

ОСОБЕННОСТИ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ БЕЛАРУСИ В УСЛОВИЯХ МИРОВОГО ФИНАНСОВОГО КРИЗИСА

Ф.В. Санько (ГИУСТ БГУ)

Научный руководитель:

кандидат физ.-мат. наук Н.Ю. Трифонов

Рынок недвижимости выступает в качестве элемента национального богатства любого государства. Без рынка недвижимости активное развитие рынка труда, рынка капитала, рынка товаров и услуг – невозможно. Однако как и любым другим рынкам, рынку недвижимости свойственна цикличность. Различные экономисты исследовали регулярные колебания уровня деловой активности, то есть экономические циклы, такие, как циклы Кондратьева, Форестера и др. В концепции динамического цикла Йозефа Шумпетера цикличность рас-

смачивается как закономерность экономического роста, где кризисы не являются неизбежными. Период финансовой нестабильности в мире, вызванный ипотечным кризисом, очень сильно повлиял на состояние мирового рынка недвижимости.

Возникновение финансового кризиса было обусловлено следующими основными факторами:

- 1) естественный рост цен на недвижимость, связанный с инфляционными процессами;
- 2) доступное ипотечное кредитование; рост секьюритизации активов;
- 3) инвестиционная привлекательность, вызванная продолжительным ростом цен на объекты недвижимости.

Секьюритизация – это одна из форм привлечения финансирования путем выпуска ценных бумаг, обеспеченных активами, генерирующими стабильные денежные потоки. Рост секьюритизации привел к большому росту доли заемных средств (соотношение заемных и собственных средств в сделках по секьюритизации составляло 1:15). Такой механизм работал до тех пор, пока ценные бумаги были ликвидными и вполне обеспеченными. Однако убытки по низкокачественным кредитам стали превышать ожидания, и цены на ипотечные ценные бумаги начали падать. Сброс ценных бумаг инвесторами усилил понижающую тенденцию финансовых рынков. Как было отмечено Стивеном Шварцем, признанным исследователем в данной области и, возможно, главным оптимистом, секьюритизация активов является эффективным источником финансирования при условии, что имеет альтернативные источники фондирования, то есть выступает в качестве альтернативы. Нарушение данного принципа послужило причиной возникновения «финансовой хрупкости». Стремление банков и брокеров к получению больших комиссионных главной целью сделало предоставление как можно большего количества ипотечных кредитов, порой сомнительного качества [1]. Ипотеку же делали доступными низкий рост инфляции и рост цен на недвижимость. Это позволяло перезакладывать объекты недвижимости по мере роста рыночной стоимости, получая и растрачивая дополнительные средства.

Кризис на рынке ипотечного кредитования США в августе 2007 г., вызванный глобализацией, распространился и на Европу.

В современных условиях на рынок недвижимости Беларуси влияют следующие факторы: государственное регулирование; мировой финансовый кризис; низкий спрос, вызванный снижением платежеспособности населения; деятельность субъектов хозяйствования в условиях конкуренции на рынке недвижимости; иные условия.

Экономика Республики Беларусь в силу своей открытости, то есть зависимости от экспорта и импорта, чрезвычайно чувствительна к изменению внешних условий, поэтому кризисы мировых масштабов будут чувствительны на ее территории. Многие экспортные предприятия, взяв кредит под производство товаров, не смогут его возратить, и узловой точкой экономической нестабильности страны станут невозвращенные кредиты. Стоит заметить, что на белорусском рынке уже замечена тенденция финансовой нестабильности в связи со сложившейся ситуацией в мире. А любая экономическая нестабильность на территории страны обязательно отразится на рынке недвижимости. Так, например, снижение объемов и увеличение стоимости кредитования вызвало сокращение продаж жилья у девелоперов и привело к дефициту средств для финансирования строительства и снизило рентабельность их деятельности; в связи с высокой себестоимостью строительства и снижением стоимости жилья будет невозможным возвращение вложенных средств.

В целом необходимо принимать ряд мер для регулирования ситуации на рынке недвижимости. На макроуровне необходимо активизировать изменение законодательства для облегчения деятельности субъектов хозяйствования на рынке недвижимости, сократить социальные программы в сфере недвижимости. На микроуровне необходимо разрабатывать новые стратегии по стимуляции продаж, внедрять новые, альтернативные источники рекламы; необходимо грамотно объяснять клиентам ситуацию и указывать им на реальные причины снижения стоимости жилья, внедрять новые виды услуг, что опять же требует внесения изменений в законодательство. В период снижения активности рекомендуется проводить семинары для повышения уровня квалификации сотрудников.