

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В ПЕРИОД МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

Каатчылык – бул социалдык – экономикалык тутумдагы карама – каршылыктардын өөрчүшү жана тутумдун айлана-чөйрөдөгү таасири.

Дуйнолук каатчылыктын кыймылсыз мулк базарына тийгизген таасири жана ага каршы курошуу бул макалада чагылдырылган

Кризис - это крайнее обострение противоречий в социально-экономической системе (организации), угрожающее ее жизнестойкости в окружающей среде.

Как сказался мировой финансовый кризис на рынке недвижимости, и какие меры необходимо предпринять для устранения его последствий? Все эти вопросы predetermined актуальность исследуемой темы.

Crisis is an extreme aggravation of contradictions in the social and economic system (organization), menacing its жизнестойкости in environment.

How world financial crisis has affected the real estate market, and what measures are necessary for undertaking, for elimination of its consequences? All these questions have predetermined an urgency of an investigated theme.

Поскольку кризис мировой, то нужно исходить из того, что Кыргызстан не является изолированной страной, которая живет сама в себе. Мы являемся частичкой общего мирового рынка и развиваемся за счет того, что обмениваемся продуктами труда с теми странами, которые являются нашими основными экономическими партнерами. Поскольку мы связаны с Россией, Китаем и Казахстаном, то отголоски того, что произойдет в этих странах, безусловно, скажутся на нас. Причем прогресс в Кыргызстане будет зависеть напрямую от того, насколько успешно будут решаться вопросы преодоления мирового кризиса в этих странах.

Вместе с тем кризис - это уже наша внутренняя реальность, поэтому только нам и никому другому следует принимать действенные меры, чтобы выйти из этой непростой ситуации. Сами меры должны быть прежде всего направлены на поддержку потребительского спроса населения и реального сектора экономики. Эти два приоритета должны быть поставлены во главу угла, и именно на них должна быть направлена деятельность и государства, и финансовой системы /2/.

А что же происходит на отечественном рынке недвижимости?

Цены на недвижимость падают, спроса почти нет, зато день ото дня растет предложение. Бишкекские риэлторы, кажется, уже привыкли к такому положению вещей. На рынке недвижимости Бишкека никак не наступит долгожданное оживление. А тут еще мировой финансовый кризис... По словам директора одного из агентств недвижимости Виктории Кравцовой, падение цен на недвижимость наблюдается с февраля-марта этого года. Объяснение тому простое - у людей нет денег. «Те, у кого оставались наличные, сейчас тратят их на свои насущные нужды, - говорит Виктория. - Продукты питания дорожают, постоянно растут тарифы на коммунальные услуги, повышается курс доллара, и, самое главное, неясно, что ждет всех нас дальше. В такой ситуации не до покупки жилья. Люди лучше будут жить в тесноте, чем голодать». Резкий рост цен на недвижимость, который бишкекчане наблюдали еще 2 года назад, по мнению риэлторов, был обусловлен двумя факторами. Во-первых, многие кыргызстанцы брали ипотечные кредиты под весьма выгодные проценты. А во-вторых, недвижимость активно скупали кыргызские трудовые мигранты и граждане Казахстана. Тогда Казахстан переживал

экономический бум, и алмаатинцы, чтобы вложить деньги, приобретали квартиры в Бишкеке, до которого рукой подать, и сдавали их в аренду.

Мировой финансовый кризис, больно ударивший по России и Казахстану, отразился и на маленьком Кыргызстане. Трудовые мигранты, традиционно приезжающие навестить свои семьи в конце лета - начале осени, уже не привозят сюда столько денег, сколько раньше, потому как из-за кризиса многие потеряли там работу, да и жизнь стала тяжелее. Ну а казахам сейчас не до покупки жилья в Бишкеке - им бы выбраться из своего кризиса. Кыргызские банки, многие из которых имеют казахский капитал, либо вообще перестали выдавать ипотечные кредиты, либо подняли процентную ставку.

Сейчас, по подсчетам бишкекских риэлторов, предложение жилья превышает спрос как минимум раз в десять – 95 % хотят продать жилье и только 5 % хотят купить. Если что-то и продается, то это самые дешевые варианты - дома стоимостью до 20 тысяч долларов и квартиры гостиного типа за 12-15 тысяч "зеленых". В большинстве случаев недвижимость выставляется на продажу в связи с выездом за рубеж, главным образом - в Россию. Причем уезжают не только европейцы, но и кыргызы, последних, кстати, по наблюдению риэлторов, даже больше. Понятно, что человек с билетом на руках не будет долго торговаться, ему бы поскорее уехать из страны...

Традиционно сохраняется спрос на однокомнатные квартиры стоимостью до 30 тысяч долларов. Однокомнатные квартиры - одновременно самый дешевый и самый дорогой тип жилья. Они стоят дешевле двух- и трехкомнатных, такие квартиры проще содержать, особенно в условиях постоянного роста тарифов на коммунальные услуги. Но стоит добавить несколько тысяч долларов, и можно купить уже двухкомнатную. То есть разница в цене между однокомнатной квартирой и двухкомнатной вроде небольшая, а вот в жилой площади - существенная.

Примерная стоимость жилья на вторичном рынке представлена в табл. 1.

Таблица 1

Стоимость квартир

Тип	1 комн. квартира	2-комн. квартира	3-комн. квартира
104-я серия	\$28 000	\$33 000-35 000	до \$45 000
105 и 106-я серии	\$30 000	\$40 000-43 000	до \$55 000

На цену, разумеется, влияют район, этаж, состояние жилья. Люди не любят первые и последние этажи. Однокомнатные квартиры 105-й и 106-й серий в девятиэтажных домах ценятся больше, потому что там, в отличие от пятиэтажек, они не бывают угловыми, да и на лоджию выходят из зала и кухни, что удобно для хозяйки. "Хрущевки" можно купить еще дешевле. Проще всего продать жилье в южных микрорайонах. Самые спрашиваемые - "Асанбай" и 6-й. Зато покупателей калачом не заманишь на Карпинку, в бывший новый "Детский мир", Военный городок, Кызыл-Аскер, районы Западного автовокзала или Ошского рынка. Из пригородов ценятся Лебединовка, Чон-Арык, так называемое "Царское село". А сейчас сюда добавился дополнительный фактор. Перед приобретением жилья люди спрашивают про отключения электроэнергии. Если в квартире стоит электроплита, многие отказываются даже смотреть ее. Что же будет дальше с ценами? То, что они еще упадут, у риэлторов сомнений нет, но вот насколько?

Цены будут падать, пока не вернуться на уровень 10-15 тысяч долларов за однокомнатную, - полагает Виктория. - И будут падать, пока в Кыргызстане не заработают предприятия, не прекратится миграционный отток, не наступит стабильность. А когда это будет? - По моим субъективным прогнозам, за год цены на вторичном рынке жилья упадут на 10-15 процентов, но не более, - считает директор другого агентства недвижимости Карим Мухаммедович Кадыров. - Все-таки за бесценок люди тоже не будут отдавать свои дома и квартиры.

Спрос на квартиры в новых или строящихся домах, по словам Карима Мухаммедовича, вообще мизерный, на них поступает едва ли 1 % заявок. Если раньше квадратный метр жилья в таком доме стоил до 2000 долларов, то сейчас уже -1200-1400 "зеленых", причем существует гибкая система оплаты. На эту категорию квартир, как полагает эксперт, цены упадут еще больше - на 30-40 %, и виной тому - опять-таки мировой финансовый кризис. - Для строительства этих домов компании брали кредиты в банках. Сейчас, в условиях кризиса, банкам самим нужны деньги, а спроса на новое жилье почти нет. Вот и придется строительным фирмам отдавать квартиры по более низкой цене. Иначе банки просто заберут недостроенные дома себе, - поясняет К.М.Кадыров.

Рынок элитного жилья тоже перенасыщен. В свое время многие предприимчивые граждане скупали элитное жилье с целью последующей перепродажи, но теперь не могут его продать даже за свою цену. Нет спроса. А в следующем году, как полагают риэлторы, может начаться массовая продажа объектов промышленного назначения. С 1 января 2009 г. в Кыргызстане вводится налог на недвижимое имущество, и многим владельцам предприятий уже пришли документы из налоговых органов с размером предполагаемого налога. Когда бизнесмены посмотрели эти суммы, то схватились за голову. Если завод или комбинат простаивает, откуда взять, прямо скажем, немалые деньги на налог? Выход один - придется избавляться от такого имущества.

Рынок аренды недвижимости

В условиях, когда купить дом или квартиру для большинства бишкекчан почти невозможно, резко возрос спрос, а как следствие, и цены на аренду жилья. Чтобы сегодня снять однокомнатную квартиру с мебелью и бытовой техникой, квартирантам придется платить не менее 300 долларов в месяц! На цену, к слову, почти не влияет расположение дома. Двухкомнатная квартира обойдется в среднем в 400 долларов США в месяц, а трехкомнатная - уже в 500! За такую сумму проще взять в аренду благоустроенный дом в хорошем районе. Но и здесь есть свой минус - квартирантам придется самим платить за отопление. Не снижается арендная плата за офисные помещения, хотя, казалось бы, в условиях финансового кризиса она должна падать. Почему так происходит? "Приезжие бизнесмены боятся покупать жилье в нестабильном Кыргызстане, да и сложно иностранцу сделать это, - объясняют риэлторы. - Сначала нужно пройти проверку трех структур - ГКНБ, МИД, МВД, - затем получить разрешение министерства юстиции. Так что проще взять офис в аренду. И потом, в случае чего, можно легко все бросить и уехать" /3/.

Список литературы

1. Антикризисное управление: Учебник / Под ред. Э.М. Короткова. – М.: ИНФРА-М, 2001. – 432 с.
2. www.Gazeta.kz
3. www.centrasia.ru/news