



ДОКЛАД ПО ВОПРОСАМ ГЛОБАЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ СТАБИЛЬНОСТИ, АПРЕЛЬ 2018 ГОДА

10 апреля 2018 года

ГЛАВА 3. СИНХРОНИЗАЦИЯ ЦЕН НА ЖИЛЬЕ: КАКОВА РОЛЬ ФИНАНСОВЫХ ФАКТОРОВ?

РЕЗЮМЕ

Повышающиеся цены на жилье являются характерной особенностью восстановления экономики во многих странах после глобального финансового кризиса. Но в последнее время это повышение также происходит в условиях мягкой денежно-кредитной политики во многих странах с развитой экономикой, что увеличивает угрозу финансовой нестабильности в случае ужесточения финансовых условий и одновременного снижения цен на жилье.

В главе изучается, движутся ли цены на жилье в разных странах и ведущих мировых городах параллельно и в какой степени; иными словами, рассматривается *синхронность* мировых цен на жилье. С одной стороны, большая синхронизация цен на жилье и более глубокие мировые связи рынков жилья могут быть благотворными. С другой стороны, большая синхронизация может быть результатом воздействия глобальных финансовых условий на динамику внутренних цен и рынков жилья и тем самым распространять локальные экономические и финансовые шоки. Анализ в данной главе призван предоставить информацию для выработки позиций, которые директивные органы должны занять относительно синхронности цен на жилье.

В главе приводятся поразительные сведения о том, что синхронизация цен на жилье в целом увеличилась для 40 стран и 44 крупных городов в странах с развитой экономикой и странах с формирующимся рынком. Согласно аналитическому материалу, изложенному в главе, повышение синхронизации цен на жилье может объясняться зависимостью стран и городов от глобальных финансовых условий. Кроме того, города в странах с развитой экономикой могут быть особенно подвержены воздействию глобальных финансовых условий, возможно, из-за их интеграции в мировые финансовые рынки или их привлекательности для мировых инвесторов, стремящихся к высокой доходности или к приобретению безопасных активов.

Поэтому разработчики политики не могут игнорировать возможность того, что шоки цен на жилье за пределами страны, возможно, скажутся на внутренних рынках. Хотя синхронизация цен на жилье сама по себе не дает оснований для принятия мер политики, данные, приводимые в этой главе, указывают на то, что повывисшаяся синхронность цен на жилье может быть сигналом о риске значительного снижения реальной экономической активности, особенно в условиях динамичного роста кредита. В главе отмечается, что макропруденциальная политика, по-видимому, сохраняет некоторые возможности влиять на динамику внутренних цен на жилье даже в странах с весьма синхронизированными рынками жилья и что меры макропруденциальной политики, введенные для ограничения роста уязвимости финансового сектора страны, возможно, имели дополнительный эффект в виде снижения синхронизации цен на жилье в стране с остальным миром. Эти непреднамеренные последствия следует иметь в виду при оценке компромиссного выбора между применением макропруденциальных и иных мер политики.