

КРИЗИСЫ В РОССИИ И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ЭКОНОМИКУ И РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

Ю.Р. Лушина, студентка 3 курса ГИУСТ БГУ

Научный руководитель:

кандидат технических наук,

доцент **Т.В. Борздова** (ГИУСТ БГУ)

Август 1998 года для России выдался не самым легким: резкое падение рубля, обрушился фондовый рынок, произошли девальвация в размере 38 % и дефолт. Все это привело к падению цен на недвижимость весной 1999 года. К декабрю 1999 года квартиры уже подешевели на 35–36 %, падение рубля достигло четырехкратного размера.

Во время мирового финансового кризиса 2008–2009 гг. цены на недвижимость в Российской Федерации упали на 30–35 % в долларах; рубль подешевел на 25 %. Этот период ознаменовался полным переходом рынка жилой недвижимости на расчеты в рублях.

В 2011 году инфляция составила 6,2 %, началось замедление роста экономики.

2014 год ознаменовался политическим кризисом в Украине, вхождением Крыма в состав России, политическим и нефтегазовым конфликтом России и Украины, введением санкций Евросоюзом в отношении России, падением цены на нефть и, соответственно, падением курса рубля.

Рассмотрим ключевые экономические моменты этого года для России наиболее подробно.

1 января – 16 декабря 2014 г. курс рубля на бирже упал по отношению к евро 100 %, а к доллару на

112 %. 16 декабря 2014 года Центробанк поднял ключевую ставку для выдачи кредита на недвижимость с 10,5 до 17 % [1]. На следующий день после повышения ключевой ставки по выдаче кредитов для недвижимости множество сделок по операциям недвижимости было сорвано (примерно по 4 сделки у 1 агента за день). Под конец года в стране произошли спад в деловой активности, реструктуризация и закрытие фирм, а также отъезд зарубежных компаний. Так, под конец года в Москве количество предложений по аренде в несколько раз превышало спрос.

Все эти события, конечно же, повлияли и на Беларусь. Так, в августе 1998 года произошла денежная эмиссия в связи с неудачным сельскохозяйственным сезоном, а также из-за сокращения экспорта в Россию. Весной 1999 года курс доллара возрос в 15 раз, с 60 000 до 900 000 рублей; цены продолжали расти. К декабрю 1999 года это все ознаменовалось девальвацией в размере 37 %.

Период 2008–2009 гг. ознаменовался для Беларуси девальвацией в размере 20,5 %, в то время как в 2011 году девальвация составила 54,4 %.

Отклик «российского кризиса» 2014 года в Беларуси ознаменовался, в первую очередь, поездками белорусов в Россию и «сметанием» магазинных полок. Золотовалютный резерв страны начал пустеть в связи с повышенным спросом российской валюты у белорусов. Дабы стабилизировать экономическую ситуацию внутри страны, белорусское правительство ввело 30-процентный сбор при покупке валюты. Однако 30 декабря 2014 года валютный сбор был снижен до 20 %. Тем не менее курс доллара за 2014 год вырос в 1,24 раза.

У каждого действия есть свои последствия. Рассмотрим последствия экономических изменений 2014 года для рынка недвижимости Российской Федерации:

- на первичном рынке сократится количество предложений и объемы строительства, т. к. девелоперы не смогут привлечь кредит по прежним ставкам, а также повысится себестоимость;
- с нового года выросли налоги на имущество и тарифы ЖКХ;
- многие агентства недвижимости начали закреплять цены в валюте и впоследствии, исходя из курса, начали говорить о рублевых ценах;
- в 2015 г. рынок жилой недвижимости ждет снижение количества предложений и умеренный рост цен (12–20 %);

– спрос резко упадет, что вынудит продавцов понизить цены;

– падение средней арендной ставки равняется 10 %. Около 30 % площадей в бизнес-центрах класса «А» и 15 % класса «Б» пустует, а количество предложений растет [2].

Все это оказало влияние и на белорусский рынок недвижимости, а именно (по данным группы компаний «Мольнар» [3]):

– если в декабре 2014 г. было заключено 1196 сделок по квартирам, то в январе 2015 г. – всего лишь 646. Количество сделок с квартирами сократилось на 54 %. Покупатели заняли выжидательную позицию в надежде дальнейшего снижения цен;

– цены на однокомнатные квартиры в январе 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. упали на 14,34 % для «хрущевок» и на 5,84 % на квартиры в новостройках;

– сделки с объектами коммерческой недвижимости в январе 2015 года сократились на 17 % по сравнению с декабрем 2014 г.; их число составило 58 сделок; количество предложений в январе 2015 г., наоборот, увеличилось на 70,4 % и составило 1007 предложений;

– цены на объекты коммерческой недвижимости в январе 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. упали на 55,6 % в административных и на 43,47 % в административно-торговых помещениях;

– количество сделок с домами в Минском районе в январе 2015 г. сократилось на 68,9 % и составило 14 сделок;

– количество предложений по домам в Минском районе в январе 2015 г. увеличилось на 30 % и составило 1586 предложений.

Таким образом, на данный момент белорусский рынок недвижимости переживает не лучшие времена. Во всех сегментах рынка количество сделок упало, а количество предложений, наоборот, увеличилось. Цены также имеют тенденции к снижению.

Литература

1. РБК QUOTE [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа : <http://quote.rbc.ru/topnews/2014/12/16/34281058.html> – Дата доступа : 20.02.2015.
2. Эксперты о рынке недвижимости в 2015 году. [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа : <http://realty.dmir.ru/articles/36294/> – Дата доступа : 20.02.2015.
3. Группа компаний «Мольнар» [Электронный ресурс]. – 2015. – Режим доступа : www.molnar.by. – Дата доступа : 20.02.2015.