

ВЛИЯНИЕ ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА НА РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В КЫРГЫЗСТАНЕ

Бул теманын олуттуулугу кыймылсыз мүлктүн өнүгүшү жалпы экономикалык өнүгүш процессинин негизги бөлүгү болгондугунда жана анын ар бир өлкөнүн чарбачылык комплексиндеги ээлеген орду.

Актуальность данной темы заключается в том, что развитие недвижимости является составной частью общего процесса экономического развития, занимая заметное место в хозяйственном комплексе любой страны.

The urgency of the given theme consists that real estate development is a component of the general process of economic development, taking an appreciable place in an economic complex of any country.

Разразившийся по всему миру финансовый кризис не обошел стороной и рынок недвижимости Кыргызстана.

Выступая в качестве важнейшего направления реальных инвестиций, развитие недвижимости оказывает очевидное влияние на экономические процессы, доходы бюджета, социальные отношения.

Эффективность развития недвижимости может быть оценена:

- с точки зрения общего экономического или народнохозяйственного развития (экономическая эффективность);
- с точки зрения интересов бюджета (бюджетная эффективность);
- с точки зрения создания условий для жизнедеятельности человека (социальная эффективность).

Развитие рынка недвижимости ведет к росту активности в целом ряде смежных отраслей экономики.

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким, как:

- колебания сезонной активности;
- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения экономической ситуации в мире.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою эффективность с помощью содействия брокеров, оценщиков, юристов, компаний, специализирующихся на операциях с титулами собственности, финансовых организаций и правительственных агентств. Тем не менее, он не достиг еще эффективности большинства других рынков, а наступивший мировой кризис затормозил ее развитие. Согласно подсчетам бишкекских риэлторов, на 95 % предложения приходится 5 % спроса. Число риэлторских фирм и предпринимателей предоставляющих услуги по сделкам с недвижимостью сократилось почти вдвое – с 200 до 100.

Анализ рынка коммерческой недвижимости города Бишкек

Рынок коммерческой недвижимости - это огромный сегмент, который можно разделить на несколько частей: офисная недвижимость, торговая недвижимость, производственно складская недвижимость, а так же - кафе, недвижимость для сферы услуг.

В анализе рынка коммерческой недвижимости были рассмотрены следующие виды:

- офисные помещения;
- кафе и рестораны;
- торговые помещения;
- недвижимость сервисного назначения (СТО, аптеки, мастерские, швейные цеха, салоны красоты и др.);
- склады.

Объем предложения на рынке коммерческой недвижимости представлен ниже:



Рис. 1

Как мы видим, большая доля предложения приходится на офисные помещения – 30 % от всего объема, помещения торгового и сервисного назначения и кафе занимают почти одинаковую долю – 21 %, 20 %, 19 %; самую маленькую долю 10 % имеет складские помещения.

Анализ показывает (рис.2), что в феврале-марте наблюдается снижение цен во всех сегментах рынка недвижимости. В среднем цена за 1 кв.м офисного помещения в марте снизилась на 6,83 %, а в апреле - на 6,66 % по сравнению с мартом, в мае наблюдается повышение цен. Наблюдается тенденция снижения цен на помещения торгового назначения: по сравнению с февралем в марте снизились на 18,2 %, в апреле по сравнению с мартом – на 6,9 % и в мае по сравнению с апрелем - на 14,7 %. В этой связи снижаются цены и на складские помещения.

По сравнению с февралем цены на кафе снизились на 242,79\$, в апреле на 244,04\$, в мае по сравнению с апрелем цены выросли на 29,54\$.

Основными причинами снижения цен является низкая покупательская способность населения, также отсутствие ипотеки.

Как мы видим, $\frac{3}{4}$ части сдаваемой в аренду коммерческой недвижимости составляют офисные помещения, и только $\frac{1}{4}$ часть занимают складские, торговые, сервисные помещения.

Не снижается арендная плата за коммерческую недвижимость, хотя, казалось бы, в условиях финансового кризиса она должна падать. Когда купить помещение для большинства горожан почти невозможно, резко возрос спрос, а как следствие, и цены на аренду помещения.

Сравнивая цены прошлых лет, когда экономика была более стабильной, мы можем сказать, что с наступлением кризиса продажные цены на коммерческую недвижимость резко снизились. С 2006 до 2008 года наблюдается повышение средней цены за 1 кв. метр.

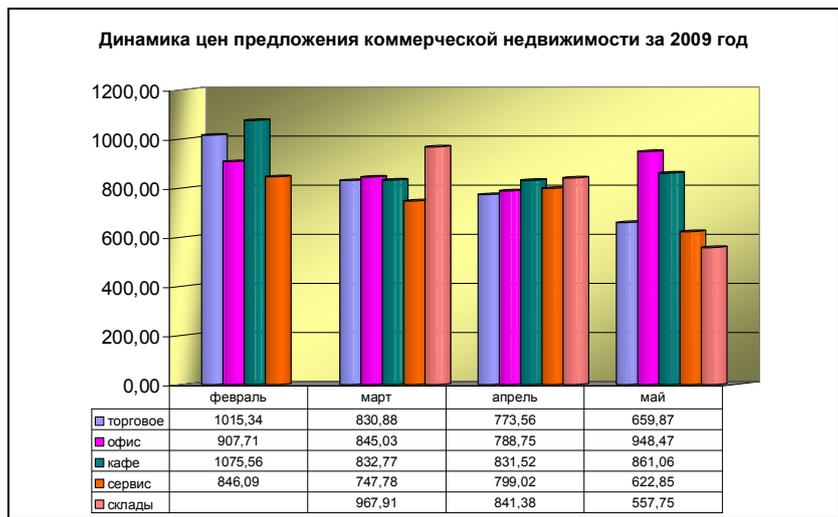


Рис. 2

Объем коммерческой недвижимости сдаваемых в аренду представлен ниже:

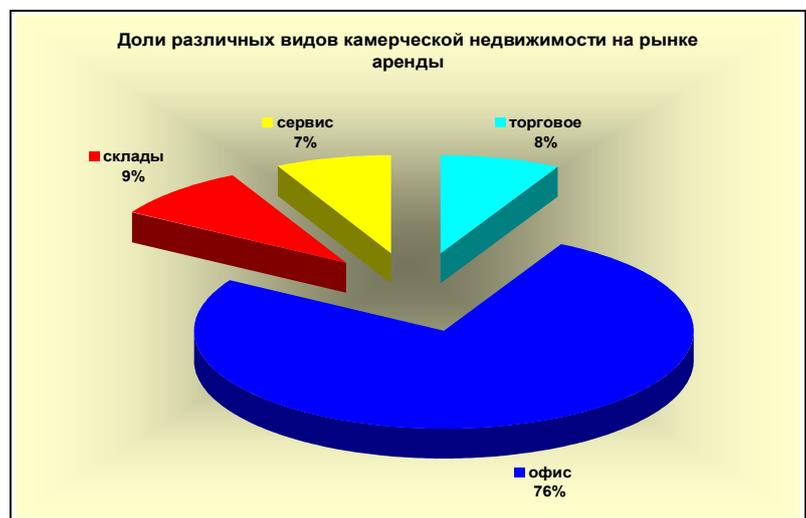


Рис. 3

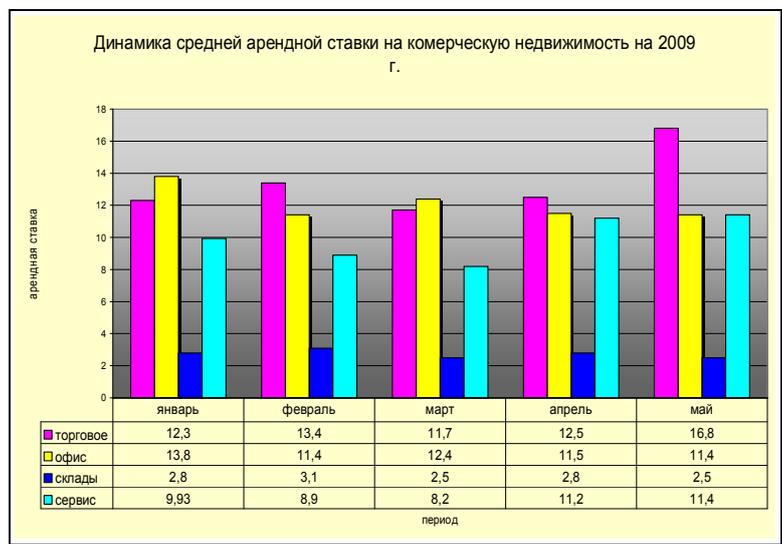


Рис. 4

По сравнению с 2006 годом в 2007 году средняя цена предложения повысилась на 98,3 %. Резкий скачок цен на недвижимость обусловлен тем, что 2 года назад многие кыргызстанцы получали ипотечные кредиты под более выгодные проценты, нежели сейчас, а также недвижимость скупали кыргызские трудовые мигранты и казахстанцы.

В 2008 году средняя цена повысилась на 23,07% по сравнению с 2007 годом, что в денежном выражении составляет 213,2\$.

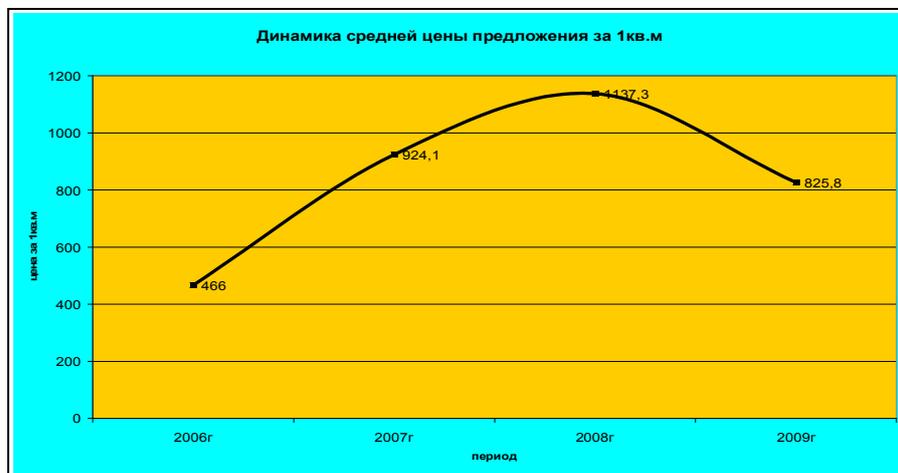


Рис.5

В 2009 году, в условиях кризиса, по сравнению с 2008 годом средняя цена на коммерческую недвижимость снизилась на 27,4 %, в денежном выражении - 311,5 \$.

До наступления кризиса самым важным фактором, влияющим на стоимость недвижимого имущества коммерческого назначения, являлся фактор местоположения недвижимости. Вторым по значимости был фактор платежеспособности населения. Далее по мере снижения значимости были расположены следующие факторы: политическая стабильность, социально-экономическое положение, изменения во вкусах и предпочтениях населения, условия и доступность финансирования. В сегодняшних же условиях на первое место ставится фактор платежеспособности, условия и доступность финансирования, социально-экономическое положение, местоположение и т.д.

Решающую роль играют: макроэкономические факторы, политическая ситуация в стране и регионах, общеэкономическая ситуация, состояние финансового рынка.

По нашим прогнозам, рассчитанным по методу экстраполяции в рядах динамики, на следующие полгода цены упадут в среднем на 11 %.

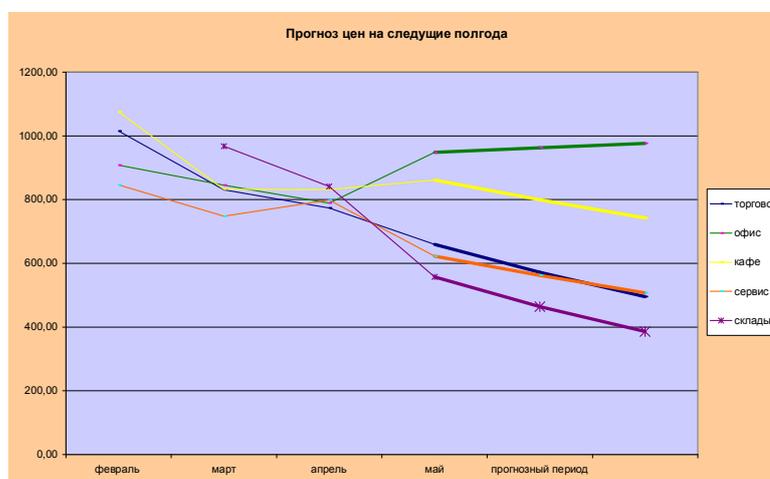


Рис. 6

Список литературы

1. Драпиковский А.И., Иванова И.Б. Оценка недвижимости: Учебник. - Б.: Ега-Басма, 2007. - 480 с.
2. Владимирова Л.П. Прогнозирование и планирование в условиях рынка. - М., 2005. - 398 с.
2. Практикум по теории статистики: Учеб. Пособие /Под ред. Р.А.Шмойловой. - М.: Финансы и статистика, 2000.- 416 с.