

К ВОПРОСУ ОБ ОЦЕНКЕ
СТОИМОСТИ АКТИВОВ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ, РЕГИОНОВ И
ДРУГИХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ
ОБРАЗОВАНИЙ»

Шлеенко А.В., ЮЗГУ

Кликунов Н.Д., МЭБИК

К вопросу об актуальности

- Территория как объект анализа.
Географический, политические и экономические границы. Проблемы кластеризации
- Добавленная стоимость на территориальную единицу
- Территория как сосредоточение активов

Новая экономическая география

- Силы, определяющие развитие территорий
- Центростремительность vs. центробежность
- «Намоленность». Пример Нагасаки. Япония
- Кругман Пол, Тисс Жак, ...

Томас Пикетти

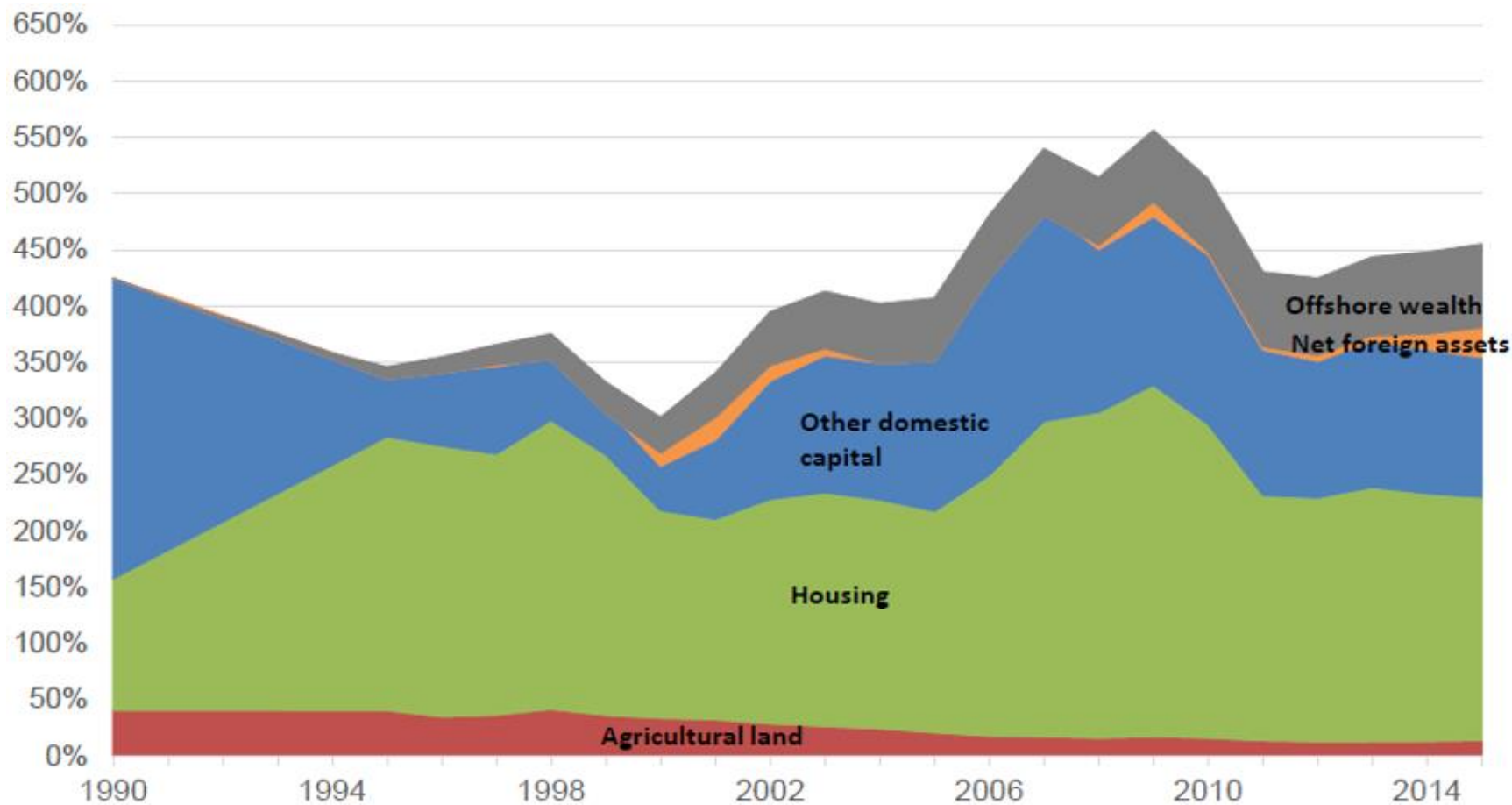
- Капитал в XXI веке, 2014
- От Советов к олигархам: неравенство и собственно в России за период с 1995 по 2016 годы, 2017
- CAPITAL AND IDEOLOGY , 2020

World Inequality Database

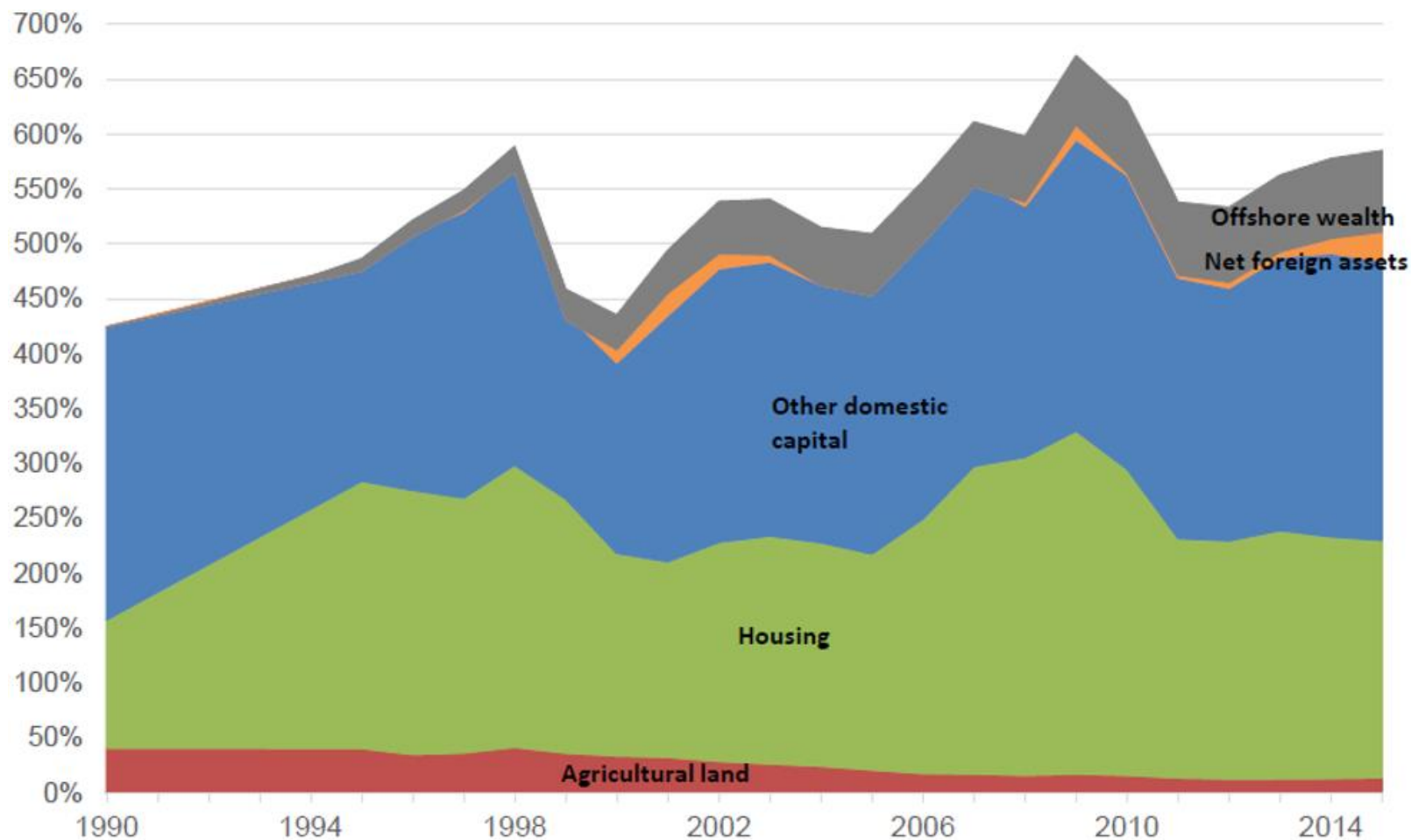
<https://wid.world/>

- По России:
- <https://wid.world/country/russian-federation/>

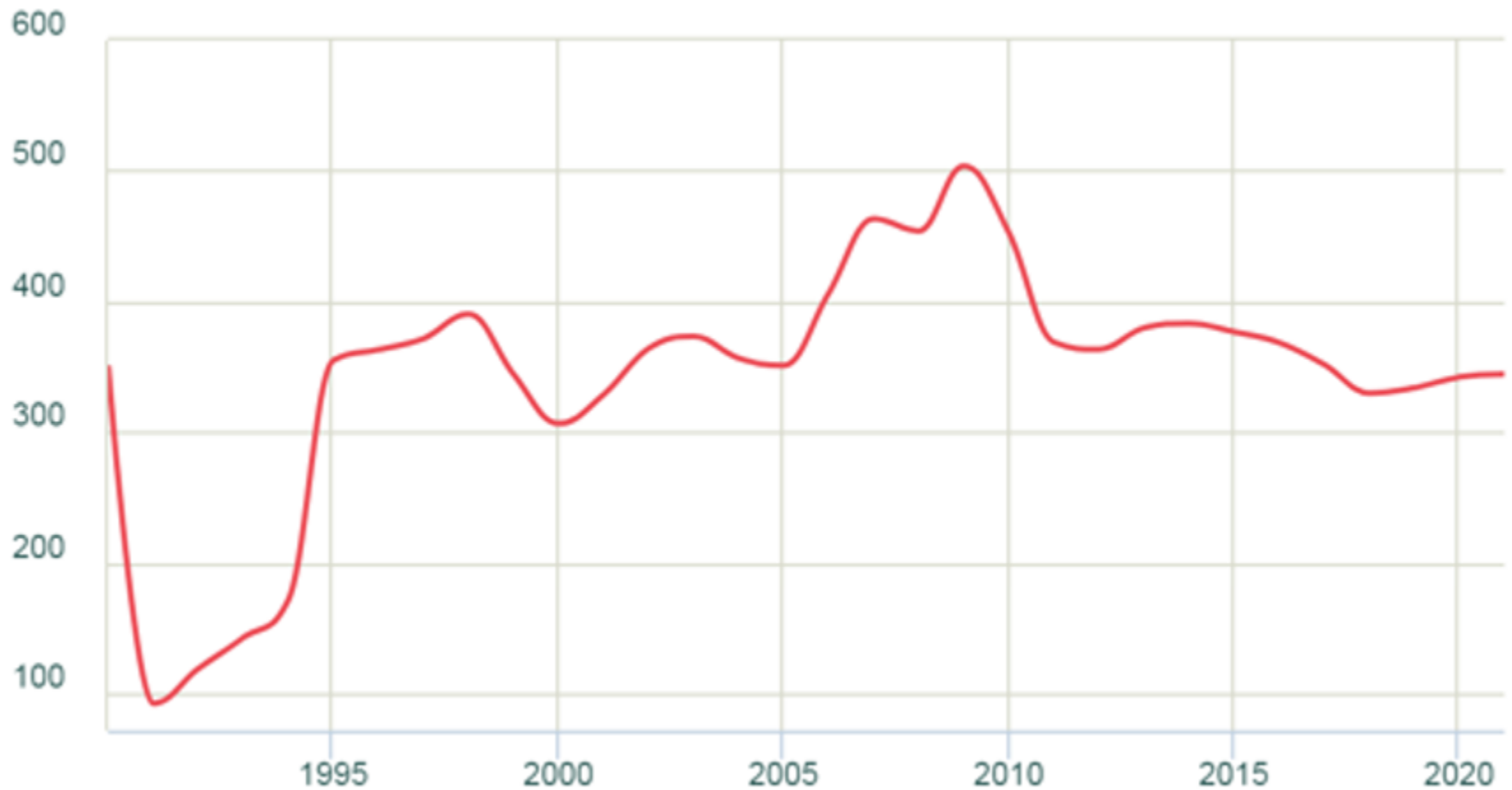
Структура национального богатства в России в период с 1990 по 2014 годы



Бухгалтерская оценка структуры национального богатства в России



Динамика отношения чистого национального богатства к чистому национальному доходу в РФ



Выводы команды Пикетти:

- Ретрополяция оценок стоимости капитала в 1913 году показывает, что национальное богатство составляло в районе 500–600% национального дохода Российской империи, при этом большая часть стоимости приходилось на сельскохозяйственные земли.
- В 1990 году чистое национальное богатство, как разница между активами и обязательствами составляло немногим более 400% национального дохода, около 300% стоимости капитала приходилось на государство и немногим более 100% на частный сектор экономики, включая стоимость жилья.
- В 2015 г. чистое национальное богатство составляло порядка 450% национального дохода, в том числе более 350% приходилось на частный сектор экономики и менее 100% чистого общественного богатства приходилось на государство

Выводы команды Пикетти:

- Объем сбережений домохозяйств на протяжении всего периода 1990-2015 годов составлял менее 70-80% национального дохода, а в конце 90-х и начале 00 годов не превышал 20-30% национального дохода.
- Стоимость жилья увеличилась с менее чем 50% национального дохода в 1990 г. до 250% национального дохода в 2008-2009 гг. В 2015 году стоимость жилья в России составляла 200% национального дохода.
- Коэффициент Q-Тобина, то есть отношение рыночной (акционерной) стоимости к балансовой (бухгалтерской) в России всегда составляло значение меньше единицы, в том числе на пике фондового бума в 2008 году.
- Офшорное богатство постепенно увеличивалось в период с 1990 по 2015 год и к 2015 году составляет около 75% национального дохода, т. е. примерно столько же, сколько все зарегистрированные финансовые активы российских домохозяйств

Критика подхода Т. Пикетти

- Оценка объема сбережений населения, размещенный в финансовых институтах
- Оценка вывоза капитала из РФ
- Доходный??? Три базовых подхода - доходный, затратный и сравнительный
- Критика за счет избыточно смелых обобщений и спекулятивных оценок

Подход на уровне региона. Методика Шлеенко (при участии Кликунова)

- $СК = СФК + СЖ + КСЗ$
- где
- СК – стоимость капитала;
- СФК – стоимость физического капитала;
- СЖ – стоимость жилья;
- КСЗ – кадастровая стоимость земли.

Оценка физического капитала

- Стоимость физического капитала предлагается оценивать как
- $СФК =$
 $СФК_{ост} (1 - d)^{21} + \sum_0^{20} RI_i (1 - d)^{(20-i)}$
- где,
- $СФК_{ост}$ – оценка стоимости физического капитала региона на 1999 год (методология Пикетти, метод интерполяции);
- RI_i – (real investment) реальные инвестиции в физический капитал, измеренные в ценах 2021 года.
- d - (depreciation rate) – норма амортизации.
- Стоимость жилья представляет собой

Стоимость жилья

- СЖ =

$$0,99^{21} СЖ_{\text{ост}} + \sum_0^{20} REI_i 0,99^{(20-i)}$$

- где

- $СЖ_{\text{ост}}$ – оценка стоимости жилья на 1999 год (методология Пикетти, метод интерполяции);

- REI_i - (real estate investment) – реальные инвестиции в жилищное строительство, в ценах 2023 года.

Стоимость земли

- $КСЗ = (S_{\text{рег}} - S_{\text{гор}})K_1 + S_{\text{гор}}K_2$
- K_1 – кадастровая стоимость 1 кв. м. земли сельскохозяйственного назначения;
- K_2 – кадастровая стоимость 1 кв. м. земли городов;
- S – площади региона и площади городских агломераций

В методику оценки не входят:

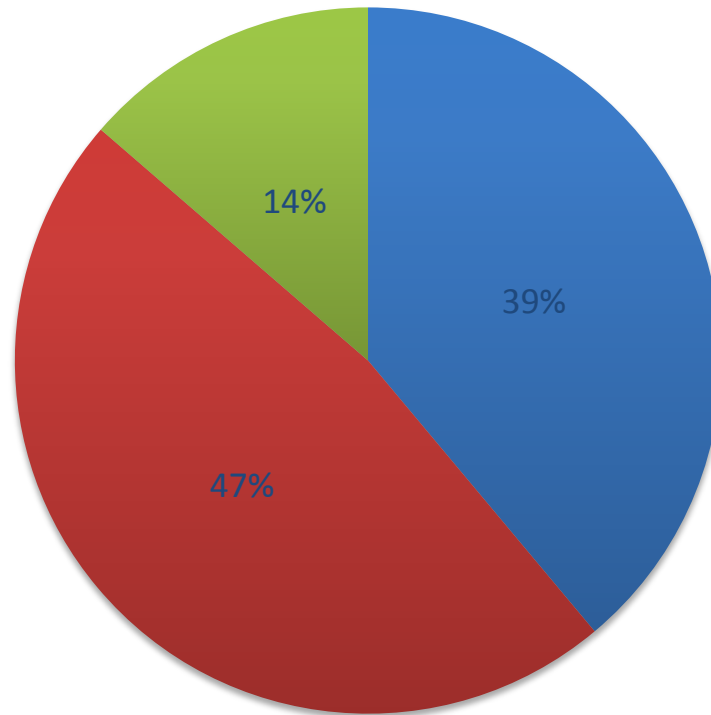
- А) оценка стоимости капитальных активов, находящихся на балансе государственных и муниципальных органов власти
- Б) оценка стоимости природных ресурсов, имеющихся на территории того или иного региона
- В) сальдо капитальных потоков

Усредненная оценка стоимости капитала 2021 году (млрд. рублей, в ценах 2021 г.)

| млрд. руб. | Жилье | Капитал предприят ий (10%аморт) | Земля | Итого |
|---------------------------------|---------|--|--------|---------|
| РФ в целом | 142 683 | 173 658 | 10 545 | 326 885 |
| Белгородская область | 1 983 | 1 625 | 438 | 4 046 |
| Курская область | 774 | 1 264 | 272 | 2 310 |
| Орловская область | 554 | 513 | 170 | 1 237 |

Курская область

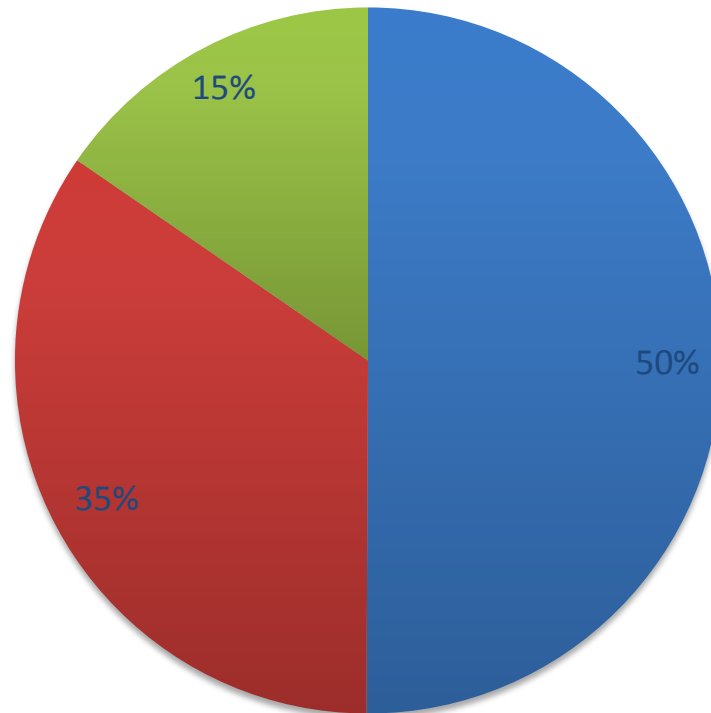
Структура капитала Курской области



■ Жилье ■ Капитал предприятий (15%аморт) ■ Земля

Орловская область

Структура капитала Орловской области



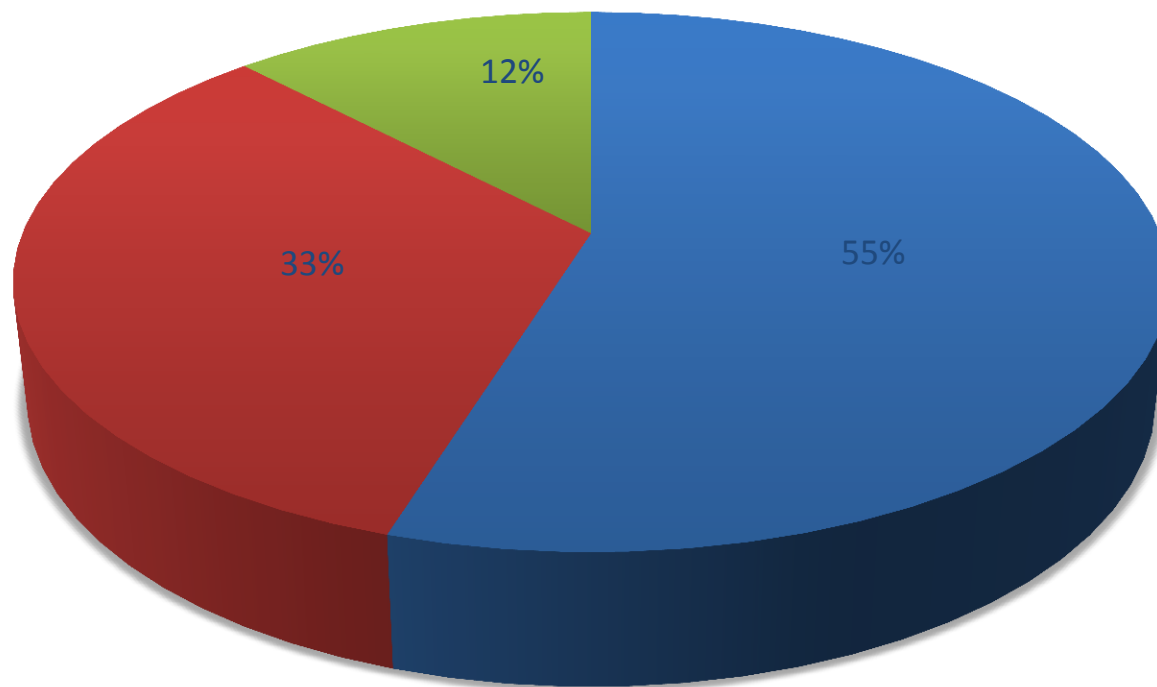
■ Жилье

■ Капитал предприятий (15%аморт)

■ Земля

Белгородская область

Структура капитала Белгородской области



■ Жилье

■ Капитал предприятий (15%аморт)

■ Земля

Выводы:

- Методология Пикетти дает заниженную оценку стоимости капитала на региональном и федеральном уровнях
- Полученные результаты позволяют оценить отношение стоимости капитала к валовому внутреннему и/или валовому региональному продукту. Для РФ в целом оно составляет 3,48, для Белгородской области – 4,05, для Курской области - 4,31, для Орловской области – 4,35
- Структура капитала Курской области наиболее приближена к средней общероссийской структуре. Во всех трех исследованных областях доля стоимости земли в структуре капитала в 4-5 раз превышает среднероссийский показатель

МЭБИК-ЮЗГУ

- Спасибо за внимание
- Надеемся на успешную диссеминацию методики