

УДК 336.02, 336.11, 336.132.2

Е.М.Гунченко, И.В.Сладкевич (4 курс, каф. НБ), В.В.Матвеев, к.т.н, к.э.н., декан ФБ

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ. ИПОТЕКА: МЕХАНИЗМ ПИРАМИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

Почему земля в Москве стоит гораздо дороже земли в Нижнем Новгороде, а земля в Нижнем Новгороде – гораздо дороже, чем точно такая же земля в 100 километрах от Нижнего Новгорода?

Как мы помним, стоимость товаров находится в прямой зависимости от:

- 1) объёма денег, обслуживающих рынки этих товаров, и
- 2) от количества товаров.

Поскольку количество земли в городах практически неизменно, то стоимость земли зависит только от объёма вращающихся денег. Значит, надо замкнуть деньги, вращающиеся в Москве и пустить их на увеличение стоимости недвижимости. С этой целью в России вводится механизм ипотеки (mortgage), в то время как раньше было только простое накопление.

Теперь чтобы купить жильё, предлагается заплатить 25% от общей стоимости дома, а остальные 75% получить в долг от банка в рассрочку, обычно на 25 лет. Ежемесячные выплаты за дом составляют порядка 30-40% зарплаты, а с учётом налогов на недвижимость и затрат на обслуживание дома – 50% и более. Естественно, что права на дом принадлежат банку, а не человеку, до тех пор, пока дом не будет полностью выплачен.

Таким образом, одной рукой деньги даются человеку, другой рукой деньги у него забираются. Эти деньги можно было бы вообще выкинуть из оборота. Они просто совершают путь со счёта капиталиста, когда он выплачивает зарплату, обратно на счёт капиталиста, когда он получает выплату по ипотеке (обычно выплаты по ипотеке происходят в тот же самый день, когда платится зарплата). В этом случае зарплата бы уменьшилась вдвое, но и жильё бы стало стоить 25% от нынешней стоимости, то есть более-менее соответствовало затратам на строительство.

Но тогда и рабочий, и капиталист почувствовали бы себя беднее. И главное – нарушилась бы финансовая пирамида. Для любой пирамиды важно, чтобы её «правильность» подтверждалась нижестоящими, чтобы был постоянный приток новых желающих купить недвижимость в том или ином месте. Пока есть такие желающие, они будут обменивать произведённые ими товары на землю просто потому, что им кажется, что земля стоит дорого.

Если бы недвижимость в Москве, в Нижнем Новгороде и в китайском райцентре стоила примерно одинаково, то какой был бы смысл качать российскую нефть за границу, завозить миллионы тонн китайских товаров в обмен на землю в Москве?

Имея идеальное золото, и возможность впрыскивать деньги в определённые точки системы, можно легко регулировать соотношение цен и мировую иерархию. Так, например, текущий совокупный долг американцев по ипотеке превышает 7 триллионов

долларов. Это даже больше, чем весь государственный долг США, который составляет 6,8 триллиона.

Трёхкомнатная квартира в Москве стоит примерно 330 лет труда китайского рабочего при 80-часовой рабочей неделе, или двухкомнатная квартира в Санкт-Петербурге стоит примерно 50 лет трудовой деятельности доцента СПбГПУ.

Учитывая риски, российский бизнес скупает недвижимость в Европе. Более того, 25-летний заем и накрепко привязывает работника к корпорации, делает его гораздо более сговорчивым, усиливает конкуренцию за право удержаться в том или ином районе или переехать в лучший район. Теперь капиталист владеет уже не только временем наёмного работника, но и его жилищем.

С другой стороны, ипотека является удобным способом регулировать трату денег во время кризисов. Изменение банковской учётной ставки, то есть процента по кредитам, приводит к уменьшению или к увеличению процента зарплаты, который уходит на выплату по ипотеке. Таким образом, банковская система получает возможность напрямую менять реальную зарплату рабочего.

Есть ещё и механизм обратной ипотеки. Например, если квартира выплачена на 60%, то можно получить от банка обратно $60 - 25 = 35\%$ от стоимости дома в наличных, которые можно потратить на что угодно (при этом счётчик выплаты опять вернётся в положение «25 лет»).

В моменты кризисов производство может продолжаться за счёт перехода в собственность верха иерархии всё большей доли жилья низа иерархии.

Пирамида арендной платы, производная от стоимости недвижимости, работает примерно тем же образом – деньги выдаются только для того, чтобы их забрать. Но в случае кризиса, при аренде нет подушки собственности. И капиталист несёт убытки от отсутствия арендаторов, и наёмному работнику негде жить. Поэтому продажа жилья предпочтительнее.