

10 базовых принципов создания стабильного рынка недвижимости

Николай Синяк



FIABCI

Бизнес-климат в Беларуси

- Беларусь в рейтинге Doing Business: 2008 – 115, 2009 – 82, 2010 - 58, 2011 - 68, 2012 – 60.
- Doing Business 2013 – **58-е место из 185** (Латвия – 25, Россия – 112, Украина – 137, Литва – 27, Эстония – 12, Казахстан – 49, Польша - 55)
- Открытие бизнеса – 9 (9)
- Ликвидация компании – 56 (42)
- **Уплата налогов – 129 (158)**
- Кредитование – 104 (97)
- Обеспечение исполнения контрактов – 13 (14)
- Доступ к электроэнергии – 171 (173)
- Защита прав и интересов инвесторов – 82 (79)
- Международная торговля – 151 (154)
- Регистрация собственности – 3 (3)
- Получение разрешений на строительство – 30 (42)

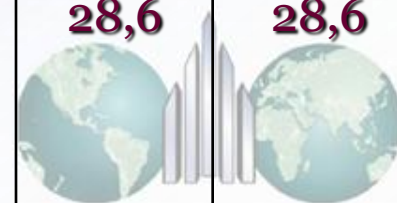
Реформы (2005-2012) – 3-е место (после Грузии и Руанды)

Источник: Всемирный банк



Показатель "Налогообложение" по странам в "Ведение бизнеса-2012 и 2013"

Индикатор	Беларусь		Россия		Казахстан	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Выплаты (количество)	18	10	9	7	7	7
Время (часы)	654	338	290	177	188	188
Налог на прибыль (% прибыли)	20,2	20,3	8,9	7,1	15,9	15,9
Налоги на з/ту (% прибыли)	39,0	39,0	32,1	41,2	11,2	11,2
Другие налоги (% прибыли)	3,5	1,4	5,8	5,8	1,6	1,6
Общая налоговая ставка (% прибыли)	62,8	60,7	46,9	54,1	28,6	28,6



В Докладе Всемирный банк отметил целый ряд действий по улучшению делового климата в нашей стране: упрощение процедуры передачи собственности, отмена нескольких налогов, включая оборотные налоги и налог с продаж, упрощение процедуры уплаты подоходно налога и НДС, сокращение числа платежей по налогам и введение электронной формы уплаты налогов. К тому же Беларуси «усилила права инвесторов, введя требования большей прозрачности корпоративной информации для совета директоров и населения».



Опыт мирового сообщества

Джозеф Юджин Стиглиц - экономист, лауреат Нобелевской премии по экономике 2001 года



«Основы политики для устойчивых рынков недвижимости»

Разработчики:

Европейская экономическая комиссия ООН,

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами ООН,

Консультационная группа по рынку недвижимости FIABCI при ООН.



Принцип 1

Интегрированная законодательная система

Создание интегрированной законодательной системы, которая должна быть приведена в соответствие с существующими государственными и международными нормами в секторе недвижимости. Это относится и к законодательным основам по земле и землепользованию. Без интегрированной законодательной системы на национальном уровне, без норм и правил для осуществления контроля и юридической защиты прав владения и пользования недвижимым имуществом, все мероприятия, которые включают управление и инвестирование в частную собственность будут находиться под значительной угрозой.



■ **Эффективный земельный регистр и кадастр**

Уровень безопасности проведения сделок с недвижимостью должен быть повышен за счет создания эффективной системы регистрации, каталогизации, классификации и регулярного обновления данных по объектам недвижимости.

Необходимы регулярно обновляемые государственные регистры и кадастровые системы, наличие которых поможет свести к минимуму риск мошенничества в сделках, и обеспечит законность владения активами, что, в свою очередь, облегчит доступ к банковским кредитам и страхованию.



Принцип 3

■ Эффективность услуг

Эффективный транспарентный (прозрачный) рынок недвижимости должен соответствовать правовым и добровольным правилам, международным стандартам, этическим нормам и передовой практике.

Данные и информация о тенденциях рынка должны быть доступными и основываться на четко документированных источниках.

Эти требования необходимы для более безопасного осуществления покупок и продаж, и привлечения инвестиций, так как те рынки, которые не располагают транспарентными данными, считаются, как правило, более рискованными. Более рискованные рынки влияют на более высокую стоимость ипотечных кредитов и займов.



Принцип 4

- **Предпосылки для создания устойчивого рынка недвижимости**

Хорошо развитый сектор недвижимости позитивно влияет на экономическую ситуацию в целом т.к. способствует преобразованию еще неиспользуемых ресурсов в производительный капитал. **Например:**

- Градостроительные планы (с учетом исторических, культурных и природных особенностей) могут стать основным инструментом для территориального развития.
- Интегрированная система управления земельными ресурсами способствует: усилению контроля за чистотой операций на земельном рынке и рынке недвижимости; справедливым налогообложением на землю и недвижимость; обеспечивает безопасность собственников.
- Необходимо поощрять строительство новых и реконструкцию существующих объектов недвижимости в целях повышения их энергоэффективности.



Принцип 5

■ Хорошее управление

Правительству необходимо разработать интегрированные стратегии по принятию решений. Эти стратегии должны основываться на четких финансовых и инвестиционных правилах с тем, чтобы обеспечить создание солидного коммерческого климата и более стабильного рынка недвижимости.

Необходимо разработать политику краткосрочных мероприятий для придания импульса рынку недвижимости, что могло бы стимулировать дальнейшие структурные реформы в долгосрочной перспективе. Это сведет к минимуму риск повторения финансовых кризисов и их социальных последствий.



Принцип 6

Устойчивое финансирование

- Доступ к кредитам и ипотеке, а также микрофинансирование лиц с низкими доходами являются важнейшими элементами здорового рынка недвижимости.
- Кредитная политика непосредственно влияет на динамику рынка недвижимости в том смысле, что активы недвижимого имущества формируют основу гарантии для залога, в соответствии с которой выделяются ипотечные кредиты и займы.



Принцип 7

■ **Транспарентность и передовые финансовые продукты**

Прозрачность и надлежащая оценка активов недвижимости, используемых в качестве обеспечения для передовых финансовых продуктов, может привести к социальным и экономическим выгодам и снизить вероятность будущих финансовых кризисов.

Отсутствие прозрачности при оценке стоимости объектов и риска при инвестировании в объекты недвижимости, особенно в тех случаях, когда это было использовано для подстраховки финансовых продуктов, может являться одной из причин кризиса. В результате, любое расхождение в начисленной при оценке стоимости объекта и фактической рыночной стоимостью приведет к повышению рисков, связанных с недвижимостью.



Принцип 8

■ Оценка имущества

- Должны поощряться критерии оценки недвижимости, основанные на общепризнанных международных стандартах оценки, так как они являются базовыми для сделок купли-продажи, для получения доступа к кредитам и для применения справедливого налогообложения.
- Разработка и содействие внедрению систем рейтинга рынка недвижимости может уменьшить риск инвестиционного сектора и стимулировать займы по низким процентным ставкам.
 - Современные системы оценки способствуют выравниванию налогов, путем устранения чрезмерных различий в налоговых ставках, применяемых к объектам недвижимости со схожими экономическими и техническими характеристиками.



Принцип 9

■ Социальное жильё

Социальное жильё может создать дополнительные возможности для рынка недвижимости и жилищного сектора, и оно может стать стабилизирующим фактором для экономического развития.

В ряде западных стран социальное жильё было внедрено в национальные планы жилищного строительства. Чрезмерная доля частной собственности (т.е. более 80 процентов) может стать препятствием при обеспечении мобильности жилья при его распределении в случае переезда, вызванного трудоустройством или учебой.



■ Обучение и наращивание потенциала

Для того чтобы гарантировать эффективный рынок недвижимости с высоким качеством профессиональных услуг на регулярной основе должны осуществляться инвестиции в обучающие мероприятия, повышение квалификации и непрерывное профессиональное развитие для всех тех, кто, тем или иным способом, вовлечен в цепочку создания ресурсов в области жилья.



Примерные темы рефератов

- - Концепция и принципы организации устойчивого развития рынка недвижимости
- - Институциональные системы современных рынков недвижимости
- - Организационные и экономические механизмы устойчивых рынков недвижимости
- - Умные инструменты для устойчивых рынков недвижимости (электронное правительство, мониторинг земельно-имущественных комплексов с использованием данных дистанционного зондирования земли из космоса, CRM-, ERM-, SaaS-системы управления недвижимостью, информационные модели застроенных территорий BIM, 3-D собственность и 3-D кадастр недвижимости, GIS и национальная инфраструктура пространственных данных SDI согласно директиве INSPIRE Европейского союза и др.)



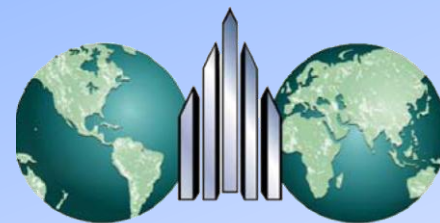
- - Территориальное планирование как условие устойчивого деvelopeмента
- - Онтология деловых процессов и сервисов на рынке недвижимости
- - Стратегии поведения и критерии функционирования рынка недвижимости
- - Оценка для устойчивого развития



Спасибо за внимание!

Контактная информация:

siniakn@gmail.com



FIABCI