О.В. **Урсуленко**, асп.

ФАКТОРИ ПОСИЛЕННЯ КОНКУРЕНТОСПРОМОЖНОСТІ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ МІСТА КИЄВА

У статті розглядається ринок нерухомості міста Києва у період до та після кризи. Аналізуються основні фактори зміни ціни у період 2009 року, а також наслідки, які мали ці зміни на конкурентоспроможність ринку. Досліджуються два основні варіанти (оптимістичний та песимістичний) та тенденції подальшого розвитку столичного ринку нерухомості.

The article depicts Kyiv real estate market before and after crisis. The article analysis main price transformation factors in period 2009 year as well as results of these changes on market competitiveness. The article investigates two main variants (optimistic and pessimistic) of further development and economic trends on metropolitan real estate market.

Ключові слова: ринок нерухомості, криза ринку нерухомості, фактори зростання ринку, посилення конкурентоспроможності.

Keywords: real estate market, real estate market crisis, price transformation factors, competitiveness intensification.

В умовах, які за останні роки пережив ринок нерухомості (це і періоди різкого підйому, а також затяжної кризи), питання щодо його конкурентоспроможності набуло нового звучання. Якщо при зростанні цін основна увага зверталася на стабільність та посилення на ринку позицій продавців, то в сучасних умовах на перший план виходять питання, пов'язані з привабливістю ринку нерухомості для потенційних інвесторів, а також варіанти подальшого його розвитку. Тривала криза на ринку змінила очікування як продавців, так і покупців. Лише шляхом залучення інвестицій, відновлення іпотечного кредитування та довіри до нього потенційних позичальників можна очікувати певного зростання на столичному ринку нерухомості.

Питання щодо функціонування ринку нерухомості постійно перебувають у центрі уваги науковців. Серед зарубіжних праць на увагу заслуговують теоретико-методологічні дослідження Дж.К. Еккерта, Дж. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харісона, Дж. Блевінса, Р. Вілліамса, В. Вентоло, Ч. Вулфела, Дж. Дассо, Л. Бєлих, С. Максимова, С. Роуза, Г. Стерніка, Е. Тарасевича, М. Федотової. Серед праць вітчизняних дослідників варто вказати на праці О. Грищенка, присвячені теоретико-методологічним засадам функціонування ринку нерухомості.

Якщо розглянути подальший розвиток ситуації на столичному ринку нерухомості, то існує три принципово різних шляхи:

- Стабілізація цін на нинішньому рівні та швидке повернення до докризового рівня цін, тобто початок нового росту вже починаючи з 2010 року;
- Тривала стабілізація цін на нинішньому рівні, при цьому подальше зростання ціни можливе в межах рівня інфляції;
- Подальше повільне або різке падіння цін на житло у бік рівня 2003 року.

Для надання об'єктивної відповіді на питання про те, яким шляхом буде розвиватися далі ринок житлової нерухомості Києва, необхідно ідентифікувати та зрозуміти, що саме було причинами попередніх змін ціни на ринку. У зв'язку із цим, розглянемо та проаналізуємо події 2009 року та фактори, які стали причиною стагнації ринку на певному етапі.

Метою статті є дослідження можливих варіантів розвитку ринку нерухомості міста Києва та факторів посилення конкуренції як між продавцями, так і серед покупців. У свою чергу це потребує вирішення таких завдань:

- розкриття тенденцій та динаміки продажу нерухомості у 2009-2010 рр.;
- аналіз етапів економічно-обґрунтованого зростання цін та причин, що сприяли неадекватним змінам цін на ринку;
- визначення оптимального сценарію розвитку ринку столичної нерухомості.

За даними дослідження «Індекс прозорості ринків комерційної нерухомості» експертів «Jones Lang LaSalle» (компанії, яка надає фінансові та комплексні професійні послуги на ринку комерційної нерухомості) найбільш прозорим у світі ринком комерційної нерухомості в 2010 р. став ринок Австралії, Канада посіла друге місце [1].

Для оцінки прозорості враховувалися результати операцій з нерухомістю, ринкові засади, транспортна інфраструктура та нормативно-правові умови ведення бізнесу. Також в методику поточного рейтингу входять такі показники: умови надання кредитного фінансування, послуги для орендарів, послуги з управління проектами і розцінки на них.

Показник прозорості більшості світових ринків нерухомості продовжує покращуватися. Наприклад, в Росії цей показник продовжує зростати, хоча темпи його зростання дещо сповільнилися у порівнянні з докризовим рівнем. Прозорість ринку має важливе значення як для інвесторів, так і для орендарів нерухомості.

Щодо українського ринку нерухомості, то для його ефективного функціонування необхідно повернення до рівня цін, адекватних стану національної економіки. Для цього необхідно повертати на ринок масового покупця та представників середнього класу, а також переорієнтовуватися на житло економ-класу.

Динаміку продажів квартир на столичному ринку нерухомості у 2009 році можна умовно поділити на чотири етапи:

1. Перший етап (січень-лютий) характеризувався розгубленістю учасників ринку та відсутністю заявок на купівлю нерухомості.

2. Другий етап (лютий - березень) характеризувався панікою на ринку та досягнення цінами так званого першого дна.

3. Третій етап (квітень-вересень) характеризувався певним пожвавленням ринку і незначною корекцією цін у бік підвищення в економ-класі.

4. Четвертий етап (жовтень-грудень) характеризувався зменшенням ділової активності на ринку, різким зниженням кількості угод і збільшенням суми знижок при здійсненні поодиноких купівель нерухомості.

Отже, за підсумками 2009 року, ціни на столичну нерухомість впали на 45% у доларовому еквіваленті від пікових значень 2008 року. Факторами зменшення попиту на житло економ-класу стали: неспроможність виплачувати кредити, збільшення відсотку за іпотекою, зниження рівня реальних заробітних плат тощо. У сегменті житла бізнес-класу також відбулися зміни та зменшилося число покупців. Доходи топ-менеджерів, власників бізнесу, орендаторів та підприємців різко знизилися у 2009 році, а основним завданням стало збереження власного бізнесу та пошук альтернативних джерел заробітку, а не купівля дорогої нерухомості.

Основними учасниками ринку нерухомості у період 2009 року були: власники депозитів, які змогли забрати свої гроші з банків; власники квартир за рахунок обміну житла з доплатою за покращені умови; особи, які до кризи заощадили певну суму та змогли купити кращу або більшу квартиру за нижчими цінами.

На відміну від більшості європейських держав, кількість угод на ринку в Україні не є доступною інформацією, а опубліковані дані надзвичайно суперечливі. Проте в період зменшення угод на ринку у м. Києві закрилися сотні агентств нерухомості, здебільшого невеличких і середніх.

Основними чинниками, які впливали на зниження ціни на нерухомість були:

- великий розрив між цінами на нерухомість і доходами громадян;
- неефективність економіки, дефіцит бюджету, згортання виробництва, різке збільшення боргових зобов'язань, висока інфляція тощо;
- відплив капіталів і кваліфікованих кадрів із країни;
- зменшення експорту та інвестицій;
- різке зниження доходів більшості потенційних покупців;
- вихід з ринку нерухомості спекулятивного капіталу;
- значне зменшення кількості потенційних покупців, які не дочекалися адекватних цін на житло і вже витратили частину своїх заощаджень, наприклад, на купівлю автомобіля;
- припинення іпотечного кредитування;
- переоцінка цінностей (багато учасників ринку змінили своє ставлення до нерухомості, вона втратила свою інвестиційну привабливість).

Проте були і чинники, які сприяли стабілізації цін:

- вичікувальна позиція банків, які не поспішали виставляти на аукціони заставні квартири, що забезпечують проблемні кредити;
- недовіра до банківської системи і будь-яких валют;
- обмежена кількість альтернативних можливостей розміщення накопичень з метою їх збереження;
- проблеми з будівництвом нового житла в Києві, заморожування більшості будов;
- прагнення значної частини громадян України жити в Києві;
- низька забезпеченість житлом значної частини киян.

Криза кінця 2008 року призвела до значного падіння цін на нерухомість. Так, ціна одного квадратного метра житла у Києві у листопаді 2009 року впала на 35%-55% в порівнянні із цінами на аналогічне житло у серпні 2008 року [3,4].

Характерним для київського ринку житла було те, що велика кількість продавців, охоплених ейфорією зростання цін, не спрогнозували подальший розвиток ситуації та як наслідок, несподівано зіткнулися зі стрімким падінням цін, стагнацією, відкладеним попитом.

Не зважаючи на дефіцит житла у всіх сегментах ринку нерухомості Києва та падіння ціни за один квадратний метр житла кількість угод у 2009 році залишається дуже низькою (у 5-8 разів менше, ніж в аналогічні місяці до початку кризи 2008 р. [3]). Якщо раніше суттєвим джерелом зростання попиту та, відповідно, і ціни на житлову нерухомість у Києві була міграція населення з регіонів, то до моменту, доки економіка почне відновлюватися і почнуть з'являтися нові робочі місця, немає підстав для подібних очікувань. Одночасно з цим не сприяють зростанню цін на житло і припинення іпотечного кредитування, оскільки коло потенційних покупців, що в змозі були раніше виплачувати кредит також втратили доступ на ринок нерухомості. Вихід із стагнації експерти пов'язують тільки з поновленням кредитування, яке відбулося у II-III кварталі 2010 року [5]. Таким чином, на кінець 2009 року більшість покупців житлової нерухомості була представлена людьми, що виходять на ринок вже зі своїм житлом та певною сумою коштів, наприклад, грошовими депозитами [3].

На сьогоднішній день відновлюється видача іпотечних кредитів під 25-28% річних із початковим 50% внеском. Основними позичальниками виступають ті клієнти, які накопичили певну суму грошей для купівлі нерухомості і їм не вистачає 10-20 тис. у.о. Більші іпотечні кредити можуть собі дозволити лише великі будівельні фірми, які є партнерами фінансових установ. За підсумками минулого року відбулося зменшення кількості угод з використанням позичкових грошей до 3-5%.

За даними, отриманими від ріелторів, кількість угод з нерухомості із залученням іпотечних кредитів у 2011 році склала близько 7% від загальної кількості. Це приблизно на 3% більше, ніж минулого року, але, тим не менш, більш ніж в 10 разів менше від показників "докризового" 2007 року [2].

Щодо перспективи ринку нерухомості та посилення його конкурентоспроможності (особливо серед продавців), то можна розглядати два сценарії:

1. Перший сценарій (оптимістичний для гравців ринку) передбачає поступове зниження цінової планки, розвиток кредитування та стабілізацію національної валюти;

2. Другий сценарій (песимістичний) передбачає обвал на ринку і зниження цін, як в економ-класі, так і в бізнес-класі на сотні та тисячі доларів за 1 кв. метр.

Песимістичний сценарій може справдитися у випадку, якщо на аукціони буде викинуто заставне житло, на ринок масово просочаться інвестиційні квартири або почнеться дестабілізація валютного курсу. Як показує практика 2010 року, таких подій не ринку не відбулося, тому в 2011 році варто очікувати розвитку ринку за першим сценарієм. Також найбільш імовірним є зростання цін на житло, якщо на ринок повернуться покупці сегменту бізнес-клас. Основною причиною зниження цін на нерухомість може бути падіння доходів потенційних покупців.

На користь справдження песимістичного сценарію говорить і статистика. За даними міжнародної консалтингової компанії CB Richard Ellis у четвертому кварталі 2010 року загальний обсяг інвестиційних угод на європейському ринку комерційної нерухомості склав 35,8 млрд. євро, що стало найвищим показником з першого кварталу 2008 року. Найбільше зростання спостерігалося в Німеччині, Франції та Швеції, при цьому найбільша кількість угод, як і в попередні роки, була здійснена у Великобританії.

Країни Центральної та Східної Європи також продемонстрували істотне зростання в обсязі інвестиційних трансакцій: в четвертому кварталі 2010 року обсяг інвестицій на 26% перевищив обсяги четвертого кварталу 2009 року.

Поліпшення ліквідності і значна кількість великих трансакцій стали основними особливостями європейського ринку комерційної нерухомості в четвертому кварталі 2010 року. Зростаючий попит та невелика кількість якісних об'єктів змусили частину інвесторів бути більш схильними до ризиків та агресивнішими у своїх цінових пропозиціях.

Варто зазначити, що 2010 рік характеризувався знижувальним трендом на ринку нерухомості. Для подальшого розвитку цього ринку необхідна оптимізація витрат як приватного бізнесу, так і держави. Наявність величезних боргів, відсутність необхідних інвестицій та виробництва конкурентоспроможної продукції свідчать на користь подальшої стагнації ринку, падіння цін та відсутності конкуренції. Проте досить сприятлива ситуація на європейських ринках дозволяє дивитися оптимістично на перспективи ринку комерційної нерухомості України в 2011 році. На основі проведеного аналізу можна зробити наступний прогноз: у найближчій перспективі (перше півріччя 2011 року) варто очікувати збільшення інтересу з боку іноземних та українських інвесторів, як до існуючих доходогенеруючих об'єктів, так і до проектів, які перебувають на різних етапах розвитку. У перспективі, до кінця 2012 - у першій половині 2013 року можна прогнозувати зниження ставок капіталізації до 10%-11%. При цьому передбачається, що частка інвестицій, здійснених іноземними гравцями ринку комерційної нерухомості в Україні, перевищить 50% у загальному обсязі інвестиційних угод.

Література:

1. Jones Lang LaSalle Россия. Услуги в области коммерческой недвижимости. Консалтинг. Управление инвестициями. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.joneslanglasalle.ru/ – Назва з екрану.

2. Недвижимость и земля. [Електронний ресурс] / Недвижимость. – Режим доступу: http://dom.ria.ua. – Назва з екрану.

3. Стоимость недвижимости: цены, динамика цен. Стоимость квартир. – [Електронний ресурс] / Консалтинговая компания SV Development. – Режим доступу: http://www.svdevelopment.com/ru/web/flat_costs/ – Назва з екрану.

4. Стоимость недвижимости. Цены на недвижимость. [Електронний ресурс] / Благовест (Киев). – Режим доступу: http://www.blagovest.ua/realtystat/show.lisp – Назва з екрану.

5. Ринок нерухомості: Передумови для підвищення цін на житло відсутні? [Електронний ресурс] / Инфобуд. – Режим доступу: http://ibud.ua/?cat=news&it=7864. – Назва з екрану.