

**ПРИЧИННО-СЛЕДСТВЕННЫЕ СВЯЗИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ г.
БИШКЕК**

Э.К.ЖУМАШЕВА, М.Э.ДАНКАЕВА

E.mail. ksucta@elcat.kg

Бул макаланын изилдөө предмети кыймылсыз мүлк базарындагы себептүү байланыштар болуп эсептелинет. Себеби кыймылсыз мүлк базарынын абалы калктын экономикалык жашоо деңгээлин чагылдырат.

Предметом исследования данной статьи являются причинно-следственные связи на рынке недвижимости. В статье предпринята попытка рассмотреть состояние рынка недвижимости, так как он наиболее адекватно отражает экономическое благосостояние общества.

Object of research of given article are, relationships of cause and effect in the real estate market. In article attempt to consider a condition of the market of the real estate as it most adequately reflects economic well-being of a society is undertaken.

Рынок недвижимости представляет собой экономико-правовое пространство, в котором происходит взаимодействие между спросом и предложением всех имеющих на данный момент времени покупателей и продавцов недвижимости и где осуществляется совокупность всех текущих операций с ней /1/.

Сегодня практически каждый участник рынка недвижимости имеет свое собственное мнение по вопросу перспектив развития отечественного рынка жилья. Однако зачастую это мнение основывается не на объективных факторах, а на субъективных ожиданиях. Кто-то предсказывает ценовой рост, кто-то считает, что цены должны снизиться. Однако факт остается фактом. Цены на недвижимость в Бишкеке и во всем Кыргызстане за последнее десятилетие отмечались небольшим, но стабильным ростом. Однако существенная тенденция роста цен на первичное, вторичное жилье и на офисные помещения наблюдается с 2003 года.

Начало

Именно в 2003 году произошел первый серьезный скачок цен на недвижимость в Кыргызстане во время военной кампании США в Ираке. Тогда стоимость трехкомнатной квартиры в Бишкеке выросла в среднем с \$10 000 до \$30 000. Деньги в то время все хранили в основном в американской валюте. Война спровоцировала ощутимые колебания курса доллара. Люди забеспокоились, не обесценятся ли их накопления, и стали

вкладывать средства в недвижимость. Спрос на жилье резко возрос. Последнее же (или, как сейчас говорят, крайнее) повышение цен началось в августе 2006 года.

На сегодняшний день ситуация на рынке следующая /2/:

Таблица 1

Цены на рынке недвижимости

	Центр	Южные микрорайоны	Периферия
1 к. кв. 105-106 серии	\$35000 - \$37000	\$29000-\$31000	\$25000--\$26000
2 к. кв. 105-106 серии	\$45000-\$47000	\$40000-\$45000	\$30000-\$35000
3 к. кв. 105-106 серии	\$68000-\$75000	\$54000-\$62000	\$36000-\$43000

Здесь важно отметить, что разница в ценах на жилье бизнес-класса и эконом-класса небольшая. У нас фактически цена за квадратный метр вторичного жилья – тех же "хрущевок" – и элитного одинаковая: от 700 до 900 долларов. Только за счет того, что у них разные площади, кажется, что элитное жилье стоит намного дороже. Если площадь квартиры составляет 200 квадратных метров, то она стоит 160-180 тысяч долларов.

Цены на офисные помещения за анализируемый период не имели ярко выраженной тенденции к повышению или понижению. Как правило, цены повышаются осенью, что наглядно отображает рис. 1.

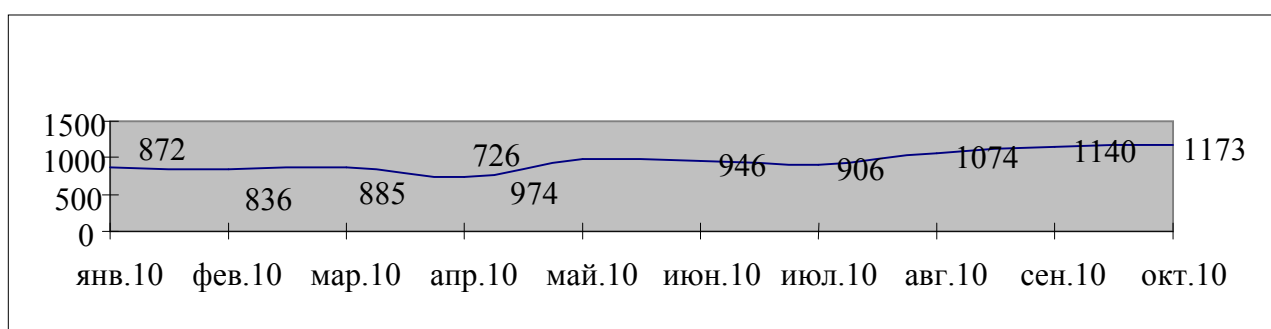


Рис. 1. Изменение средних цен на офисные помещения (\$/м²)

На рынке частных жилых домов наблюдается та же картина, что и с офисными помещениями: цены то падали, то повышались (рис. 2). Относительно стабильное повышение наблюдается в осенние месяцы.

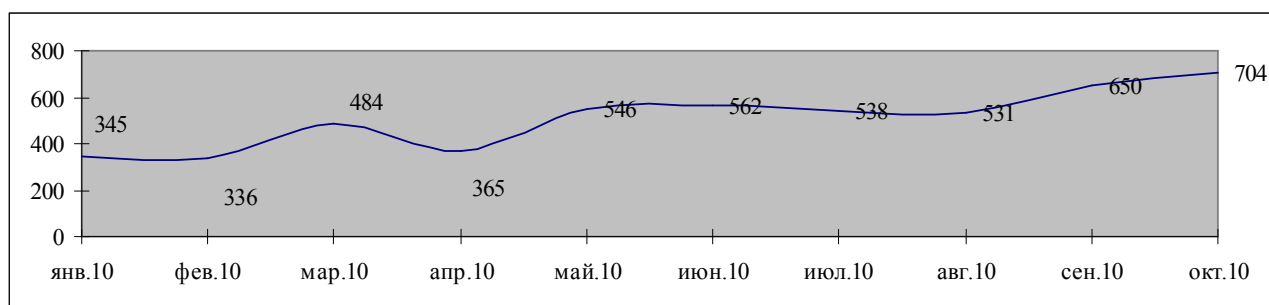


Рис. 2.Изменение средних цен на частные жилые дома (\$/м²)

Как видно из рисунков, в апреле цены упали, но затем вновь последовал рост цен. Это недолгое снижение цен эксперты связывают с апрельскими событиями.

Какие же причины могут вызвать падение цен на рынке недвижимости?

Версия первая: изменение политической ситуации

Как мы все знаем, в Кыргызстане произошли трагические события, которые у многих вызвали желание покинуть страну. Но были и такие, которые понимали, что общее положение в стране отнюдь не безвыходное. Не было того, чтобы все бежали на вокзалы и в аэропорты с чемоданами... Да, были толпы у посольства России. Но ведь и до этого времени всегда было много желающих получить российское гражданство. Просто раньше на этот факт особого внимания не обращали. А сейчас это является дополнительным аргументом в пользу того, что вот, мол, многие уезжают. Поэтому как таковых предпосылок для того, чтобы бросать свое имущество, продавать квартиры за копейки и сбегать просто так – нет. С чего вдруг обладатель трехкомнатной квартиры будет продавать ее за 10-15 тысяч долларов?

Да, падение цен было: до апрельских событий трехкомнатную квартиру можно было продать за 45-48 тысяч долларов, а сегодня она стоит 38-40 тысяч. Но это падение было вызвано не только изменением политической ситуации. К примеру, в 2005 году было точно так же. Практически на три месяца рынок замер тогда, занял выжидательную позицию. Тогда также можно было наблюдать панику. Говорили, если не продадите сейчас, потом даром отдадите. Но потом-то цены пошли вверх!.. Рынок недвижимости – это чуткий индикатор социально-экономической обстановки в стране. Как только начинаются волнения, он тут же замирает. Все выжидают. В основном совершаются только срочные продажи, из-за каких-то неотложных обстоятельств. Любые волнения просто приостанавливают его функционирование и вызывают временные падения цен на недвижимость.

Версия вторая: ипотека

Большинство людей, желающих приобрести жилье, не могут в один момент собрать требуемую сумму. Тех, чьи доходы позволяют покупать квартиры и дома несколько раз в год, очень мало. Они уже владеют определенным количеством недвижимости и руководствуются принципом – мне больше и не надо. А вот представители так называемого среднего класса, с неплохой зарплатой, подкопили какую-то часть средств, необходимую для покупки квартиры или дома, и все. Им нужна ипотека. Она сейчас – нереальна. То, что предлагают сегодня коммерческие банки – ипотечные кредиты под 25 процентов годовых, непосильно для кыргызстанца со средним уровнем дохода. При таких условиях вам придется выплатить за пять-шесть лет двойную цену за квартиру. Сегодня везде говорится о том, что в скором времени начнет действовать государственная ипотечная компания. А вот когда – пока неизвестно. В любом случае, мы считаем, что ее кредиты по сравнению с кредитами коммерческих банков будут выгоднее. Если ипотечные кредиты будут выдаваться под 15 процентов годовых, это будет нормально. Тогда человек будет платить 7-8 процентов. Люди будут покупать недвижимость, рынок оживет, продолжится строительство жилья.

Версия третья: мировой финансовый кризис

Многие риэлторы говорят, что из-за финансового кризиса наши соотечественники, работающие за рубежом, перестали высылать деньги своим семьям в Кыргызстан и поэтому люди перестали покупать квартиры и дома. Не такие большие деньги они сюда посылали. В основном люди зарабатывают, не выезжая из страны. Поэтому мы бы сказали, что в прошлом году именно финансовый кризис опустил цены на недвижимость.

Версия четвертая: третьи лица

Сегодня на рынке полно спекулянтов, которые предлагают приехать прямо сейчас: приедем и за 30 тысяч долларов купим. А потом они, через какое-то время, перепродадут тысячу за 40-45. И получают на этом хорошую прибыль.

Также высказывались мнения, что введенный с этого года налог на недвижимость и новые тарифы на свет и тепло имели свое определенное влияние на рынок недвижимости. Но основная масса квартир, мы не имеем в виду «элитные» площадью более 150 квадратных метров, не входит в перечень объектов, попадающих под действие налога на недвижимость. Что же касается особняков, то тут напрашивается мысль: если человек мог

содержать дом до нового налога, то он сможет делать это и после. Не оказали нововведения влияния и на арендную плату. Ведь съемщики квартир платят владельцу только за аренду, сами оплачивая коммунальные расходы. Если следовать здравому смыслу, то зачем тогда поднимать плату за аренду? Человеку и так придется нести дополнительную нагрузку.

Давайте посмотрим на нашу, так сказать, проблему с экономической точки зрения. Что может вызвать падение цен на недвижимость? Только непрерывное появление так называемой социальной недвижимости, «эконом-класса». В республике существует огромное количество людей, нуждающихся в жилье. Этим обуславливается дефицит на рынке. И, соответственно, рост цен. Сегодня на продажу выставляется все меньше недвижимости. Просто люди начинают понимать, что нельзя продавать жилье за копейки. Исходя из этого, можно сказать: в скором времени цены на жилье начнут расти.

Чего ждать

В этом вопросе мнения экспертов разнятся: кто-то говорит, что будет небольшое повышение, другие – что цены упадут, третьи – что цены будут то падать, то повышаться, как это происходило до сегодняшнего дня.

Мы сторонники тех, кто ожидает повышения цен. В подтверждение этому мы спрогнозировали средние цены на квартиры в г. Бишкек.

Наиболее распространенным методом прогнозирования является аналитическое выравнивание тренда, при этом для экстраполяции на будущее достаточно продолжить значение независимой переменной времени t /3/. Применение прогнозирования предполагает, что закономерность развития, действующая в прошлом, сохранится и в прогнозируемом будущем, т.е. прогноз основан на экстраполяции. Экстраполяция, проводимая в будущее, называется перспективной. При этом подходе предполагается, что размер уровня, характеризующего явления формируется под воздействием множества факторов. Поэтому ход развития связывается не с какими-либо конкретными факторами, а с течением времени

$$y = f(t).$$

Экстраполяция дает возможность получить точечное значение прогноза. Точное совпадение фактических данных и прогностических точных оценок маловероятно. Возникшие отклонения объясняются следующими причинами:

– выбранная для прогнозирования кривая не является единственно возможной, для описания тенденции можно подобрать такую кривую, которая дает более точные результаты;

– прогноз осуществляется на основе ограниченного числа исходных данных, и каждый исходный уровень обладает случайной компонентой, поэтому и кривая, по которой осуществляется экстраполяция, содержит случайную компоненту;

– тенденция характеризует лишь движение среднего уровня ряда, поэтому отдельные наблюдения от него отклоняются.

В табл. 2 приведены результаты расчетов по методу экстраполяции, который позволяет вывести прогнозные цены на частные жилые дома.

Таблица2

Расчеты по методу экстраполяции

Годы	y_i (стоимость)	t_i (месяц)	$t_i \cdot y_i$	t_i^2	$y_{расч.} = a_0 + a_1 \cdot t_i$
фев.10	345	-5	-1725	25	344,6
мар.10	336	-4	-1344	16	376,9
апр.10	484	-3	-1452	9	409,2
май.10	365	-2	-730	4	441,5
июн.10	546	-1	-546	1	473,8
июл.10	562	1	562	1	538,4
авг.10	538	2	1076	4	570,7
сен.10	531	3	1593	9	603,0
окт.10	650	4	2600	16	635,3
ноя.10	704	5	3520	25	667,6
сумма	5061		3554	110	5061,0
дек.10		6			667,6
январ.11		7			700,0
фев.11		8			732,3
$a_0 = \sum y_i / n = 5061 / 10 = 506,10$					
$a_1 = \sum t_i \cdot y_i / \sum t_i^2 = 3554 / 110 = 32,31$					

Таким образом, прогнозные средние цены на частные жилые дома в г. Бишкек составили, \$/кв.м.:

- 1) декабрь 2010 г. – 667,6;
- 2) январь 2011 г. – 700,0;
- 3) февраль 2011 г. – 732,3.

В табл. 3 приведены результаты расчетов по методу экстраполяции, который позволяет вывести прогнозные цены на офисные помещения.

Таблица 3

Расчеты по методу экстраполяции

Годы	y_i	t_i	$t_i \cdot y_i$	t_i^2	урасч.= $a_0 + a_1 \cdot t$
фев.10	872	-5	-4360	25	788,7
мар.10	836	-4	-3344	16	821,6
апр.10	885	-3	-2655	9	854,5
май.10	726	-2	-1452	4	887,4
июн.10	974	-1	-974	1	920,3
июл.10	946	1	946	1	986,1
авг.10	906	2	1812	4	1019,0
сен.10	1074	3	3222	9	1051,9
окт.10	1140	4	4560	16	1084,8
ноя.10	1173	5	5865	25	1117,7
сумма	9532		3620	110	9532,0
дек.10		6			1117,7
январ.11		7			1150,7
фев.11		8			1183,6
$a_0 = \sum y_i / n = 9532 / 10 = 953,20$					
$a_1 = \sum t_i \cdot y_i / \sum t_i^2 = 3620 / 110 = 32,91$					

Прогнозные средние цены на рынке офисных помещений в г. Бишкек составили, \$/кв.м.:

- 1) декабрь 2010 г. – 1117,7;
- 2) январь 2011 г. – 1150,7;
- 3) февраль 2011 г. – 1183,6.

Но, учитывая нынешнее всеобщее повышение цен (выросли цены практически на все виды продовольственной продукции, подорожало топливо), мы предполагаем, что это отразится и на прогнозных ценах на недвижимость.

Список литературы

1. Газета «Вечерний Бишкек» № 195 от 22 октября 2010 г.

2. №175 от 24 сентября 2010 г.
3. №148 от 13 августа 2010 г.
4. №133 от 23 июля 2010 г.
5. № 88 от 21 мая 2010 г.
6. www.ikipress.kg
7. www.dom.kg
8. Оценка недвижимости: Учебник/ А.И. Драпиковский, И.Б. Иванова.
9. Теория статистики. Под редакцией профессора Р.А. Шмойловой.