жилищное строительство в стране.

Все в Чехии прекрасно осведомлены, что предложение квартир на продажу в стране крайне низкое. По итогам первого полугодия 2021 года в прайс-листах девелоперов было всего 3 350 свободных квартир по сравнению с 5 800 годом ранее, т. е. за прошедший год количество свободных квартир упало более чем на 40 %. Причина в медленном одобрении новостроек, а также в том, что некоторые квартиры вообще не поступили на рынок, поскольку были куплены институциональными инвесторами с целью их сдачи в аренду [1].

О растущем интересе к недвижимости также свидетельствует посещаемость крупнейшего портала рекламы недвижимости Sreality.cz. Так, если в июне 2019 года, согласно официальному измерению трафика Netmonitor, было зарегистрировано 1,5 млн реальных пользователей (RU), в 2020 году это число составило 1,9 млн. RU, а в середине 2021 года уже 2,1 млн RU [1].

И как результат – рекордные темпы продаж новых квартир за несколько месяцев 2021 года. В первой половине 2021 года в Праге было продано вдвое больше единиц, чем в прошлом году. Но в основном продаются более мелкие планировки (1 + кк и 2 + кк), доля которых в продажах уже давно растёт. Раньше их доля в продажах новых квартир в Праге составляла менее 50–60 %, но в последние годы приближается к 70 %. К тому же подавляющее большинство квартир сегодня продаётся с так называемой бумажной сделкой, т. е. до достройки [1].

Более того, обеспеченные люди Чехии вкладывают сейчас свои деньги в квартиры, чтобы защитить свои сбережения от инфляции, которая во многом возникла после ковидных ограничений. Инфляция – это ещё и наказание за хранение наличных денег, поэтому люди хотят владеть любыми активами, которые имеют хоть какую-то надежду на повышение. Во времена, когда стоимость денег снижается, люди обычно пытаются сберечь свои сбережения там, где они уверены, что они не потеряют ценность [2]. А ещё лучше – когда это всё можно оценить.

Основная часть

По мнению отечественных экономистов, уже сегодня ясно, что огромный интерес чехов к инвестированию в недвижимость сохранится. Но покупка квартиры защищает человека от инфляции только в том случае, если рост цен на квартиры увеличивается на эту инфляцию. Если нет, то инфляция «съедает» стоимость этого роста цен. Хотя через 20 лет недвижимость может быть продана и дороже из-за роста цен.

И все сейчас прекрасно понимают, что неожиданно более высокая инфляция всегда благоприятствует должнику, который может погасить свой долг обесценёнными деньгами. Из этого также следует, что если человек находится на правах должника и ждёт роста инфляции, то в некоторых случаях ему может быть даже выгодно занять ещё больше. Инфляция может удешевить кредит [3]. При сегодняшнем индексе ипотеки 2,1 % и инфляции 3,4 % реальная процентная ставка по ипотеке в Чехии (на период фиксации) составляет 1,3 %.

Давайте посмотрим, что же сейчас происходит с инфляцией в Чехии? Цены продолжают расти. В июле 2021 года она достигла уровня 3,4 процента, самого высокого за последние годы [4].

В целом инфляция к концу 2021 года по прогнозам местных экономистов вырастет до 4 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Для ЧНБ это означает единственное – Национальный банк, вероятно, дважды удвоит рост ключевой процентной ставки до конца 2021 года, чтобы попытаться снизить инфляцию.

По мнению многих экономистов, инфляция в Чехии коснётся всех.

Так, например, в третий раз подряд за год повышение цен в сфере транспорта оказали наибольшее влияние на общий рост цен в 2021 году (в годовом исчислении). Цены на автомобили выросли на 5,4 %, топливо

и масла – на 18,5 %. Например, бензин natural-95 продавался на автозаправочных станциях в июле 2021 года в среднем по цене 33,5 крон за литр, что было самым высоким показателем с декабря 2014 года.

Также выросли цены на продукты питания и безалкогольные напитки. Цены на овощи выросли в 2021 году с 6,8 % в июне до 6,9 % в июле, из которых цены на картофель выросли на 2,8 %. В тоже время в июле 2021 года цены на фрукты снизились на 4,8 % в годовом исчислении, а цены на мясо – на 1,4% [4].

В сфере питания и проживания цены в ресторанах и кафе выросли на 4,4 % в годовом исчислении.

В жилищном разделе цены на аренду квартиры выросли на 2,5 %, а цены на товары и услуги по текущему содержанию и ремонту квартиры – на 5,5 %.

Но всё же, лучше сосредоточиться на цифрах по месяцам. Они ясно показывают, что разница между отраслью и услугами заключается не только в объёме, но и в ценах. Если в июле 2021 года цены на товары росли на 5 % в годовом исчислении, то цены на услуги росли на 25 %. Так как цены на услуги определяются сезонными и праздничными ценами, то можно ожидать, что осенью и зимой цены снова вырастут. К тому же в отрасли было максимальное банкротство. И если было банкротство, то в сфере услуг увеличиваются цены среди оставшихся компаний, которые также должны наверстать недостающий доход от периода карантина или выплатить долги, которые были профинансированы из-за карантина.

Таким образом, когда инфляция равна нулю, не имеет большого значения то, что на сберегательный счёт не будут начисляться проценты. Но по мере роста инфляции растёт и «плата» за хранение денег в банке. И сейчас чехи должны подготовиться к инфляции, которую они не испытывали долгое время: обычные сбережения станут самым быстрым путём к обесценению денег, инфляция быстро поглотит сбережения. И самый эффективный способ защиты на сегодня – это покупка инфляционных облигаций, номинальная стоимость или купон которых корректируется в зависимости от развития индекса потребительских цен. Однако доступность этих инструментов на чешском финансовом рынке пока ещё ограничена.

Второй серьёзной причиной роста спроса на недвижимость в Чехии – является снижение Чешским национальным банком (ЧНБ) процентной ставки (см. рис. 1). Это тоже последствия коронавируса и падения деловой активности в стране.

По большей части это и есть прямое отражение пандемии covid. Весь мир пытается сейчас наверстать упущенное, которое он пропустил в прошлом 2020 году. Внезапно он хочет всё делать быстрее, строить быстрее. А производить это всё не удаётся ещё и потому, что до недавнего времени на заводах применялись строгие антипандемические меры. Это замедлило как производство, так и потребление. Ситуации не помогает и транспортный кризис. Отсутствуют транспортные контейнеры. В Азии загрузка сокращается из-за антипандемических мер в портах, теперь опять же в связи с мутацией ещё и дельты covid.

Третьей серьёзной причиной роста спроса на недвижимость в Чехии – является объём выданных ипотечных кредитов (см. рис. 2). Интерес к собственному жилью не остыл даже во время пандемии covid, поэтому банки и сберегательные кассы Чехии сообщают о рекордах выданных ссуд.

По оценке ČSOB Group, в 2020 году банки и строительные общества ссудили очень много на жилье. Объём предоставленных ипотечных кредитов в прошлом году достиг 250 миллиардов крон, что явилось самым высоким показателем в истории Чехии. Объём этих кредитов увеличился на 38 % по сравнению с аналогичным периодом 2019 года. Рекордный рост в основном объясняется продолжающимся интересом чехов к решению проблемы собственного жилья и очень низкими процентными ставками, которые практически падали с апреля 2020 года (см. рис. 3.)

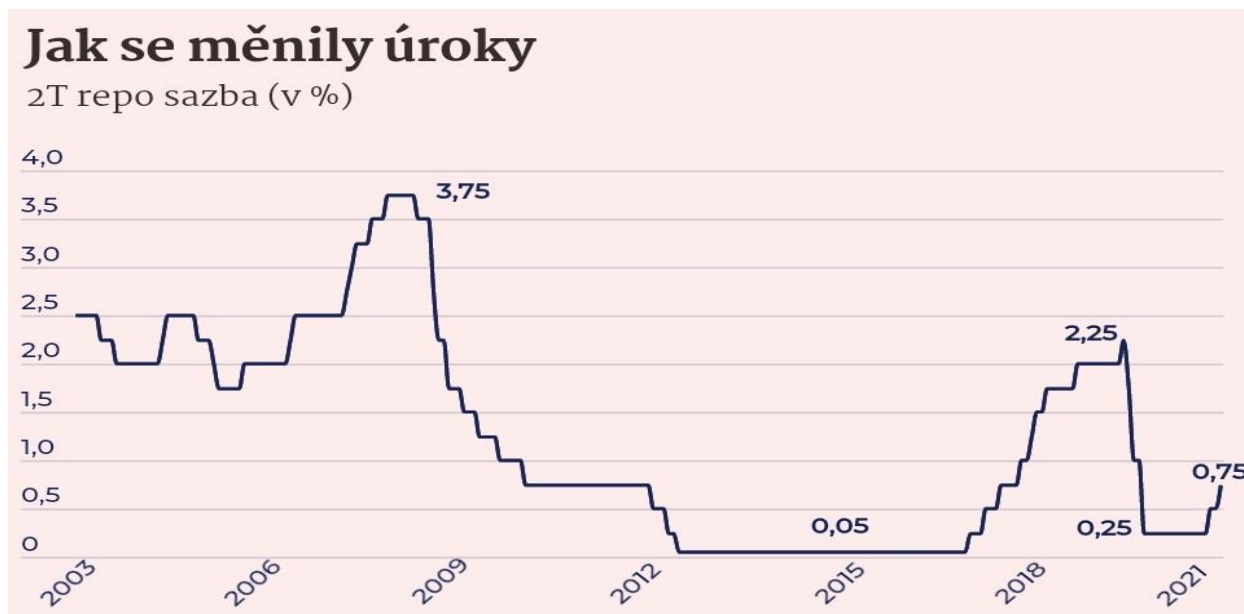


Рисунок 1 – Изменение процентной ставки ЧНБ [5]

Kolik si lidé půjčili

Objem, v mld. Kč



Рисунок 2 – Объём выданных ипотечных кредитов
(на графике цифровой столбик слева нужно умножить на 10) [5]

Jak se vyvíjely úroky u hypoték

Hypoindex, v %



Рисунок 3 – Индекс процентной ставки по ипотеке [6]

Аналогичная ситуация и с кредитами строительных обществ. В 2020 году они предоставили кредитов на сумму 65 миллиардов крон, что на 36 % больше, чем в 2019 году. Текущая ситуация с пандемией не повлияла на рынок, что, возможно, и удивительно. Люди воспринимают сейчас жильё как безопасную гавань и защищают свои сбережения, поэтому интерес к жилищным кредитам резко вырос [5].

Здесь следует добавить, что сегодняшний рекордный 2021 год будет связан не только с совершенно новыми ипотечными кредитами, так как третья часть была связана с рефинансированием уже существующих ссуд. В 2021 году был довольно большой интерес к рефинансированию, потому что процентные ставки достигли своего дна в 2020 году, и ипотечные кредиты можно было заключать по ставке чуть выше 1,5 %.

Также появился большой интерес к более длительным фиксациям %-й ставки на срок от 7 до 10 лет. Например, от Česká spořitelna были зафиксированы фиксации %-й ставки на 8, 10 и более лет.

Сегодняшняя популярность длительных фиксаций %-й ставки – это реакция клиентов на развитие ипотечного рынка в последние годы, особенно на серию ужесточения мер ЧНБ, которые существенно повлияли на характер спроса на новые ипотечные кредиты в предпандемический период. Однако чешские банки сегодня должны как-то противостоять резко возросшим рискам роста процентной ставки и уже начали сокращать периоды фиксации процентных ставок.

В тоже время в прошлом году Чешский национальный банк ослабил параметры, которые банки должны контролировать для заявителей на получение кредита. С 1 апреля 2020 года ЧНБ отменил лимит DTI (отношение общей суммы долга соискателя кредита к чистому годовому доходу) и ослабил LTV (указывающий максимальную стоимость кредита относительно расчётной цены на недвижимость) и DSTI (отношение общих ежемесячных платежей) к чистому ежемесячному доходу соискателя кредита.

В настоящее же время ЧНБ устанавливает верхний предел только одного из трёх показателей кредитоспособности, а именно так называемого LTV. Согласно рекомендациям, банки не должны выдавать ипотечные кредиты более чем на 90 % стоимости жилья.

Ещё одной рекомендацией ЧНБ в настоящее время является то, что соискатель ипотеки должен тратить не более 40 % своего чистого ежемесячного дохода на погашение долга [6].

Но вопрос сейчас стоит не только в том, насколько эти показатели или какие из них будут установлены для банков Чехии, но и будут ли эти показатели общенациональными. Будут ли они определяться по-разному, например, для отдельных регионов или даже для отдельных типов недвижимости, так как общее определение финансового показателя не отражает относительно фундаментальных различий в ценах на недвижимость в отдельных регионах и в темпах их удорожания или в соотношении стоимости сопоставимой недвижимости к среднему доходу заявителя.

В то же время с 2021 года кредитные показатели будут более благоприятными для молодых соискателей ипотеки в возрасте до 36 лет. У этих соискателей будет более высокий лимит кредитных показателей, а именно на 10 % пунктов по LTV (отношение объёма ипотеки к цене объекта недвижимости), на 5 % пунктов по показателю DSTI (размер рассрочки к ежемесячному доходу), и на один год чистой прибыли для DTI (общий долг к доходу). Например, если общий лимит LTV на рынке составит 80 %, молодые люди смогут брать ипотечные кредиты до 90 %. И в случае подачи заявки супругами или зарегистрированными партнёрами будет достаточно, чтобы только один соответствовал возрастному требованию менее 36 лет для применения более лёгких кредитных лимитов [6].

И так, что мы имеем в итоге по рынку недвижимости в Праге? На сегодня важно понять, что пока что дорожают все типы недвижимости. В чешской столице уже нет районов, которые можно было бы назвать депрессивными, с невостребованным жильём. Даже старые панельные дома – аналоги «хрущёвок», растут в цене вслед за новостройками. Но именно последние задают ценовые тренды.

Стоимость 1-го кв. м. в Праге в 2021 году:

- Прага – 1 € 7 400
- Прага – 2 € 5 250
- Прага – 3 € 3 900
- Прага – 4 € 3 800
- Прага – 5 € 4 250
- Прага – 6 € 4 750
- Прага – 7 € 4 000
- Прага – 8 € 4 400
- Прага – 9 € 3 550
- Прага – 10 € 3 550

Примечание - Источник: Deloitte [7].

Ниже карта-схема метро в Праге и индекс роста цен на недвижимость в 2021 году рядом со станциями метро.



valuo.cz | info@valuo.cz | facebook.com/valuo.cz

Valuo

Рисунок 4 – Карта-схема метро в Праге и индекс роста цен на недвижимость в 2021 году рядом со станциями метро

Примечание - Источник: Deloitte [7]

Здесь особо отметим, что современный мир финансов и не только в Чехии быстро меняется и приносит с собой ряд новых проблем. Поэтому необходимо постоянно расширять арсенал инструментов, которые ЧНБ сможет использовать в случае необходимости. Ключ к успеху в том, чтобы ЧНБ мог выполнять свою миссию, которая заключается в обеспечении стабильности цен.

Например, из-за границы мы знаем о случаях, когда центральные банки применяли отрицательные процентные ставки и были вынуждены проводить количественное смягчение. Однако, в отличие от многих других центральных банков, у ЧНБ связаны руки в этом отношении из-за роста инфляции.

Что в итоге мы можем увидеть в сфере недвижимости в Чехии? По мнению местных экономистов, спрос на жилищные кредиты сохранится. Можно ожидать даже небольшую коррекцию до 10 %, но интерес к жилищным кредитам в Чехии по-прежнему будет очень высоким.

В 2021 году процентные ставки немного выросли. Основной причиной роста стало повышение ставок на межбанковском рынке, включая ставку репо ЧНБ (по которой банки занимают у центрального банка), в ответ на начало «быстрого восстановления» чешской экономики.

А пока что Чешский национальный банк процентные ставки сильно не изменяет и не изменил ограничений на ипотечные кредиты и контрициклическая буферная ставка капитала осталась прежней. Учитывая текущее развитие инфляции и кризисные явления в экономике, ключевые процентные ставки меняться будут очень медленно.

Тем не менее, чешские банки уже не удешевляют ипотеку. Основная причина – цена, по которой банки получают деньги для дальнейшего кредитования на межбанковском рынке.

И именно цена денег на межбанковском рынке с ноября 2020 года начала стремительно расти. Однако это не обязательно означает, что ипотека сразу начнёт дорожать [8]. Конкуренция на ипотечном рынке в Чехии очень сильная, и неопределенность, связанная с кризисом из-за коронавируса, пока сохраняется. Таким образом, в ближайшем будущем ставки по ипотечным кредитам могут стабилизироваться на текущем уровне, так как процентные ставки по ипотеке основаны на долгосрочных рыночных процентных ставках, таких как 10-летние государственные облигации или долгосрочные ставки IRS. И эта связь с долгосрочными ставками в последние годы усилилась, поскольку увеличилось среднее время, необходимое для установления ставок по ипотечным кредитам. Мы не ожидаем, что эти долгосрочные ставки упадут до исторических минимумов 2016 года, поэтому это не произойдёт и с ипотечными ставками.

В тоже время, намечившееся повышение процентных ставок ЧНБ не сможет справиться с этим особым типом инфляции, вызванной ростом затрат, а не ростом спроса. Но, по мнению специалистов ЧНБ, процентные ставки должны будут значительно снизить спрос, чтобы компенсировать рост производственных затрат в ценах производителей, однако это может иметь в итоге серьёзные последствия для здоровья экономики. Сейчас воздействие covid на инфляцию не только в Чешской Республике, но и во всем мире, больше напоминает нефтяной шок 1970-х годов. В разрушенной экономике было производить что-либо себе ещё дороже.

Выводы

1. Сейчас мы по-прежнему наблюдаем воздействие covid не только в Чешской Республике, но и во всём мире.
2. Чешский национальный банк оказался заложником ситуации: с одной стороны, он должен был ослабить параметры денежно-кредитного регулирования и помочь отечественной экономике, с другой стороны, он пока что не может обуздать наметившийся рост инфляции в стране.
3. Текущая ситуация с пандемией не повлияла на рынок недвижимости, что удивительно. Население Чехии воспринимает сейчас жильё как безопасную гавань и защищает свои сбережения путём покупки недвижимости.
4. По мнению местных экономистов, в ближайшее время спрос на жилищные кредиты в Чехии сохранится. Можно ожидать даже небольшую коррекцию до 10 %, но интерес к жилищным кредитам в Чехии по-прежнему будет очень высоким.
5. Главной задачей сегодня всех регуляторов финансового рынка не только в Чешской Республике, но и во всём мире, есть и будет задача по предотвращению резкого схлопывания образовавшихся пузырей, в том числе и рынка недвижимости. В разрушенной экономике производить что-либо себе дороже.

Список использованных источников

1. Namáček: Pro nouzový stav není důvod. Proti je i Plaga – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/vladni-spor-o-nouzovy-stav-vojtech-je-pro-plaga-nesouhlasí-181131>. – Дата доступа: 17.09.2021. – Текст на чешс. – Пер. загл. с экрана: Хамачек: Нет причин для чрезвычайной ситуации. Плага тоже против
2. Киевич, А. В. Социальная сфера как драйвер экономического роста / А. В. Киевич // Современные аспекты экономики. – 2017. – № 12 (244). – С. 93– 98.
3. Киевич, А. В. Отрезвляющая реальность: глобальная экономика переживает худший кризис / А. В. Киевич // Современные аспекты экономики. – 2019. – № 5 (261). – С. 189– 194.
4. Inflace je nejvyšší za rok. Růst cen potrvá do konce roku, varují analytici – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/inflace-je-nejvyssi-za-rok-171747> – Дата доступа: 17.09.2021. – Текст на чешс. – Пер. загл. с экрана: Инфляция самая высокая за год. Рост цен продлится до конца года, предупреждают аналитики.
5. Magická hranice pokořena. Hypotéky se dostaly pod dvě procenta – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/magicka-hranice-pokorena-hypoteku-se-dostaly-pod-dve-procenta-133848> – Дата доступа: 21.09.2021. – Текст на чешс. – Пер. загл. с экрана: Волшебная граница покорена. Ипотека упала ниже двух процентов
6. Poslanci odjístili „finanční bazuku“ pro ČNB a výhodnější hypotéky pro mladé – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/vyhodnejsi-hypoteku-pro-mlade-a-tisk-penez-cnb-dostala-nove-pravomoci-146417> – Дата доступа: 21.09.2021. – Текст на чешс. – Пер. загл. с экрана: Депутаты развязали «финансовую базуку» для ЧНБ и более выгодную ипотеку для молодежи

7. Рынок недвижимости Праги: тренды 2018–2019, определяющие рынок – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://finance.rambler.ru/realty/42101666-rynok-nedvizhimosti-pragi-trendy-2020-2021-opredelya-yuschie-rynok/> – Дата доступа: 17.09.2021

8. Модернизация регулирования финансовых систем: поиск новых моделей / Г. Н. Белоглазова, А. В. Киевич // Банковское дело. – 2011. – № 7. – С. 14–20.

СТРАТЕГИИ И ИННОВАЦИИ СОЦИАЛЬНО-ОТВЕТСТВЕННОГО БИЗНЕСА

Потапова Н. В., Дружинина Е. О., Черноокая Е. В.

Аннотация

Назначением социальных инноваций в сфере бизнеса является решение социальных проблем современного общества и обеспечение эффективности. Нововведение должно снижать остроту социальной проблемы. Социальные инновации являются тогда результативными, когда в них нуждается общество и они смогут улучшить качество жизни населения. В таком случае это не просто корпоративная ответственность бизнеса, но и бизнес может рассчитывать на поддержку государства. Инновационная стратегия и стратегия социальной ответственности вместе становятся драйверами развития бизнеса.

Ключевые слова: стратегия развития бизнеса, социальные инновации, социальная ответственность бизнеса, учетно-аналитическое информационное обеспечение.

Введение

Вопрос взаимодействия общества, природы и бизнеса стоит сегодня довольно остро. Развитие промышленности, производства, технологии часто оказывает воздействие на окружающую среду, требует ресурсов, которые являются ограниченными и зачастую даже невозможными за определенный промежуток времени. Как следствие возникают социальные проблемы защищенности и справедливости.

Современный этап развития экономики и общества характеризуется социализацией бизнеса, вызванной общественными, политическими и экономическими факторами. Сегодня бизнес уже не стремится освободиться от бремени социальных проблем, убедившись, что в социально нестабильном регионе много не заработаешь, что преодоление последствий социальных взрывов обходится гораздо дороже, чем планомерное решение социальных проблем. Компании, пришедшие на рынок, всерьез и надолго начинают расценивать свою социальную активность, участие в социальном развитии региона как стратегическое направление своей деятельности. Усиливается роль социальных инноваций, инициаторам и реализаторам которых в основном выступает социально-ответственный бизнес.

В то же время возникает конфликт интересов отдельных групп общества. Развитие технологий требует трансформации рынка труда: появление новых компетенций, снижение доли низкоквалифицированного труда и одновременно повышение требований к интеллектуальным профессиям. Общество желает жить в комфортном мире, в котором возможно удовлетворение не только первичных потребностей, но и саморазвитие, экологическая безопасность, эмоциональная стабильность и здоровый образ жизни.

Проблема реализации социальных инноваций широко обсуждается в научном сообществе. Речь идет, в том числе, и о так называемых инклюзивных инновациях, их значимости, необходимости, эффективности для бизнеса, для общества [1, 2, 3]. Обсуждаются вопросы концепции новой социально-инновационной политики государства, регионов и городов, бизнеса [4].

Современная стратегия развития предприятия должна обеспечивать баланс интересов бизнеса, который оказывает значительное влияние на окружающую среду, и общества, которое является одним из драйверов развития бизнеса. Успешная реализация стратегии возможна при эффективном управлении, основанном на качественной информационной среде.

Значительное влияние на разработку стратегии развития бизнеса оказывает инновационная трансформация, цифровизация как отдельных бизнес-процессов, предприятий, так и общества в целом. Это позволяет, с одной стороны, обрабатывать большие массивы данных, значительно повышать уровень аналитики, снижать уровень ошибок. В то же время крайняя степень цифровизации не позволяет развивать креативность, инновационность, самосовершенствоваться. Инновации рождаются в интеллектуальной человеческой среде, способной генерировать идеи, заниматься творчеством, не ограничиваясь заданными параметрами функционирования.

Цель исследования – выявить основные направления изменения стратегии социально-ответственного предприятия в условиях цифровой, инновационной трансформации общества.

Для определения объективно необходимых изменений стратегии инновационно-ориентированного социально-ответственного бизнеса необходимо:

- определить особенности развития социального предпринимательства в современных условиях;
- рассмотреть феномен «социальные инновации» и определить его значимость в общей стратегии развития бизнеса;
- определить ключевые направления трансформации стратегии инновационного развития социально-ответственного предприятия.

Метод

Решение поставленных в статье задач осуществлялось на основе применения общенаучных методов исследования в рамках сравнительного, логического и статистического анализа и синтеза информации, использованы приемы сопоставления и обобщения информации.