кризис и ситуация на рынке недвижимости

проблемы и перспективы развития рынка недвижимости в свете мирового экономического кризиса

Аннотация

В статье анализируются вопросы управления инвестиционными ресурсами с учетом текущего и перспективного состояния рынка недвижимости. Рассматриваются основные проблемы развития этого рынка в свете мирового экономического кризиса.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, мировой экономический кризис, перспективы, экономическое развитие, эффективность, ипотечное кредитование

Рыночная трансформация российской экономики повлекла за собой зарождение и активное развитие рынка недвижимости. Возникшие в этой связи недостатки требуют от государства, собственников и пользователей сооружений, зданий, земельных участков пристального внимания к повышению эффективности функционирования рынка недвижимости [2, с. 15].

Эффективность в экономической литературе чаще всего измеряется как соотношение полученной прибыли (эффекта) к вложенному капиталу (затратам) [3, с. 48–51]. Эффективность функционирования рынка недвижимости можно выразить:

1) экономической эффективностью, показателем которой является соотношение полученных доходов и затрат: в объемах строительства объектов недвижимости, их рентабельности, рыночной стоимости объектов, их конкурентоспособности;

2) социальной эффективностью, основными показателями которой являются:

– уровень обеспеченности населения жильем, детскими садами, школами, больницами;

– количество квадратных метров, приходящихся на одного человека;

Орденко Н.В.
соискатель кафедры экономической теории Санкт-Петербургского государственного университета
n.ordenko@mtr.pu.ru

– уровень и качество обеспеченности предприятий помещениями соответствующего назначения;
– уровень обеспеченности семей дачными участками, гаражами и парковочными комплексами;
– учет экологического фактора при строительстве жилых домов, детских садов, школ, больниц и т.п.;
– отношение средней заработной платы к стоимости одного квадратного метра (или квартиры в целом) и т.д.;
3) ресурсной эффективностью, которая проявляется в эффективном распределении ресурсов за счет соответствия цен на продукцию или услуги предельным ценам;
4) технической эффективностью, определяемой как способность и возможность строить или производить максимальный объем объектов недвижимости нормального качества с наименьшими затратами факторов производства;
5) экологической эффективностью, которая в последнее время в связи с обострившейся экологической ситуацией во многих регионах России приобретает особое значение;
6) информационной эффективностью, которая проявляется в минимизации негативных эффектов распределения, возникающих в результате установления рынком недвижимости сверхприбылей вследствие информационной асимметрии;
7) налоговой эффективностью. Оптимальная система налогообложения способна придать функционированию рынка недвижимости наибольшую социально-экономическую эффективность.

Финансовый кризис и рынок недвижимости

рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию, передачу и финансирование объектов недвижимости

Рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, эксплуатацию, передачу и финансирование объектов недвижимости, передачу и защиту прав на эти объекты, а также механизмов, обеспечивающих функционирование этого рынка (его инфраструктуру). Он чутко реагирует на экономическую и политическую ситуацию, от чего зависит эффективность его функционирования и вызываемые этим обстоятельством последствия социально-экономического развития страны [2, с. 52–53]. Важное место рынка недвижимости в рыночной экономике обус-

ловливает специфический механизм его функционирования, необходимой составляющей которого является государственное регулирование.

Массовые неплатежи по ипотечным кредитам к середине 2007 года дестабилизировали банковскую систему США – крупнейшие международные банковские группы приступили к списаниям огромных сумм безнадежных долгов [1, с. 45]. Поскольку банковская система выступает своего рода связующим звеном между всеми отраслями экономики, негативные последствия быстро распространились сначала на другие финансовые институты (инвестиционные фонды, страховые компании и т.д.), а затем и на реальный сектор экономики. Из-за глобального характера современного мирового хозяйства кризисные явления перекинулись на другие страны.

В результате значительно снизился спрос на объекты недвижимости, после нескольких лет активного роста начался период удешевления аренды коммерческих площадей. Раньше компании планировали свою экспансию на год-два вперед и еще на стадии строительства объектов подписывали предварительные договоры с собственниками. Сегодня же арендаторы, напротив, стремятся пересмотреть контракты на более выгодных условиях, а любые излишки площадей сдать в субаренду [6, с. 15].

Западные банки, ранее выступавшие в качестве основного источника заемного капитала для российских девелоперов[1], практически полностью приостановили проектное финансирование. Снижение доходов от аренды существующих объектов и проблемы с рефинансированием ранее привлеченных займов ухудшили финансовое положение компаний. Некоторые были вынуждены в счет погашения обязательств перед кредиторами передать им права на свои объекты недвижимости, выступавшие в качестве залога. Многие из участников рынка либо отложили реализацию части своих проектов, либо вовсе приостановили деятельность в России. Упала инвестиционная активность.

...всего 12% граждан России хотят купить недвижимость в период кризиса, и считают такое вложение рентабельным

[1] Девелопер – лицо, которое организует создание объекта недвижимости в наилучшем месте таким образом, что позволяет вернуть инвестированные в объект ресурсы и получить прибыль от реализации проекта.

...в Австралии более половины (54% населения) уверены, что кризис не является помехой для покупки, и готовы приобрести в собственность различную недвижимость

Кризис и настроения покупателей недвижимости

Мировой финансовый кризис оказал свое пагубное влияние на все сферы экономики государств, в том числе и на рынок недвижимости, который буквально застопорился в конце 2008 года, основной причиной чего, стало резкое понижение спроса на недвижимость, как на вторичном рынке, так и в новостройках. Крупнейшие исследовательские компании, члены международной сети Worldwide Independent Network of Market Research (WIN) провели исследование в рамках программы WIN Crisis Index[2]. Результаты показали, что всего 12% граждан России хотят купить недвижимость в период кризиса, и считают такое вложение рентабельным. 46% россиян предпочитают не осуществлять сделок с недвижимостью и не видят никакой выгоды в подобных вложениях.

Настроение Россиян соответствует и мировым тенденциям, общемировая статистика исследования показывает, примерно 41% от общего числа опрошенных, считают, что в период экономического кризиса не целесообразно покупать какую либо недвижимость. Однако в некоторых странах преобладают весьма оптимистичные настроения. Так, например даже в США, где произошел ипотечный кризис, подкосивший весь рынок недвижимости страны, отрицательно к покупке недвижимости относятся всего 22% респондентов. 41% – предусматривают широкие возможности извлечения выгоды из вложений в недвижимость, именно в настоящий период. А в Австралии более половины (54% населения) уверены, что кризис не является помехой для покупки, и готовы приобрести в собственность различную недвижимость.

Наиболее негативно к приобретению любой недвижимости относятся жители стран Латинской Америки: в Бразилии – 60% граждан, в Мексике – 63%, в Аргентине – 77% населения. В Европе по

[2] WIN Crisis Index — «Всемирный барометр финансового кризиса» — международный проект, основной задачей которого является оценка восприятия финансово-экономического кризиса в разных странах. Проводится крупнейшими исследовательскими компаниями, входящими в исследовательскую сеть WIN каждые 3 месяца.

отрицательным настроениям лидируют Италия – 63% и Нидерланды 65%.

Однако, за первые три месяца 2009 г., по сравнению с IV кварталом 2008 г., во многих странах наметилась тенденция к снижению пессимистических настроений. Количество людей, неуверенных в рентабельности вложений в недвижимость, постепенно снижается. Среднемировая статистика указывает, что в I квартале 2009 года число людей, относящихся положительно к покупке недвижимости, увеличилось на 2% и составило 27%, а настроенных отрицательно снизилось на 4%.

Подводя итоги опроса, аналитики прогнозируют, что потребуется не менее трех лет, для восстановления рынка недвижимости на докризисный уровень, при условии положительной динамики роста мировой экономики.

Ипотечное кредитование

В последнее десятилетие наблюдался повышенный темп роста цен на недвижимость, сменявшийся периодами стагнации [7]. Отношение «цена/доход» росло высокими темпами, сравнимыми по динамике с США и ЕС. До последнего времени улучшались условия ипотечного кредитования: появились более рискованные программы, снижались процентные ставки, сокращались временные издержки на оформление кредита.

С наступлением мирового кризиса обозначился серьезный дефицит ресурсов, которые банки могли бы направить на выдачу кредитов. Около 15% банков свернули программы ипотечного кредитования, ужесточились требования к заемщикам при выдаче кредитов. Ухудшились программы кредитования: сократилось количество программ с пониженным первоначальным взносом, повысились процентные ставки, особенно для «серых» заемщиков, внимательнее стали оцениваться закладываемые объекты.

Анализируя влияния мирового экономического кризиса на развитие рынка недвижимости непосредственно в России, можно придти к выводу, что отрицательная ценовая динамика, вызванная приходом кризиса, прошла в 2009 году. В 2010 году продолжение отрицательной ценовой динамики может сохраняться в тех регионах страны и в тех

в результате наступления кризиса значительно снизился спрос на объекты недвижимости, после нескольких лет активного роста начался период удешевления аренды коммерческих площадей

...новое строительство из дорогого сегмента продолжит активную миграцию в эконом-класс, причем как на рынке городских квартир, так и на рынке загородного жилья и даже в коммерческой недвижимости

сегментах рынка недвижимости, где достаточен объем предложения и нового строительства, а также где стоимость квадратного метра не соответствует уровню качества и все еще остается завышенной [8].

Падение цен на недвижимость

По мнению аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» помимо обозначенных выше ценовых тенденций в 2010 году будут развиваться и не менее важные тенденции качественного плана [9]. Так, новое строительство из дорогого сегмента продолжит активную миграцию в эконом-класс, причем как на рынке городских квартир, так и на рынке загородного жилья и даже в коммерческой недвижимости.

Новые масштабные стройки будут выходить на рынок по меньшим ценам, чем предлагаются готовые объекты. Это будет понижать общую ценовую планку даже не за счет коррекции цен на уже имеющиеся объекты, а за счет дополнения структуры предложения более дешевыми вариантами. Этот эффект также может способствовать постепенному сползанию среднего уровня цен вниз.

Таким образом, с целью повышения эффективности функционирования рынка недвижимости требуется оперативное и целенаправленное вмешательство государства, основанное на научной программе эффективного регулирования экономики в сфере недвижимости.

Текущий кризис очень хорошо продемонстрировал, что оценка ситуации на рынке недвижимости должна всегда проводиться в контексте развития экономики и глобальной финансово-экономической системы, а не только в терминах и понятиях рынка недвижимости как такового. Другими словами, результаты анализа рынка, базирующегося лишь на таких индикаторах, как текущий объем предложения площадей, доля вакантных помещений и уровень арендных ставок, как правило, оказываются некорректными или, по меньшей мере, неполными в долгосрочной перспективе. При этом как именно может измениться положение на рынке недвижимости при изменении того или иного макроэкономического показателя – вопрос довольно сложный и неоднозначный.

Литература

1. Бекетов Н. Глобализация мировой экономики и мировой финансовый кризис // Финансы и кредит. – 2009. – № 25.
2. Буланова Н.В. Рынок недвижимости: состояние и перспективы развития. – М: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
3. Иваницкая П.П., Яковлев А.Е. Введение в экономику недвижимости. – М.: Кнорус, 2007.
4. Кудашов Е.А. Жилищный национальный приоритет. – М.: Наука, 2006. – С. 124–148.
5. Кудрин А. Мировой финансовый кризис и его влияние на Россию // Вопросы экономики. – 2009. – № 1.
6. Мау В. Драма 2008 года: от экономического чуда к экономическому кризису // Вопросы экономики. – 2009. – № 2.
7. Никифоров С.А. Кризис на рынке недвижимости – за рубежом и в России. Хронология мировых кризисов на рынке недвижимости // Российское предпринимательство. – 2009. – № 4-1. – С. 4–9.
8. Хазин М. и Ижицкая Е. Рассуждения о последствиях кризиса. [Электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.worldcrisis.ru/crisis/461050.
9. Информационно-аналитический портал «Индикаторы рынка недвижимости». [Электронный ресурс]. Режим доступа: www.irn.ru.

pn

Ordenko N.V.
Applicant, Chair of Economic Theory, Saint Petersburg State University

Problems and Prospects of Developing the Real Estate Market in the Light of the Global Economic Crisis

Abstract

The article examines management of investment resources taking into account the current and future state of the real estate market. The author considers the main problems of this market in the light of the global economic crisis.

Keywords: real estate, real estate market, world economic crisis, prospects, economic development, efficiency, mortgage lending