

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ПРЕОДОЛЕНИЯ КРИЗИСНЫХ ЯВЛЕНИЙ НА РЫНКЕ
В УКРАИНЕ

В.В. Лесков, студент,

Н.П.Топишко, старший преподаватель кафедры экономической теории,
Национальный университет «Острожская академия», vladleskov@mail.ru

Рынок недвижимости определяется как система экономических отношений между людьми, что охватывает процесс создания, распределения и использования объектов недвижимого имущества путем передачи права владения и пользования ими на протяжении всего срока их существования. Объектом исследования является рынок жилья в Украине, как наиболее социально значимая составляющая рынка недвижимости. Актуальность исследования обуславливается не только социальной значимостью данного рынка, но и тем, что процессы, которые происходят на рынке недвижимости имеют свое отображение и в других звеньях и сферах экономической системы страны.

Основная специфика отечественного рынка недвижимости заключается в том, что он находится в стадии формирования, которое обуславливает необходимость коррекции традиционных западных подходов к исследованию рынка недвижимости, которые допускают, что рынок находится в уравновешенном и стабильном состоянии.

Стоит заметить, что финансовый кризис очень существенно повлиял на основные тенденции на рынке недвижимости. В частности очень значительное влияние на рынок жилья имеет колебание курса доллара, поскольку ипотечные кредиты, которые выдаются сегодня банками, номинируются в долларах, собственно как и весь рынок недвижимости в Украине.

Рынок жилья можно разделить на первичный, где реализуются только что возведенные дома, и вторичный, где происходит перепродажа жилья. Главными посредниками на рынке жила есть риелтеры и разнообразные агентства из недвижимости, девелоперські компанії (девелоперская компания – организация, которая получает прибыль от создания и развития объектов недвижимости, повышая их стоимость), а также банковские учреждения, которые осуществляют ипотечное кредитование.

На рынке недвижимости, одним из важнейших методов финансирования есть ипотека. Согласно законодательства, ипотека – залог недвижимого имущества с целью обеспечения обязательства. Ипотека делает жилье более доступным, ведь продолжает срок кредитования и предоставляется за низшими ставками. Так ставка по долгосрочным кредитам составляла в среднем 20-30 % за прошлый год, а по ипотечным кредитам в среднем 12,4 %. Это стало реальным выходом из ситуации для украинцев, ведь даже при таком финансировании лишь 10 % населения Украины могли себе позволить покупать новое жилье. В Украине удельный вес ипотечного кредитования ко всему кредитному портфелю составляла в 2007 году лишь 6%. в 2008 – выросла до 10%, тогда как в развитых странах она составляет около 40%. Важным шагом в развитии рынка ипотеки стало законодательное закрепление ипотечных сертификатов, которое дало возможность банкам осуществлять более широкий спектр операций связанных с ипотекой.

А в ноябре 2008 года коммерческие банки остановили выдачу кредитов, в том числе ипотечных. Рынок жилья просто остановился. Даже кризисный обвал цен не может сделать жилье доступным без надлежащего кредитования и определенных гарантий.

За последние три месяца цены на вторичном рынке жилья уже снизились в пределах 30–40 %. Количество ogłosений значительно сократилось. По данным столичных агентств недвижимости, реальные темпы сокращения вторичного рынка составляет в среднем 1 % на неделю. В результате чего цены в отдельных сегментах рынка уже достигли уровня 2004/2005 годов. Продавцы снижают цену на 50 % во время торга.

Однако количество соглашений снизилось в разы по сравнению с прошлогодними показателями. Эксперты признают, что отдельные граждане выжидают еще большего снижения цен, чтобы за низкими ценами скупить больше всего жилья, чтобы со временем его успешно перепродать.

Не лучшая ситуация сложилась на первичном рынке жилья. Строительные компании не могут сильно снижать цену, потому предлагают своим клиентам привлекательные условия покупки квартир в новостройках в рамках разнообразных акций и маркетинговых ходов. Цена предложения на вторичном рынке жилья еще не преодолела психологический барьер в 50 тысяч долларов. Так согласно расчетам риелтерской компании «Канзас», согласно которым средняя стоимость 1 кв. метра жилья на вторичном рынке составляет теперь приблизительно 2285 долларов. Тогда цена однокомнатной квартиры площадью 30 кв. м составляет 68550 долларов.

Подобные тенденции наблюдаются и на рынках недвижимости других стран. В частности, рынки недвижимости Восточной Европы интенсивно развивались в предыдущие годы. Например, экономика Словакии выросла на 10 %, Болгарии – на 7 %. Согласно данным статистики, предоставленным компанией Knight Frank, рынки недвижимости этих стран за 2007 год выросли на 32 % и 31 % соответственно. В условиях замедления экономического развития это негативно отражается на рынках недвижимости восточноевропейских стран. В Латвии, например, цены на недвижимость за 2007 год поднялись на 20 %, а за последние четыре месяца уже упали на 24%.

По нашему мнению, существуют два наибольших риска, которые сдерживают массовую покупку квартир за действующими ценами:

- ◆ есть риск того, что кризис недвижимости будет длиться в стране от трех до пяти лет;
- ◆ нет гарантий, что цены после кризиса вырастут хотя бы на 15-25 %. Ведь достаточно часто предлагаемый жилищный фонд достаточно обветшалым, и, в действительности, не отвечает той цене, которая предлагается за жилье в настоящий момент. Поэтому инвестирование в недвижимость, к тому же обветшалую, является рискованным.

В значительной мере ситуацию на рынке ухудшает и колебание курса валют. Девальвация гривны ведет к дальнейшему снижению цен на жилье.

На данный момент мнения экспертов в этом вопросе разошлись. Однако, мы считаем, что спешить с покупкой жилья не стоит. Ведь заявленные цены на недвижимость, за которую заемщик не смог расплатиться с банком, не успевают за общим падением цен, а следовательно возможности найти покупателя на него сводятся к нулю. Банки не уверены ни в завтрашнем дне, ни в завтрашнем курсе доллара. А таким образом они очень ограничены в средствах для ипотечного кредитования. И потдму в ближайшее время не стоит ожидать, что рынок недвижимости определенным образом оживится.

Такая ситуация на рынке недвижимости сократит количество непрофессиональных риелтеров, застройщиков, которые не выдержат такого низкого уровня цен. Это является позитивным моментом.

А вот такие темпы падения цен не являются позитивными, ведь это приводит к нарушению макроэкономического равновесия. И как следствие к еще большим пробелам в экономике. Поэтому, что стоит сделать для того, чтобы выйти из этой непростой ситуации.

Основные предложения для решения нарушения равновесия на рынке жилья:

- ◆ направить усилие правительства на стимулирование банковского кредитования;
- ◆ проведение мероприятий по ревальвации гривны;
- ◆ активная работа с населением для повышения доверия населения к банковским учреждениям, в том числе банками. Это позволит уровнять цены на рынке недвижимости.
- ◆ дать определены государственные гарантии относительно обеспечения вкладов.

Это создаст возможность коммерческим банкам накопить временно свободные средства, объем которых в период кризиса значительно сократился, и возобновить предоставление ипотечных кредитов. Правда, за повышенной ставкой (премия за риск). Ведь европейские банки приостановили дешевое финансирование украинской банковской системы, поэтому необходимо платить большие средства за депозитные вклады.

Таким образом, можем просуммировать приведенные факты таким тезисом: «рынок жилья остановился и ожидает кредитов». Следовательно, при рациональном использовании административных и экономических рычагов государственного влияния, можем выйти из экономического кризиса с более доступным рынком жилья. Однако, это возможно лишь при условии взвешенного проведения поддержки банковской сферы и активной работы с населением по доверию к финансовым учреждениям, что в настоящий момент практически не делается.