

Стратегическое управление факторами противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке недвижимости

Петрова П. М.

Московский государственный университет имени М.В. Ломоносова, Москва, Российская Федерация; polina_petrovaa@mail.ru

РЕФЕРАТ

В статье рассматриваются национальные и региональные стратегические инструменты противодействия чрезвычайному периоду на рынке недвижимости. Под чрезвычайным периодом в работе понимается период необоснованного роста цен на рынке, характеризующийся избыточными инвестициями, обусловленными долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов. Целью исследования является определение наиболее эффективных стратегических инструментов противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке недвижимости. Теоретической основой статьи, в первую очередь, служит теория стратегии и методология стратегирования Иностранного члена РАН, д. э. н., профессора В. Л. Квинта. В качестве результата анализа возможных национальных и региональных стратегических решений, влияющих на рынок недвижимости в чрезвычайный период, были выделены наиболее эффективные инструменты на взгляд автора. Полученные в статье результаты исследования подчеркивают необходимость создания эффективных систем идентификации признаков возникновения чрезвычайного периода, а также оценки различных сценариев функционирования экономической системы в рассматриваемый чрезвычайный период и выхода из него.

Ключевые слова: чрезвычайный период, стратегирование, глобализация, стратегия выхода, стратегические приоритеты

Для цитирования: Петрова П. М. Стратегическое управление факторами противодействия чрезвычайному периоду на региональном рынке недвижимости // Управленческое консультирование. 2022. № 9. С. 151–162.

Strategic management during the contingency period in the regional real estate market

Polina M. Petrova

Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russian Federation; polina_petrovaa@mail.ru

ABSTRACT

This research article discusses national and regional strategic instruments to counteract the contingency period in the real estate market. A contingency period refers to a period of unreasonable price increases in the market, characterized by excessive investment due to long-term speculative expectations of investors. The aim of the study is to identify the most effective strategic means of counteracting various phases of the contingency period in the regional real estate market. The theoretical basis of the article is primarily strategy theory and strategizing methodology of Doctor of Economics, Professor V.L. Kvint. As a result of the analysis of possible national and regional strategic decisions affecting the real estate market during the contingency period, the most effective in the author's opinion were selected. The arguments presented in the article underscore the need to establish effective systems for identifying signs of the occurrence of the contingency period, as well as for evaluating different scenarios of the functioning of the economic system during that period and for exiting from it.

Keywords: contingency period, strategizing, globalization, exit strategy, strategic priorities

For citing: Petrova P.M. Strategic management during the contingency period in the real estate market // Administrative consulting. 2022. N 9. P. 151–162.

Введение

На региональный рынок недвижимости оказывают влияние несколько направлений государственной стратегии, в том числе социальное, экономическое, технологическое. Однако роль социальной стратегии и ее воздействия на динамизм и характер изменения рынка жилья первостепенна, поскольку любые потрясения и шоки, касающиеся цен на жилье и его доступности, скажутся на социальной стабильности государства, материальном и эмоциональном благополучии населения. Целью исследования является определение наиболее эффективных, по мнению автора, национальных и региональных стратегических инструментов противодействия чрезвычайному периоду на его разных этапах. Феномен рассматривается в теории и на практике на примере разных стран, крупных регионов и городов, столкнувшихся с данным явлением. Актуальность исследования обусловлена тем, что стратегический тренд глобализации [5] повышает вероятность возникновения и способствует расширению рассматриваемого чрезвычайного периода в связи с активизацией международного движения капитала, развитием мировой финансовой системы. Стратегия призвана учитывать и систематизировать изменчивость условий, в которых находится объект стратегирования [13], повышая скорость выявления рассматриваемого феномена и позволяя «принимать эффективные скоординированные стратегические решения для его ликвидации» [4]. При этом важнейшим приоритетом в случае возникновения чрезвычайного периода является стратегическая экономическая безопасность и надежность для инвесторов, компаний, которые оказались вовлечены в чрезвычайный период на рынке недвижимости. В соответствии с методологией основоположника теории стратегирования академика В. Л. Квинта отраслевая и региональная стратегии интегрируются в национальную, тем временем, как последняя является частью международной и впоследствии глобальной стратегии [6; 7; 12]. То есть неэффективность региональной и отраслевой стратегий выражается в национальной и может напрямую отразиться на глобальном уровне, в зависимости от экономического влияния страны на международный рынок. Из этого также следует, что приоритет региона должен согласовываться с глобальными и национальными интересами для достижения положительного эффекта для всех сторон [9].

Теоретические основы

Теоретической основой статьи служит теория стратегии и методология стратегирования д. э. н. В. Л. Квинта. Важность согласованности региональных, национальных и глобальных интересов рассматривается в работах к. э. н. М. К. Алимуратова, д. э. н. И. В. Новиковой и д. э. н. В. Л. Квинта. Необходимость расширения механизмов мониторинга и предвидения изменения внешних условий, влияющих на разные аспекты жизни человека, анализируется в исследовании к. э. н. Н. И. Сасаева. Свой вклад в анализ факторов, вызывающих социальную напряженность в регионе, внесли к. э. н. В. И. Глотов, д. э. н. А. Р. Бахтизин, к. э. н. М. И. Волкова. Статья д. э. н. К. Л. Астапова включает в себя рассмотрение стратегического тренда отрыва финансового сектора от реального производства. Свой вклад в формирование задач эффективной финансовой системы внесла М. К. Хабекова. Необходимость формирования оптимальной стратегии государственного регулирования рынка рассматривается в работах Нобелевского лауреата Жана Тироля. Ч. Киндлбергер и Р. Алибер в своих исследованиях провели анализ эффективности монетарной политики в чрезвычайный период. Помимо этого, существенный вклад в анализ стратегических инструментов противодействия чрезвычайному периоду внесла к. э. н. Е. В. Чиркова. Необходимость рассмотрения определенных финансовых показателей, входящих в стратегический анализ, доказана в работах Н. А. Станик.

Результаты

Результаты исследования заключаются в определении после проведенного анализа таких национальных и региональных стратегических решений в условиях чрезвычайного периода на рынке недвижимости, которые могли бы способствовать стабилизации рынка в условиях новой нормальности с учетом фактора времени как детерминирующего.

Обсуждение

На период финансовой глобализации с 1980 по 2014 г. приходилось наиболее частое возникновение чрезвычайных периодов, характеризующихся избыточными инвестициями, обусловленными долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов, при постепенном увеличении их воздействия на экономики многих стран [22]. Данное явление наблюдалось в разных отраслях на фоне серьезного отрыва финансового сектора от реального производства [2]. В итоге последствия рисков и внутреннего государственного экономического влияния отражались и на другие страны, ведь система стратегии, согласно методологии академика В.Л. Квинта, включает в себя последовательную интеграцию стратегий разных уровней (рис. 1) [21].

Согласно исследованию В.И. Глотова, А.Р. Бахтизина и М.И. Волковой, социальная напряженность в регионах непосредственно связана в том числе с факторами, касающимися вопросов дохода населения и наличия жилья [3]. Таким образом, формирование национальных и региональных стратегических инструментов, которые могли бы, с одной стороны, минимизировать возникающие стратегические угрозы из-за наличия чрезвычайного периода на рынке недвижимости, а с другой,



© Dr. Vladimir Kvint, 2020

Рис. 1. Система стратегии
Fig. 1. Strategy system

Источник: составлено автором на основе [7, с. 48].

максимизировать эффективность реализации формирующихся возможностей, является важной и актуальной стратегической задачей.

Рассматриваемое явление можно представить в качестве долгосрочного цикла, который имеет несколько этапов развития (рис. 2). Первый этап обусловлен вероятностью возникновения чрезвычайного периода в момент появления новых рынков с ростом отдачи от капиталовложений или с развитием научно-технического прогресса. Данные процессы являются сигналом инвесторам о возможной доходности. Также данный этап может подкрепляться государственными стимулирующими рынок инструментами. Второй этап характеризуется ростом инвестиционных вложений вследствие повышения цен на актив вместе с увеличением объемов кредитования (на фоне спекулятивных мотивов инвесторов). Итак, первые два этапа подкрепляются увеличением кредитных объемов, а также ростом цен на финансовые активы. Реализуемые национальные и региональные стратегии должны способствовать созданию эффективных систем идентификации признаков возникновения чрезвычайного периода уже на данных этапах. Третий этап является точкой перегрева сектора, в который направляются спекулятивные инвестиции, и возникает уже одержимость инвесторов избавиться от денег с помощью вложения средств в неликвидные активы. На данном этапе также присоединяется производственный сектор экономики, и стремительными темпами увеличивается стоимость реальных активов. Четвертый этап иллюстрируется замедлением инвестиционного роста и стрессом инвесторов, который имеет саморазвивающийся характер и порождает инертную панику на рынке. На данных этапах необходима оценка различных сценариев функционирования экономической системы для минимизации влияния возникающих стратегических угроз. И пятый этап, окончание данного цикла — это выход из чрезвычайного периода, который может привести либо к резкому обвалу цен на актив, что усложнит характеристики чрезвычайного периода, либо, при реализации эффективной стратегии выхода, к постепенной стабилизации рынка, которая должна происходить, согласно методологии стратегирования профессора В.Л. Квинта, на трех уровнях [4]:

- «на глобальном уровне, на котором устраняются последствия и барьеры выхода из чрезвычайного периода;
- на национальном уровне, где формируется оценка посткризисных условий;
- на региональном уровне, на котором происходит адаптация объекта стратегирования к новой нормальности».

Большому влиянию при формировании рассматриваемого чрезвычайного периода поддается реальный сектор экономики, что ведет к высоким темпам его экономического развития. При таких обстоятельствах наблюдается избыточный инвестиционный рост на рынке, который становится в долгосрочной перспективе причиной потери благосостояния населения, поскольку следствием высоких, неконтролируемых темпов развития сектора является резкий рост цен на такие объекты, как недвижимость и земля [17]. Нобелевский лауреат Жан Тироль в своих работах рассматривает рыночную власть и государственный контроль над ней. Автор выделяет тот факт, что, если некоторые сектора экономики, в которых господствуют олигополия, не будут регулироваться государственными инструментами, которые должны быть тщательно адаптированы к условиям каждой конкретной отрасли, то следствием может стать нежелательный рост цен на рынке. Жан Тироль приходит к выводу о необходимости формирования оптимальной стратегии государственного регулирования рынка [26].

Рассмотрим стратегические угрозы, возникающие в чрезвычайный период для национальной и региональной экономик. Эффективные финансовые системы должны страховать инвесторов от риска ликвидности [16], при этом основной угрозой возникновения рассматриваемого периода является подрыв финансового сектора путем расширения кризиса ликвидности, роста процента по выплатам за кредит

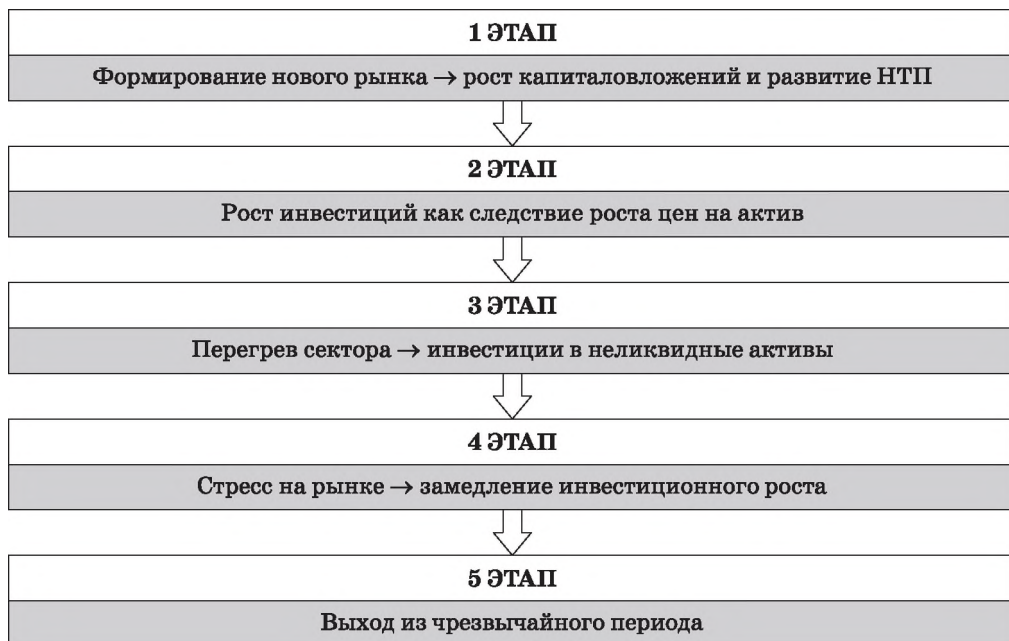


Рис. 2. Этапы развития чрезвычайного периода
Fig. 2. Phases of the contingency period

Источник: составлено автором на основе выделения этапов развития чрезвычайного периода.

и преобладание на рынке негативных перспектив у инвесторов. Подходящим примером является Великая Депрессия 1929–1939 гг., которая показала ту самую саморазвивающуюся инертную спираль событий, когда малейшее падение цен акций вызвало внезапное снижение реального производства и стремительное падение фондового рынка [17]. Согласно правилам стратегического мышления профессора В.Л. Квинта, инерционное мышление, которое в данном примере продемонстрировали инвесторы, — главный враг стратегического мышления [21]. Во-вторых, если чрезвычайный период охватывает большую часть экономики региона и, возможно, в целом страны, возникают массовые банкротства участников реального и финансового секторов: банков, компаний, инвесторов, брокеров и т.д. И в-третьих, рассматривая вероятность неблагоприятного выхода из чрезвычайного периода, можно отметить, что в итоге это приводит к росту процентных ставок в экономике, а также падению инвестиций в нее.

Важнейшее место в урегулировании ситуации возникновения чрезвычайного периода на рынке недвижимости, обусловленного долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов, занимает государственная монетарная политика. Существуют различные сценарии функционирования экономической системы в этот период, инструменты которых можно разделить на два вида в зависимости от источника этого воздействия: федеральное и региональное. Под федеральным стратегическим воздействием понимаются инструменты влияния федеральных властей и Центрального банка, под региональными — инструменты региональных властей. Как было отмечено ранее, при формировании стратегического воздействия на экономику в чрезвычайный период необходимо учитывать тот факт, что стратегия более низкого уровня, то есть региональная, должна не противоречить и интегри-

роваться в стратегию более высокого уровня, то есть национальную, и учитывать ее интересы (рис. 1). Рассмотрим конкретные примеры инструментов возможных стратегических сценариев.

Во-первых, говоря о федеральных инструментах, воздействовать на процесс можно через ужесточение регулирования банковского сектора, *повышая процент нормы резервирования*. В данном случае Центральному банку необходимо найти тот оптимум, при котором, с одной стороны, будет обеспечена платежеспособность банка в чрезвычайный период, а с другой — не произойдет резкое снижение прибыльности при реализации стратегии выхода из чрезвычайного периода, поскольку увеличение резервной массы ведет к росту упущенных стратегических возможностей. Другой мерой может стать *требование расширения группы показателей для более достоверной оценки рисков*. На данный момент наиболее частым показателем, используемым для подобной оценки, является Value-At-risk, который по природе своей действительно отражает большой спектр рискового потенциала, однако, его использование многими финансовыми институтами способствует унификации мнений относительно формирования цены на рассматриваемый актив, что с определенной вероятностью может привести к возникновению чрезвычайного периода на рынке [17]. При формировании стратегии мнение большинства, в данном случае мнение финансовых институтов относительно стоимости актива, чаще всего ошибочно, что подтверждается правилом стратегического мышления В. Л. Квинта [21].

Согласно исследованию Ч. Киндлбергера и Р. Алибера, во время чрезвычайного периода, характеризующегося избыточными инвестициями, обусловленными долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов, вовлечены как минимум два рынка — к примеру, исторически чрезвычайный период на рынке недвижимости сопровождается кризисом на рынке акций [10]. То есть для более эффективного воздействия на период ввести федеральное регулирование возможно и на фондовом рынке, который поддается влиянию чрезвычайного периода на рынке жилья через волатильность стоимости ценных бумаг компаний, относящихся к строительной отрасли, либо к сфере недвижимости. Ярким примером такого регулирования является период Великой Депрессии, когда на фоне происходящего была создана Комиссия по ценным бумагам и биржам, которая, в свою очередь, принимала *минимальное требование по марже*. Так, изначально разрешенная доля заемных средств при покупке акций составляла 1/4 от общих, но впоследствии, при налаживании финансовой обстановки в стране, она была повышена до 1/2. Данный пример минимального требования относится к фондовому рынку, однако возможно применение *регулирования доли заемных средств* как в отношении покупки жилья, так и в отношении долговой нагрузки строительных компаний. Таким образом, идентификация признаков возникновения чрезвычайного периода необходима не только в сфере недвижимости, но и на рынке акций [15]. Для этого необходимо формирование системы идентификации явления, включающую мониторинг показателей обоих рынков. Развитие и расширение механизмов мониторинга и предвидения является актуальной задачей на сегодняшний день для минимизации негативного влияния чрезвычайного периода на разные аспекты жизни человека (материальные, эмоциональные и т. д.) [14].

Иной вариант сдерживания рынка, характеризующегося избыточными инвестициями, выражается через фискальный стратегический инструмент — *налоговую систему*, которая функционирует как на федеральном, так и на региональном уровнях. К примеру, в 2009 г. правительство Великобритании ввело «суперналог» на сверхбонусы инвестиционных банкиров [24]. Говоря о рынке недвижимости, можно отметить налог на доходы физических лиц на продажу квартир со сроком владения

менее пяти лет после ее покупки¹. Данный инструмент иллюстрирует мягкое рыночное ограничение и направлен на превентивное сдерживание спекулятивных стратегий на рынке недвижимости. Ярким его примером может стать рынок жилья в России, где продавец квартиры освобождается от уплаты налога на доходы физических лиц, если квартира продана по истечении пяти лет с момента ее приобретения. Также в истории чрезвычайных периодов на рынке недвижимости есть пример *требования Центрального банка по увеличению ипотечных ставок в регионе*, в котором наблюдается наиболее спекулятивная активность. Примером может послужить приказ ЦБ Китая местным банкам в Шанхае повысить ипотечную ставку [23]. Отмечая региональные инструменты воздействия, можно выделить и такой инструмент, как *принуждение местных банков к увеличению первичных платежных взносов по ипотеке*, которое наблюдалось в некоторых крупных регионах КНР в 2016 г. [25]. Помимо этого, несколько регионов Китая также имеют опыт введения *запрета на покупку жилья иногородними гражданами*, а также для тех, кто не ведет рабочую деятельность в регионе [20].

Рассмотрим такое стратегическое решение, как *воздействие в противоход*, иными словами, плавное повышение процентной ставки по мере роста стоимости недвижимости, а также увеличения инвестиций в данный сектор. Считается, что данный инструмент можно использовать только при наличии благоприятных к этому условий, таких как отсутствие явной угрозы резкого экономического краха и наличие высокой чувствительности стоимости активов к учетной ставке. Такая симметричная стратегия ЦБ, в которой он ужесточает проводимую монетарную политику при резком спекулятивном росте инвестиций в течение 2–3 этапов чрезвычайного периода и ослабляет ее во время депрессии на рынке, имеет непосредственное влияние на уровень рискованности поведения инвесторов, сдерживая инвестиционный поток. При этом, если чрезвычайный период успел перерасти в мировой тренд, то сдерживающие стратегические инструменты только одного ЦБ могут быть недостаточными, в таком случае необходима эффективная международная секторная стратегия (см. рис. 1), то есть кооперация стратегий Центральных банков экономически влиятельных стран². В целом мнение специалистов в смежных экономических, финансовых и политических областях практически единогласно — одного из основных инструментов Центрального банка, процентной ставки, недостаточно для корректировки тенденций чрезвычайного периода, необходимы и другие стратегические инструменты [17].

Рассмотрим возможный инструментарий противодействия чрезвычайному периоду монетарной политики на обозначенном ранее 4-м этапе — замедлении инвестиционного роста. Отслеживание момента возникновения рассматриваемого явления на рынке является непростой задачей, поэтому более дискуссионным остается вопрос противодействия на этапе снижения ажиотажа инвесторов. С одной стороны, существует мнение о том, что государство должно придерживаться *сценария пассивного созерцателя* процесса. При этом сразу же понятен контраргумент: все зависит от степени экономического развития региона, страны, а также ее влияния на мировой рынок. В такой развитой стране, как Соединенные Штаты, очень развит инвестиционный активизм³ среди населения [18; 19]. Подрыв его базы может привести к высоким рискам, выражающимся в тяжелых социальных волнениях.

¹ Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая от 05.08.2000 №117-ФЗ (ред. от 03.07.2016).

² Примером чрезвычайного периода, ставшим мировым трендом, является кризис 2008 г., начавшийся на рынке недвижимости США и повлиявший на возникновение глубокого экономического кризиса во многих странах.

³ Под «инвестиционным активизмом» в данном исследовании понимается высокая степень участия населения США в инвестиционных процессах на бирже.

Помимо рассмотренного подхода, также существует вариант *сглаживания воздействия чрезвычайного периода*, под которым подразумевается сдерживание обрушения ранее завышенных цен до их оптимального рыночного уровня. Инструментом в данном случае может послужить *эмиссия денег*, то есть при таком сценарии справедливые цены повысятся до высоких рыночных в связи с инфляцией в экономике. Однако при реализации такого сценария возникают свои минусы.

Во-первых, данное решение может оказаться неэффективным на фондовом рынке. При росте денежного предложения с высокой вероятностью произойдет и рост инфляции, что приведет к увеличению номинальной выручки многих компаний. Тем самым, это послужит сигналом инвесторам, что оценка роста цены акций компаний более обоснована, нежели их оценка при прежнем уровне инфляционных ожиданий. При таком сценарии повысится уровень рисковости инвесторов, которые купили такие акции, ведь им удалось более точно предсказать колебания на рынке, нежели более сдержанным, менее рискованным инвесторам. Следовательно, в дальнейшем они будут продолжать искать спекулятивные решения и повышать вероятность возникновения проблемы «морального риска»¹ [17]. В данном исследовании вопрос рисковости принятия инвестиционного решения касается как фондового рынка, где в качестве актива выступают акции компаний, относящихся к сфере строительства и недвижимости, так и самого рынка недвижимости, активом которого является жилье. Если внутренние факторы поддаются относительно достоверным оценкам, то внешние чаще имеют крайне неопределенные характеристики [1]. Возникновение чрезвычайного периода на рынке жилья является именно внешним фактором, оценить который инвестору сложно.

Итак, исследование показало, что наиболее эффективные стратегические решения носят превентивный характер и должны быть направлены на недопущение расширения рассматриваемого чрезвычайного периода. К примеру, для минимизации вероятности его возникновения на рынке недвижимости необходимо предоставление населению привлекательных инвестиционных альтернатив на разных типах рынков: банковском, фондовом и так далее. ЦБ необходимо с опасением использовать такой инструмент, как низкая процентная ставка, чтобы не допустить создание благоприятной обстановки для формирования данного периода на кредитном рынке, тем самым подкрепляя спекулятивные инвестиционные решения игроков. Если же предвидеть возникновение периода не удалось, резко ликвидировать его нецелесообразно и, более того, рискованно с точки зрения экономической и социальной стабильности в стране, поскольку:

- на начальных этапах существует вероятность ошибки диагностирования возникновения чрезвычайного периода;
- на сегодняшний день нет проверенного инструментария регулирования и воздействия на этот экономический феномен;
- искусственная его ликвидация подразумевает вмешательство государства в ценообразование актива в рыночной экономике. Даже в США при немалом количестве пережитых чрезвычайных периодов, характеризующихся долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов, специалисты все равно склоняются к мнению, что ЦБ должен заниматься таргетированием инфляции или экономического роста, но не вмешиваться в формирование цен на рынке [19];
- существует риск резкого экономического краха при неверном выборе стратегического сценария по скорости ликвидации чрезвычайного периода. При этом,

¹ На примере страхования: такая проблема возникает у субъектов, у которых после страхования происходит уменьшение стимулов к снижению рисков, т.е. поведение застрахованного агента становится более беспечным, нежели оно было до покупки страхового полиса.

негативные последствия могут появиться и при выборе противоположного варианта — отсрочки ликвидации чрезвычайного периода:

- в данном случае все так же нет проверенных и устойчивых стратегических инструментов воздействия государства;
- чаще всего главным инструментом данного решения является обеспечение государственного льготного финансирования участников на рынке, что безусловно ведет и в краткосрочной, и долгосрочной перспективах к негативным результатам;
- говоря о краткосрочной перспективе, подразумевается, что государство заранее не знает конечной точки нахождения денег, как именно рынок ими распорядится;
- под долгосрочными последствиями имеется в виду поощрение со стороны государства высокорискованного, спекулятивного поведения инвесторов на рынке;
- имеющийся мировой опыт относительно сдерживания рассматриваемого чрезвычайного периода продемонстрировал, что с высокой вероятностью последствием станет отсрочка возобновления экономического роста [11].

Заключение

Таким образом, для минимизации вероятности возникновения и расширения чрезвычайного периода на региональном рынке недвижимости, характеризующегося долгосрочными спекулятивными ожиданиями инвесторов, оптимально придерживаться такого превентивного стратегического решения, как воздействие через мягкое ограничение рынка. Данный подход подразумевает постепенное использование охлаждающих рынок инструментов, чтобы предотвратить поток избыточных инвестиций, не вводя резкие ликвидационные меры, поскольку могут возникнуть более опасные для экономики стратегические угрозы, нежели при сглаживании воздействия периода на рынок. Стоит отметить, что ограничительные меры могут быть как региональными, так и федеральными, поскольку основные стратегические инструменты, рассмотренные ранее, находятся в федеральном распоряжении. Также, для снижения вероятности возникновения избыточного инвестирования на рынке жилья существует необходимость создания благоприятных инвестиционных условий и на других рынках. При идентификации признаков возникновения чрезвычайного периода на начальном этапе одним из эффективных стратегических решений для снижения потока избыточных инвестиций может стать законодательное влияние на рынок, например, налогообложение спекулятивных продаж жилья до истечения определенного периода времени владения им. Так как после 3-го этапа рассматриваемого чрезвычайного периода на рынке преобладает инерционное поведение инвесторов, которое ведет за собой панику, определение однозначных инструментов противодействия остается сложным вопросом. При этом они должны определяться с учетом особенностей национальной и региональной экономик. Для повышения эффективности государственного влияния на рынок необходима синхронизация фискальных и ряда монетарных инструментов, определяющихся в зависимости от экономического развития региона или целой страны.

Выводы

Данное исследование показывает необходимость создания в национальной и региональной стратегиях приоритета готовности к возникновению чрезвычайного периода на рынке недвижимости. Подобная необходимость обусловлена важностью рынка жилья для социально-экономической стабильности в регионе и в самой стране. Если выявить признаки чрезвычайного периода на начальном этапе не удалось, то следующий этап — определение стратегического сценария функционирования

экономической системы, на котором рассматривается внедрение различных инструментов, имеющих наибольшее влияние на рынок в зависимости от степени развития и особенностей экономики. Региональная стратегия выхода из чрезвычайного периода на рынке недвижимости должна включать в себя возвращение рынка в оптимальное состояние с помощью стабилизации инструментов, повлиявших на чрезвычайный период. Так, к примеру, если, исходя из экономического развития страны, был выбран такой инструмент, как повышение ключевой ставки экономики, то в стратегии выхода предусматривается возврат процентной ставки до ее оптимального уровня. С помощью механизма национальной системы, включающего в себя мониторинг стратегических трендов [8], системы идентификации явления и использования стратегических федеральных и региональных инструментов, возникающее негативное влияние чрезвычайного периода возможно минимизировать.

Литература

1. Алимуратов М. К. Региональные стратегии как фактор снижения неопределенности при принятии промышленными предприятиями инвестиционных решений // Экономика промышленности. 2020. Т. 3, № 1. С. 4–17.
2. Астапов К. Л. Стратегия развития финансового рынка в условиях кризиса: анализ и рекомендации // Экономический анализ: теория и практика. 2021. Т. 20, № 11. С. 2.
3. Глотов В. И., Бахтизин А. Р., Волкова М. И. Социальная напряженность в субъектах Российской Федерации. Анализ причин и последствий // Федерализм: Теория. Практика. История. 2019. № 4. С. 142–160.
4. Квинт В. Л. Абрис стратегии как новой междисциплинарной науки и ее роль в устойчивых условиях и в чрезвычайные периоды // Телеканал «Онлайн Дискуссионная площадка МГУ «Диалог о настоящем и будущем». 25.05.2020 [Электронный ресурс] URL: <https://expert.msu.ru/strategy> (дата обращения: 10.09.2022).
5. Квинт В. Л. Глобальный формирующийся рынок — влияние на стратегию России и стратегическое развитие российских компаний // Эффективное антикризисное управление. 2012. № 3 (72). С. 50–61.
6. Квинт В. Л. Концепция стратегирования. Кемерово: Кемеровский государственный университет, 2020. 170 с.
7. Квинт В. Л. Концепция стратегирования. Т. 1. СЗИУ РАНХиГС. СПб., 2019. 132 с.
8. Квинт В. Л., Окрепилов В. В. Теория и практика взаимосвязи категорий «хорошая жизнь» и «качество жизни» // Экономика качества. 2013. № 3. С. 1–16.
9. Квинт В. Л., Новикова И. В., Алимуратов М. К. Согласованность глобальных и национальных интересов с региональными стратегическими приоритетами // Экономика и управление. 2021. Т. 27, № 11. С. 900–909.
10. Киндлбергер Ч., Алибер Р. Мировые финансовые кризисы: мании, паники и крахи. СПб.: Издательский Дом «Питер», 2010. 544 с.
11. Нетунаев Е. Б. Феномен заразных финансовых пузырей // Финансы: теория и практика. 2017. Т. 21. № 6. С. 154–165.
12. Петрова П. М. Стратегические аспекты предотвращения формирования и воздействия негативных последствий «финансового пузыря» // Тезисы докладов участников III Международной научно-практической конференции. Сер. Экономическая и финансовая стратегия / науч. ред. В. Л. Квинта. 2020. М., 2020. С. 144–146.
13. Сасаев Н. И. Стратегическая диагностика отрасли как объекта стратегирования // Управленческое консультирование. 2021. № 9. С. 58–68.
14. Сасаев Н. И. Фундаментальная основа для формирования новой культуры стратегирования // Экономика промышленности. 2021. № 2. С. 153–163. DOI: 10.17073/2072-1633-2021-2-153-163.
15. Станик Н. А. Кризисы на рынке ценных бумаг: характерные черты и методы ранней идентификации. М.: Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации, 2013. 521 с.
16. Хабекова М. К. Стратегический анализ глобальных, региональных и отраслевых тенденций развития мировых финансовых систем в условиях технологической трансформации // Экономика промышленности. 2020. Т. 13, № 1. С. 67–77.

17. Чиркова Е. В. За и против регулирования финансовых пузырей монетарными методами // Корпоративные финансы. 2011. № 2. С. 24–32.
18. Activist Investors // Deloitte Activist Investors. 2018 [Электронный ресурс]. URL: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/za/Documents/finance/za_Activist_Investors_report.pdf (дата обращения: 26.09.2022).
19. Article by Jean-Claude Trichet, President of the European Central Bank in the Wall Street Journal. 24.02.2005 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2005/html/sp050224.en.html> (accessed: 26.09.2022).
20. *Kenneth Rapoza*. China Cities Crack Down On Housing Again // Forbes. 30.03.2017 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.forbes.com/sites/kenrapoza/2017/03/30/china-cities-crack-down-on-housing-again/?sh=5bcf4fed4cb7> (дата обращения: 26.09.2022).
21. Kvint V. L. Strategy for the Global Market: Theory and Practical applications. New York : Routledge Taylor and Francis Group, 2016. 519 p.
22. Medlen C. The Bubble Machine: Relative Capital Valuation, Distributive Shares and Capital Gains // Journal of Economic Issues (JEI). 2007. March. N 1. P. 201–220.
23. PBOC asks Shanghai lenders to raise mortgage loan rates // Reuters. 24.07.2021 [Электронный ресурс]. URL: reuters.com/article/china-realestate-idUSL1N2P001L (дата обращения: 26.09.2022).
24. Peston R. A bonus super-tax // BBC. 6.12.2009 [Электронный ресурс]. URL: https://www.bbc.co.uk/blogs/thereporters/robertpeston/2009/12/a_bonus_super_tax.html
25. Shanghai rolls out tightening measures to cool home market // Reuters. 25.03.2016 [Электронный ресурс]. URL: <https://www.reuters.com/article/us-china-economy-property/shanghai-rolls-out-tightening-measures-to-cool-home-market-idINKCN0WR06W> (дата обращения: 26.09.2022).
26. Tirole J. The Theory of Industrial Organization. Hamilton Printing, USA, 1994. 476 p.

Об авторе:

Петрова Полина Михайловна, ассистент и аспирант кафедры экономической и финансовой стратегии Московской школы экономики МГУ им. М. В. Ломоносова (Москва, Российская Федерация); polina_petrovaa@mail.ru

References

1. Alimuradov M. K. Regional strategies as an uncertainty reducing factor for investors // Russian Journal of Industrial Economics [Ekonomika promyshlennosti]. 2020. Vol. 13. N 1. P. 4–17 (in Rus).
2. Astapov K. L. Financial market development strategy in crisis: Analysis and recommendations // Economic Analysis: Theory and Practice [Ekonomicheskii analiz: teoriya i praktika]. 2021. Vol. 20. Is. 11. P. 2021–2052 (in Rus).
3. Glotov V. I., Bakhtizin A. R., Volkova M. I. Social tension in Russian regions. Analysis of causes and consequences // Federalism [Federalizm: Teoriya. Praktika. Istoriya]. 2019. N 4. P. 142–160 (in Rus).
4. Kvint V. L. Abris of Strategy as a new interdisciplinary science and its role in sustainable conditions and in emergencies // Channel «Online Discussion platform of MSU «Dialogue about the present and the future». 25.05.2020 [Electronic source]. URL: <https://expert.msu.ru/strategy> (accessed: 10.09.2022) (in Rus).
5. Kvint V. L. Global emerging market — influence on the strategy of Russia and strategic development of Russian companies // Effective crisis management [Effektivnoe antikrizisnoe upravlenie]. 2012. N 3 (72). P. 50–61 (in Rus).
6. Kvint V. L. The Concept of Strategizing. Kemerovo: Kemerovo State University, 2020. 170 p (in Rus).
7. Kvint V. L. The Concept of Strategizing. Vol. 1. SPb. : NWIM RANEPa Publ., 2019. 132 p. (in Rus).
8. Kvint V. L., Okrepilov V. V. Theory and practice of the relationship of the categories “good life” and “quality of life” // Economy of quality [Ekonomika kachestva]. 2013. N 3. P. 1–16 (in Rus).
9. Kvint V. L., Novikova I. V., Alimuradov M. K. Coherence of global and national interests with regional strategic priorities // Economics and Management [Ekonomika i upravlenie]. 2021. Vol. 27. N 11. P. 900–909 (in Rus).
10. Kindleberger C., Aliber R. World Financial Crises: Mania, Panic and Collapse. SPb. : Peter Publishing House, 2010. 544 p (in Rus).

11. Netunaev E. B. The phenomenon of contagious financial bubbles // Finance: Theory and Practice [Finansy: teoriya i praktika]. 2017. Vol. 21. N 6. P. 154–165 (in Rus).
12. Petrova P. M. Strategic aspects of preventing formation and the negative impact of the financial bubble // Abstracts of reports of participants of the III International scientific and practical conference. Ser. Economic and Financial Strategy / scientific ed. V. L. Kvint. 2020. M., 2020. P. 144–146 (in Rus).
13. Sasaev N. I. Strategic Diagnostics of the Industry as a Strategizing Object // Administrative consulting [Upravlencheskoe konsul'tirovanie]. 2021. N 9. P. 58–68 (in Rus).
14. Sasaev N. I. Fundamental basis for formation of new strategy culture // Russian Journal of Industrial Economics [Ekonomika promyshlennosti]. 2021. N 2. P. 153–163. DOI: 10.17073/2072-1633-2021-2-153-163 (in Rus).
15. Stanik N. A. Crises on the Stock Market: Features and Methods of Early Identification. M. : Financial University under the Government of the Russian Federation, 2013. 521 p (in Rus).
16. Khabekova M. K. Strategic analysis of global, regional and industry trends in the development of global financial systems in a technological transformation // Russian Journal of Industrial Economics [Ekonomika promyshlennosti]. 2020. N 1. P. 67–77 (in Rus).
17. Chirkova E. V. For and against the regulation of financial bubbles by monetary methods // Corporate finance [Korporativnye finansy]. 2011. N 2. P. 24–32 (in Rus).
18. Activist Investors // Deloitte Activist Investors. 2018 [Electronic source]. URL: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/za/Documents/finance/za_Activist_Investors_report.pdf (accessed: 26.09.2022).
19. Article by Jean-Claude Trichet, President of the European Central Bank in the Wall Street Journal. 24.02.2005 [Electronic source]. URL: <https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2005/html/sp050224.en.html> (accessed: 26.09.2022).
20. Kenneth Rapoza. China Cities Crack Down On Housing Again // Forbes. 30.03.2017 [Electronic source]. URL: <https://www.forbes.com/sites/kenrapoza/2017/03/30/china-cities-crack-down-on-housing-again/?sh=5bcf4fed4cb7>
21. Kvint V. L. Strategy for the Global Market: Theory and Practical applications. New York : Routledge Taylor and Francis Group, 2016. 519 p.
22. Medlen C. The Bubble Machine: Relative Capital Valuation, Distributive Shares and Capital Gains // Journal of Economic Issues (JEI). 2007. March. N 1. P. 201–220
23. PBOC asks Shanghai lenders to raise mortgage loan rates // Reuters. 24.07.2021 [Electronic source]. URL: <https://www.reuters.com/article/china-realestate-idUSL1N2P001L> (accessed: 26.09.2022).
24. Peston R. A bonus super-tax // BBC. 6.12.2009 [Electronic source]. URL: https://www.bbc.co.uk/blogs/thereporters/robertpeston/2009/12/a_bonus_super_tax.html (accessed: 26.09.2022).
25. Shanghai rolls out tightening measures to cool home market // Reuters. 25.03.2016 [Electronic source]. URL: <https://www.reuters.com/article/us-china-economy-property/shanghai-rolls-out-tightening-measures-to-cool-home-market-idINKCN0WR06W> (accessed: 26.09.2022).
26. Tirole J. The Theory of Industrial Organization. Hamilton Printing, USA, 1994. 476 p.

About the author:

Polina M. Petrova, Assistant and Postgraduate Student of the Department of Economic and Financial Strategy in Moscow School of Economics, Lomonosov Moscow State University (Moscow, Russian Federation); polina_petrovaa@mail.ru