



СУЧАСНИЙ СТАН ЗАРУБІЖНИХ РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

І. І. Канєєва

Донецький національний університет економіки і торгівлі

ім. М. Туган-Барановського,

вул. Щорса, 31, м. Донецьк, Україна, 83050.

E-mail: kinara@yandex.ru

Отримана 20 січня 2013, прийнята 22 лютого 2013.

Анотація. У статті розглянуто основні тенденції розвитку зарубіжних ринків житлової нерухомості в сучасних економічних умовах. Автором на базі проведення аналітичного огляду параметрів розвитку американського, європейського та азіатського ринків житлової нерухомості визначено ключові фактори, що формують кон'юнктуру зарубіжних ринків житла та впливають на інвестиційну активність. Дослідження показало, що зарубіжні ринки житла розвиваються вкрай нерівномірно та не підпорядковуються дії загальноекономічних законів, поведінку інвесторів складно передбачити і встановити певні закономірності. Запропоновано основні напрямки щодо сприяння підвищенню ефективності функціонування зарубіжних ринків житлової нерухомості в умовах поступового виходу з фінансової кризи.

Ключові слова: житлова нерухомість, зарубіжні ринки житлової нерухомості, елітна нерухомість, попит, пропозиція, ціна, фінансова криза, інвестиції, кредитування.

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЗАРУБЕЖНЫХ РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

И. И. Канеева

Донецкий национальный университет экономики и торговли

им. М. Туган-Барановского,

ул. Щорса, 31, г. Донецк, Украина, 83050.

E-mail: kinara@yandex.ru

Получена 20 января 2013, принята 22 февраля 2013.

Аннотация. В статье рассмотрены основные тенденции развития зарубежных рынков жилой недвижимости в современных экономических условиях. Автором на базе проведения аналитического обзора параметров развития американского, европейского и азиатского рынков жилой недвижимости определены ключевые факторы, формирующие конъюнктуру зарубежных рынков жилья и влияющие на инвестиционную активность. Исследование показало, что зарубежные рынки жилья развиваются очень неравномерно и не подчиняются действию общеэкономических законов, поведение инвесторов сложно предугадать и установить определенные закономерности. Предложены основные направления, способствующие повышению эффективности функционирования зарубежных рынков жилой недвижимости в условиях постепенного выхода из финансового кризиса.

Ключевые слова: жилая недвижимость, зарубежные рынки жилой недвижимости, элитная недвижимость, спрос, предложение, цена, финансовый кризис, инвестиции, кредитование.

CURRENT STATE OF THE FOREIGN MARKETS OF RESIDENTIAL REAL ESTATE

Inara Kanyeyeva

Donetsk National university of economics and trade named after M. Tugan-Baranovsky,

31, Shchorsa Str., Donetsk, Ukraine, 83050.

E-mail: kinara@yandex.ru

Received 20 January 2013, accepted 22 February 2013.

Abstract. In article the main tendencies of development of the foreign markets of residential real estate in modern economic conditions are considered. The author on the basis of carrying out the state-of-the-art review of parameters of development of the American, European and Asian markets of residential real estate, defined the key factors forming an environment of the foreign markets of housing and influence investment activity. Research showed that the foreign markets of housing develop very unevenly and don't submit to action of all-economic laws, it is difficult to foresee and establish behavior of investors certain regularities. The main directions promoting increase of efficiency of functioning of the foreign markets of residential real estate in the conditions of gradually exit from financial crisis are offered.

Keywords: residential real estate, foreign markets of residential real estate, elite real estate, demand, supply, price, financial crisis, investments, crediting.

Постановка проблеми

Ефективне функціонування ринку житлової нерухомості має велике значення для покращення загальної економічної ситуації в країні. В процесі розвитку ринку житла активізуються фактори, що сприяють зниженню інфляції, зростанню інвестицій, підвищенню рівня ділової активності населення. Незалежно від матеріального і соціального положення населення намагається заробити кошти для покращення житлових умов і робить це всіма можливими способами, орієнтуючись на більш високий рівень доходів та на ефективні форми зайнятості і бізнесу. Складаються передумови, що забезпечують фінансове оздоровлення економіки, поступовий вихід з фінансової кризи та основи для економічного зростання.

Зазначимо, що сучасні світові ринки житлової нерухомості переживають не найкращі часи – ціни знижуються, іпотечні кредити залучити складно, будівництво заморожується. Багато розвинутих країн світу ще досі не подолали наслідків іпотечної та фінансової кризи і ринок житла в них розвивається вкрай нерівномірно. Якщо в Женеві та Мадриді спостерігається падіння цін, то в Москві і Парижі – швидко зростання. Цінова динаміка носить негативний характер в таких великих азіатських містах, як

Хошімін, Ханой, Сінгапур, Шанхай, Мумбаї і Гонконг. Однак у Пекіні житло подорожчало лише на 5–10 %. Отже, незначні короткострокові пошкваллення не в змозі докорінно змінити ситуацію і перевести вектор руху ринку вгору.

Аналіз досліджень і публікацій

Визначенню основних тенденцій розвитку зарубіжних ринків житлової нерухомості приділено значну увагу в наукових працях таких відомих вчених, як А. Асаул [4], Н. Горшков [1], Ю. Левін [2], В. Павлов [3] та ін. Однак питання систематизації факторів, що найбільш суттєво впливають на сценарії розвитку світового ринку житлової нерухомості, потребують подальшого уточнення. Актуальним залишається визначення перспектив розвитку зарубіжних ринків житлової нерухомості для прийняття ефективних інвестиційних рішень, що є метою цієї роботи.

Виклад основного матеріалу

Для визначення основних тенденцій розвитку світового ринку житлової нерухомості проведемо аналітичний огляд сучасного стану американського, європейського і азіатського ринків житла.

Підкреслимо, що обвал ринку іпотечних кредитів у США послужив передумовою фінансово-економічної кризи, що проявилась у падінні ринку нерухомості, стрімкому зростанні кількості неповернених кредитів, обвалі фондових ринків, прискоренні темпів світової інфляції та зниженні темпів зростання світової економіки. Фактично, надзвичайно тісна взаємозв'язаність і перетинання фінансових систем призвели до того, що криза на американському ринку переросла в кризу світового масштабу.

На ринку житлової нерухомості США дотепер переважають будинки, що виставлені на продаж через несплату за іпотечними кредитами. Знизилась активність позичальників і мобільність населення (ціни на житло знаходяться на рівні початку 2003 року). При цьому, за оцінками аналітиків Bank of America Merrill Lynch, деякі штати можуть швидче вийти з кризи, ніж інші. Більш оптимістична ситуація виглядає у Каліфорнії та Флориді. Загалом в 2010 році «уцінка» ринку житла становила близько 1 трлн. доларів. В 2011 році ринок втратив ще понад 700 млрд доларів. Найбільш серйозні фінансові збитки відмічені у Лос-Анджелесі, Нью-Йорку і Чикаго. Сумарний збиток в цих містах у 2011 році склав 160 млрд доларів. З 128 регіонів тільки 9 продемонстрували зростання вартості житла. Серед них лідерство належить Новому Орлеану і Пітсбургу. За результатами 2011 р. прибуток від продажу житлової нерухомості дорівнював відповідно 3,5 і 2,7 млрд доларів [6].

У загальному підсумку за 2011 рік вартість житлової нерухомості в США знизилась на п'ять пунктів. Велика американська компанія Zillow, що спеціалізується на торгівлі нерухомістю, пов'язує такий стан з декількома факторами, а саме: великі обсяги нереалізованої нерухомості, високий відсоток безробіття, наявність боргів, сума яких значно перевищує реальну вартість нерухомості, що є в розпорядженні населення.

Поки в США ціни на житлову нерухомість знизилась, в багатьох країнах, що розвиваються, вони зросли. Так, в Бразилії вслід за подвоєнням з 2007 року обсягів кредитування в приватному секторі, ціни на житло в деяких районах Ріо-де-Жанейро зросли вдвічі за останні роки.

З початком кризи в багатьох країнах Євро-союзу на ринку житлової нерухомості відбулись суттєві цінові коригування. За даними дослідження провідних агенцій, ціни на нерухомість в Великобританії знизилась на 10–15 %, на 5–10 % подешевшало житло в Португалії, Норвегії, Франції, Греції, Іспанії, Люксембурзі та Мальті.

Згідно з прогнозами агентства «CB Richard Ellis», у Чехії в 2012 році обсяги іноземних інвестицій в ринок нерухомості досягнув відмітки 1 млрд євро. Зацікавленість в ньому проявляють міжнародні інвестори з Німеччини і країн Центральної та Східної Європи.

На Кіпрі в 2011 році було зафіксовано рекордне зниження кількості угод з нерухомості. Протягом року на острові було продано всього 625 об'єктів, що на 21 % менше показника 2010 року. Нерезиденти за вказаний період купили 160 об'єктів, що на 5 % менше показника попереднього року [5].

Болгарії, як і іншим країнам Європи, не вдалось уникнути падіння цін на житлову нерухомість. Незважаючи на це, одне з найбільш крупних болгарських агентств нерухомості Bulgarian Properties позиціонує ситуацію, що склалась, як період стабілізації. В аналітичному огляді, надрукованому цим агентством за результатами 2011 року, констатується, що зниження цін на об'єкти житлової нерухомості уповільнилось, а обсяги угод збільшились.

Проте помилково вважати, що ця тенденція розповсюджується на весь болгарський ринок житлової нерухомості. У високому ціновому сегменті у 2011 році активність покупців практично була нульовою. Збільшення обсягів угод торкнулось лише об'єктів, що знаходились в низькому ціновому сегменті. У більшості випадків ціна житлової нерухомості не перевищувала 50 тис. євро, а середня вартість угоди з нерухомістю в 2011 році дорівнювала 44600 євро (в 2010 році середня вартість угоди з житловою нерухомістю перевищувала 104 тис. євро).

Наприкінці 2010 року житло в Софії продалось із розрахунку 1100 євро за квадратний метр, на початку 2011 року цей показник знизився до 930 євро, а в середині 2011 року середня вартість квадратного метра житлової площі становила 750 євро. В кінці 2011 року ціна незначно знизилась — ціновий діапазон

одного квадратного метра коливався між 700 і 750 євро [7].

Не уникнув зниження інвестиційної активності і турецький ринок нерухомості. Вартість квадратного метра житла в центральних районах столиці держави впала на 20 %, а в регіонах зниження цін досягло 40–50 %.

Зовсім інша ситуація спостерігається в Німеччині, де ринок житлової нерухомості демонструє зростання. Це обумовлюється, насамперед, тим, що інвестори, які бажають отримати гарантований прибуток, зосереджують свою увагу на нерухомості. Прогноз Німецького інституту економічних досліджень (DIW), передбачає збільшення ВВП в 2012 році на 0,6 %, що перетворює німецьку житлову нерухомість в достатньо перспективне вкладання коштів.

За даними аналітичного агентства Aengvelt, інвестиції в житлову нерухомість за результатами 2011 року збільшилися порівняно з 2009 роком на 3,2 млрд євро і склали 23 млрд євро. В сегменті житлової нерухомості переважав попит на квартири.

На сьогодні в Німеччині спостерігається зростання попиту на об'єкти житлової нерухомості середнього класу, розташовані в спальних районах. Дані міжнародного агентства Gordon Rock свідчать, що найбільше зростання відбулось на ринках Берліна, Мюнхена і Гамбурга (на долю цих міст прийшлося 46 % від усіх угод з нерухомістю на території Німеччини).

Відмітимо, що аналітики Aengvelt констатують той факт, що серед інвесторів, які здійснюють вкладання коштів в німецький ринок нерухомості, очікування високої надійності вкладень переважає над очікуванням високої доходності. Так, якщо погіршиться економічна ситуація в Євросоюзі, ринок житлової нерухомості Німеччини в 2012 році може дістати показників 2011 року [8].

У той же час низка ринків Азії свідчить про стрімке зростання. Найбільш яскраве свідчення того, що ринки розвинутих країн і країн, що розвиваються, рухаються різними шляхами.

Обсяг банківського кредитування в Китаї банкіри називають «величними в світовій історії». В результаті будівельного буму в цій країні утворилось близько 65 млн одиниць вільних житлових площ. Слід відмітити, що китайське керівництво проводить більш жорстку грошово-кредитну політику, обмежуючи кредитування будівництва і нерухомості, і в

2011 році ці сектори відчували значний негативний ефект від таких дій влади. Зростання цін зупинилось, припинилось будівництво. З 8 грудня 2011 року набрав чинності новий закон, згідно з яким інвестори-нерезиденти повинні будуть сплачувати додатковий податок на купівлю житлової нерухомості (розмір збору становить 10 % від вартості об'єкта).

Що стосується ринку житлової нерухомості в Об'єднаних Арабських Еміратах, то за твердженням керівника агентства «RERA» в Дубаї щоденно укладається 50 угод з нерухомості. Загальний обсяг угод з нерухомості у 2011 році склав понад 33,5 млрд доларів США [10].

Слід відмітити, що на світовому ринку зростає значимість елітної нерухомості, тому що в цьому сегменті швидко збільшується число потенційних покупців. Судячи з прогнозів, число мільйонерів на планеті до 2020 року збільшиться майже удвічі, а їх сумарний капітал досягне 202 трлн доларів. Заможні люди все частіше розцінюють інвестиції в нерухомість як вигідне вкладення коштів. Аналітики вважають, що для підвищення цін необхідно: зростання кількості великих приватних інвесторів, у тому числі іноземних; обмеження пропозиції; загальний економічний підйом.

Згідно з даними компанії «Knight Frank», найбільш дорога житлова нерухомість в світі знаходиться в Монако. Середня ціна одного квадратного метра апартаментів досягає 65 600 доларів США. На другому місці в рейтингу цін на елітну нерухомість займає Лондон, де середня ціна одного квадратного метра житла складає 56 300 доларів США [9].

В узагальненому вигляді діапазон середніх цін на елітну житлову нерухомість за один квадратний метр наведено в табл. 1.

До найбільш відчутних факторів, які можуть змінити ситуацію на ринку нерухомості, можна віднести також стихійні лиха. Наприклад, повинь в Бангкоку, яка сталася в жовтні-листопаді 2011 р., сильно вплинула на стан ринку. Можливо, це стихійне лихо стане причиною зниження інтересу до елітної нерухомості в столиці Таїланду. Через «охолоджувальні» заходи сектор житла в Сінгапурі та Пекіні може розвиватися гірше, ніж очікують експерти. Нестабільна політична ситуація в Росії і деяких країнах Африки та Близького Сходу також може негативно позначитися на ринку нерухомості. За оцінками експертів, подорожчання буде спо-

Таблиця 1. Діапазон середніх цін на елітну житлову нерухомість, доларів США за 1 м²

Місто	Мінімальна ціна	Максимальна ціна
Монако	60200	73600
Лондон	50400	62200
Париж	28500	34800
Гонконг	26900	32800
Сінгапур	24700	30200
Москва	20800	25400
Женева	20500	25100
Санкт-Петербург	20500	25000
Нью-Йорк (Манхеттен)	19100	23300
Цюрих	18400	22400
Шанхай	7400	9100
Київ	6300	7700
Пекін	5600	6900

стерігатися в 44 % досліджуваних міст, проте такою ж буде частка міст, де ціни на житло знизяться. У решти 12 % населених пунктів вартість істотно не зміниться.

За прогнозами провідних аналітиків в 2020 році перша 30-ка міст з найбільш великими обсягами вкладень в житлову нерухомість трансформується в топ-50 в зв'язку з диверсифікацією інвесторами своїх портфелів і розширенням корпоративними орендарями географії своєї присутності, в тому числі за рахунок країн, що розвиваються.

Одним з головних завдань, що дозволить активізувати процеси на ринку зарубіжної житлової нерухомості, слід вважати підвищення цін. Для цього необхідним є: зростання кількості великих приватних інвесторів, у тому числі іноземних; обмеженість пропозиції; загальний економічний підйом. Якщо ж говорити про зростання відсоткових ставок, значні інфляційні процеси й заборгованості за кредитами, то ці чинники навряд чи зможуть помітно вплинути на розвиток ринку житла, тому що для найбільш заможних покупців вони не важливі.

Криза та її негативні наслідки в тісному взаємозв'язку підштовхують до прийняття необхідних для розвитку різних галузей економіки законодавчих ініціатив. Наприклад, німецький стабілізаційний план передбачає купівлю державою найбільш ризикованих кредитів, підтримку банків при погашенні міжбанківських зобов'язань, прямі дотації на збільшення коштів у банках. Передбачається, що держава може виступати радником при розробці пла-

ну виводу банку з кризової ситуації, впливати на його кредитну політику, зокрема у сфері надання кредитів дрібному й середньому бізнесу.

На відміну від українського антикризового плану, німецький план передбачає, що банки можуть тільки добровільно звернутися по допомогу до держави і, що не менш важливо, – передбачене зниження податкового навантаження на бізнес і підтримка національного виробника. Таким чином, у західних країнах держава гарантує громадянину збереження його вкладів, підтримує банківську й фінансову системи, зменшує навантаження на бізнес і максимально сприяє його діяльності.

Отже, для вирішення проблем, що існують на ринках зарубіжної нерухомості, необхідною є розробка спеціальної програми іпотечного кредитування й розвитку житлового сектора, запровадження таких заходів, як придбання державою нового житла для надання або продажу тим, хто його потребує, посилення захисту прав учасників пайового будівництва, інвесторів і забудовників.

Висновки

В умовах фінансово-економічної кризи до основних особливостей функціонування та розвитку зарубіжних ринків нерухомості можна віднести:

- 1) вихід на «ринок покупця», а не на «ринок продавця», надало широкі можливості вибору і маневрування цінами;
- 2) зниження цін на нерухомість в багатьох країнах світу призвело до того, що вона стала

більш доступною, як з точки зору можливостей придбання другого будинку, переважно для відпочинку, так і для одержування додаткового доходу.

Причиною такого стану є сукупність декількох факторів, що спричиняють суттєвий вплив на світову економіку. Поглиблення кризи в Єврозоні, нестабільна політична ситуація на Близькому Сході, зниження кредитного рейтингу Сполучених Штатів відображається на динаміці розвитку ринків житлової нерухомості.

Аналіз антикризових програм стосовно введення ринку нерухомості різних країн світу

з кризового стану свідчить, що більшість із них вжили або продовжують вживати заходи, які передбачають зміни у податковій, грошово-кредитній політиці й спрямовані на підтримку економіки, що є позитивним для стабілізації ситуації в державі.

Перспективами подальших досліджень у цьому напрямі є визначення основних напрямів щодо удосконалення інформаційно-аналітичного забезпечення прийняття фінансових рішень щодо управління інвестиційними потоками в напрямі придбання зарубіжної нерухомості.

Література

1. Горшков, Н. Г. Проект программы развития рынка доступного жилья (на примере Московской области) [Текст] / Н. Г. Горшков // Транспортное дело России. – 2011. – № 8(93). – С. 59–65
2. Левин, Ю. А. Последствия спада на рынке недвижимости США [Текст] / Ю. А. Левин // Финансы. – 2008. – № 10. – С. 76–78.
3. Ринок нерухомості [Текст] : Навчальний посібник / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. - Видання друге. – К. : Кондор, 2006. – 336 с.
4. Асаул, А. М. Економіка нерухомості [Текст] : Підручник / А. М. Асаул, І. А. Брижань, В. Я. Чевганова. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
5. Обзор зарубежных рынков недвижимости во время кризиса [Электронный ресурс] / Автор: Dom.ria.ua // Вінницька асоціація фахівців з нерухомості, Агенство нерухомості «Антей». – 29 Июля, 2009. – Режим доступу: <http://antey.dom.ria.ua/ru/news/154657.html>.
6. Рынок зарубежной недвижимости: реалии и прогнозы [Электронный ресурс] / відредаговано автором // Портал BudRealty. – Режим доступу: // http://www.budrealty.com/news/foreign_news/570.
7. Тарасова, Наталья. Зарубежный рынок недвижимости [Электронный ресурс] / Наталья Тарасова // Маяк-мониторинг. - Создано 13 Октябрь 2011. – Режим доступу : <http://www.mayak.zp.ua/news/439-obzor-zarubezhnii-rinok-nedvizhimosti>.
8. Как повлиял мировой финансовый кризис на рынок зарубежной недвижимости? [Электронный ресурс] / відредаговано автором // Минфин. – 10 ноября 2009. – Режим доступу : // <http://minfin.com.ua/2009/11/10/68614>.
9. Зарубежная недвижимость – 2011: исследование Tranio.Ru [Электронный ресурс] / відредаговано автором // Tranio.Ru. Зарубежная недвижимость. – 14 декабря 2011. – Режим доступу : <http://>

References

1. Gorshkov, N. The project of the program of development of the market of accessible habitation (on the example of Moscow Region). In: *Carrying trade of Russia*, 2011, Number 8(93), p. 59–65. (in Russian)
2. Levin, Yu. A. Raf effects in the property market of the USA. In: *Finance*, 2008, Number 10, p. 76–78. (in Russian)
3. Pavlov, V. I.; Pylypenko, I. I.; Pavliha, N. V.; Krivoviazyuk, I. V. The property market. Schoolbook. Second edition. Kyiv: Kondor, 2006. 336 p. (in Ukrainian)
4. Asaul, A. M.; Bryzhan, I. A.; Chevganova, V. Ya. Real estate economics. Textbook. Kyiv: Libra, 2004. 304 p. (in Ukrainian)
5. Foreign property market survey during crisis. Accessed at: <http://antey.dom.ria.ua/ru/news/154657.html>. (in Russian)
6. Foreign property market: realworld effect and forecasts. Accessed at: http://www.budrealty.com/news/foreign_news/570. (in Russian)
7. Tarasova, Natalia. Foreign property market. Accessed at: <http://www.mayak.zp.ua/news/439-obzor-zarubezhnii-rinok-nedvizhimosti>. (in Russian)
8. The influence of global financial crisis on foreign property market? Accessed at: <http://minfin.com.ua/2009/11/10/68614>. (in Russian)
9. Foreign land property – 2011: researches. Tranio.Ru. Accessed at: http://tranio.ru/world/analytics/overseas_property_2011_tranio_research. (in Russian)
10. Foreign property investment. Accessed at: <http://www.realt-land.ru/useful/641.html>. (in Russian)

[/tranio.ru/world/analytics/overseas_property_2011_tranio_research](http://tranio.ru/world/analytics/overseas_property_2011_tranio_research).

10. Инвестиции в зарубежную недвижимость [Электронный ресурс] // РеалТэнд. – Опубликовано 04/22/2011. – Режим доступа : <http://www.realtland.ru/useful/641.html>.

Канєєва Інара Ісмаїлівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів Донецького національного університету економіки і торгівлі імені Михайла Туган-Барановського. Науковий інтереси: розвиток торгівлі житловою нерухомістю.

Канєєва Инара Исмаиловна – кандидат экономических наук, доцент кафедры финансов Донецкого национального университета экономики и торговли имени Михаила Туган-Барановского. Научные интересы: развитие торговли жилой недвижимостью.

Inara Kanyeyeva – PhD (Economics), Associated Professor; Department of Finance of the Donetsk National University of Economics and Trade named after M. Tugan-Baranovsky. Scientific interests: functioning market of the inhabited.