

УДК 911.3

ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ КРИЗИСНЫХ ПРОЦЕССОВ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ УКРАИНЫ

Гуров С.А.

*Таврический национальный университет им. В.И.Вернадского, г. Симферополь,
e-mail: gurrov@mail.ru*

В статье рассмотрены факторы и географические тенденции кризиса на рынке жилой недвижимости Украины. Проанализированы территориальные особенности развития главнейших элементов рынка за последний год.

Ключевые слова: кризис, рынок недвижимости, жилищное строительство, ипотека, региональный фактор

ВВЕДЕНИЕ. Экономический кризис в Украине проявился во всех отраслях народного хозяйства страны. Рынок жилой недвижимости явился одним из первых элементов национальной экономической системы, отреагировавших на её глубокое расстройство. Для предложения путей выхода из кризиса необходимо четче понимать не только его экономические, но и географические предпосылки. В различных регионах Украины кризис протекает по-разному. Причины данных территориальных диспропорций должны выявляться экономико-географическими методами.

Целью статьи является определение факторов географических различий в степени выраженности и особенностях кризиса рынка жилой недвижимости в регионах Украины. Для этого необходимо проанализировать причины кризиса на рынке жилой недвижимости Украины; выделить основные направления развития кризиса на рынке жилья страны; определить факторы географических различий в особенностях и степени выраженности кризиса; визуализировать картографическим методом основные показатели кризиса.

ПРИЧИНЫ КРИЗИСА. Существует множество точек зрения по поводу зарождения мирового финансово-экономического кризиса. Систематизируя их, по географическому критерию к факторам кризиса на рынке жилой недвижимости Украины и её регионах необходимо отнести:

1. Глобальные факторы;
2. Национальные факторы;
3. Региональные факторы.

Главным **глобальным фактором** экономического кризиса, по мнению большинства аналитиков, явилось перепроизводство основной мировой валюты – доллара США. С 1971 г. по 2008 г. объем долларовой массы в мире вырос в десятки раз, превзойдя во много раз реальный объем товарной массы в мире [7, 10]. Причина перепроизводства – обогащение владельцев Федеральной резервной системы США (Центральный Банк США), которая представляет собой частную организацию,

принадлежащую двадцати частным банкам США. Основной её бизнес заключается в печатании мировых денег. Доходы шли на поддержание армии, повышение уровня жизни населения, поэтому всегда оплачивались дополнительные, не заработанные экономикой объемы потребления товаров народом. Для этого значительные средства тратились на обеспечение «доступных» кредитов – потребительских, в том числе на жилую недвижимость. Базисом кризиса на рынке недвижимости стала его всесторонняя глобализация [4,5].

Мировой экономический кризис распространяется во всех демократических государствах, но степень ухудшения экономического состояния в разных странах сильно различается, что связано, главным образом, с их политикой. К **национальным факторам**, которые усугубили кризис на рынке жилой недвижимости Украины, можно отнести: политический кризис, выраженный в отсутствие согласия между различными институтами и ветвями власти в Украине;

неподготовленность основных звеньев рынка жилой недвижимости к кризису, в том числе банковского, строительного и посреднического; слабая ориентация на внутренний рынок. К **региональным факторам** кризиса следует отнести неправильную региональную политику, географические диспропорции в уровне экономического развития, территориальные различия в размещении промышленности, сферы услуг и рыночной инфраструктуры, связях с другими регионами, внешние условия регионального развития [1,9].

ГЕОГРАФИЯ КРИЗИСА. Рынок жилой недвижимости Украины является сложной территориальной системой национального иерархического уровня, поэтому влияние кризиса на рынок жилья страны необходимо рассматривать с использованием системного метода. Это подразумевает изучение изменения показателей развития таких его подсистем, как жилищное строительство и банковская система, потому что именно эти элементы рынка жилой недвижимости были наиболее подвержены влиянию кризиса. Меньше влиянию кризиса подверглось посредническое звено, переориентирующееся, главным образом, на рынок аренды. Одним из важнейших показателей кризиса является динамика цен на жилую недвижимость, которая отражает в значительной мере изменение соотношения спроса и предложения в данный момент в данном регионе. Таким образом, географические особенности кризиса на рынке жилой недвижимости Украины целесообразно исследовать путем сопоставления показателей всех основных элементов территориальной системы национального рынка жилья.

Одним из первых элементов рынка жилой недвижимости, отреагировавших на экономический кризис, стало жилищное строительство. Кроме глобальных факторов, на кризис в строительной отрасли повлиял дефицит сырья. Около 80% строительных материалов в настоящее время импортируются в Украину из стран ближнего зарубежья. До начала экономического кризиса в Украине наблюдались наиболее быстрые темпы роста на строительном рынке Европы – 17%. Осенью 2008 года в результате банкротства строительных компаний большое количество строительных объектов было заморожено.

Первым индикатором кризиса в строительной отрасли явилось сокращение инвестиций в жилищное строительство в первой половине 2008 года, что явилось

показателем начала кризиса. Так, за период с января по сентябрь 2008 года объем инвестиций в жилищное строительство в Украине сократился на 4,7% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года [6]. Больше всего количество инвестиций сократилось в Житомирской и Ровенской областях (32,6 – 32,8%). Уменьшение объемов вложения капитала в жилищное строительство является предпосылкой кризиса, а не его непосредственным проявлением. Кризис в строительстве и его географические особенности необходимо в первую очередь анализировать по сокращению объемов введения в эксплуатацию жилья.

Показатели динамики объёмов введения в эксплуатацию жилой недвижимости в регионах Украины позволяют говорить о резко выраженной территориальной дифференциации кризиса. Сильнее всего ухудшилось состояние жилищного строительства в Харьковской области. Объём введения в эксплуатацию жилья в регионе сократился в 2008 году по сравнению с 2007 годом на 58,6%. Главной причиной, усугубившей экономический кризис на рынке недвижимости этого региона, эксперты в строительной отрасли называют региональную политику. Государственное предприятие «Укргосстройэкспертиза» на строительном рынке Харьковской области воспользовалась своим монопольным положением, а Государственная архитектурно-строительная комиссия (ГАСК) отказывала застройщикам в принятии в эксплуатацию построенных объектов и выдаче разрешений [11]. Данная проблема решается в настоящее время на общегосударственном уровне. На втором месте по сокращению объёмов введения в эксплуатацию жилья находится Ровенская область (-32%). В 2007 году программа жилищного строительства в Ровенской области была значительно перевыполнена, поэтому в 2008 году, в связи с большим объёмом предложения на первичном рынке жилой недвижимости региона, спрос на который упал, вводить в эксплуатацию новое жилье в 2008 году стало невыгодно. Кризис в Ровенской области усугубил его комплексный характер.

Значительно сократились объёмы введения в эксплуатацию жилья также в Крымском регионе – в АРК на 20,4%, в г. Севастополе на 17,7%. Снижение объемов строительства в Крыму произошло во всех основных видах строительной деятельности. В частности, более чем на половину снижены объемы работ по подготовке строительных участков и работы по завершению строительства. Самое значительное снижение объемов жилищного строительства наблюдалось в Черноморском районе (на 40%), в городах Джанкое, Красноперекоске, Бахчисарайском, Джанкойском и Раздольненском районах приблизительно на треть. В г. Керчи и Ленинском районе объем строительных работ сократился на 19–20%. Однако, необходимо учитывать, что в Крыму наблюдаются сильно выраженные территориальные диспропорции в строительной отрасли. Несмотря на общее сокращение жилищного строительства, в Советском и Симферопольском районах объем строительных работ увеличился более чем в 1,5 раза. Значительно вырос объем строительного производства на Восточном ЮБК (на 12–14% в городах Алуште, Судаке, на 22% – в г. Феодосии), в Центральном Крыму – в Кировском, Красногвардейском, Сакском, а также Первомайском районе.

Положительные темпы роста введения в эксплуатацию жилья по итогам 2008 года отмечались, несмотря на экономический кризис, как на региональном, так и на национальном уровне. В Киевской области объёмы жилищного строительства увеличились на 35,9%. Произошло это в основном за счет строительства коттеджных городков в окрестностях Киева. Цены на элитную недвижимость и жилье повышенной комфортности, в отличие от типового жилья, длительный промежуток времени не падали и строительство этого недвижимого имущества было доходным. Высокий прирост наблюдался также в Херсонской (22,8%) и Черновецкой областях (19,6%).

Одним из важнейших показателей, характеризующих состояние рынка жилой недвижимости в регионе, является объем введенного в эксплуатацию жилья в расчете на 10 тысяч населения. Анализируя данный относительный показатель по областям Украины, можно выделить четкую географическую тенденцию – плавное увеличение жилищного строительства на душу населения с востока на запад. Самый небольшой объем введенного в эксплуатацию жилья на 10 тысяч населения наблюдается в Украине в восточных областях – Харьковской, Донецкой и Луганской (800 – 1065 кв. м), большой объем отмечается в центральных регионах – Запорожской, Черкасской, Кировоградской, Днепропетровской (1188 – 1295 кв.м) и еще больший объем жилой недвижимости вводится в эксплуатацию в западных областях – Львовской, Закарпатской, Ивано-Франковской (более 3000 кв. м на 10000 жителей). Относительный показатель жилищного строительства изменяется в соответствии с изменением спроса на жилье, который зависит от уровня доходов потребителей, поэтому г. Киев и Киевская область резко не соответствуют географической тенденции увеличения объемов ввода в эксплуатацию жилья на душу населения с запада на восток. В Киевском регионе данный показатель является наибольшим, что связано с самым высоким средним уровнем доходов в стране.

Банки, выдающие ипотечные кредиты, испытали сильнейшее влияние кризиса. Объем кредитования на покупку недвижимости (новые кредиты, выданные населению на покупку жилой недвижимости) в Украине упал в 11 раз с 2,2 млрд. грн. в месяц в 2008 году до 200 млн. грн. в месяц в январе-феврале 2009 года [2]. Совокупная задолженность населения по ипотечным кредитам составляла на начало марта 2009 года – 102,1 млрд. гривен, из которых около 23% было получено людьми на протяжении последних 12 месяцев. Общий объем выдачи новых кредитов сократился в январе-феврале 2009 года на 72% до 3,7 млрд. грн. (против 13,1 млрд. грн в 2008 году). Многие банки Украины обанкротились и были ликвидированы. По состоянию на 1 апреля 2009 года в стране 12 банков находились на ликвидации, из которых 7 банков являлись киевскими. Это такие банки как Акционерный коммерческий агропромышленный банк «Украина», Акционерный коммерческий Украинский банк «Возрождение», Акционерный коммерческий банк «Гарант», Коммерческий акционерный банк «Интерконтинентбанк», АО «Градобанк», Акционерный банк «Аллонж», ООО «Киевский акционерный банк». В пяти регионах Украины на ликвидации находилось по одному банку. В Крыму – ОАО «Европейский банк развития и сбережений», в Днепропетровской области – Акционерный коммерческий банк «Премьербанк», в Закарпатской области –

Закарпатский акционерный коммерческий банк «Лисбанк», в Ровенской области – Коммерческий банк «Княжий» в Запорожской области – Коммерческий акционерный банк «Славянский» [8].

Резкое сокращение выдачи ипотечных кредитов стало причиной значительного снижения спроса и цен на жилую недвижимость. Пик цен на жилье в различных регионах Украины пришелся на период с июля по октябрь, после чего началось их падение. В большинстве регионов начало снижения цен на жилую недвижимость наблюдалось в конце августа – начале сентября 2008 года, но в некоторых городах цены начали снижаться в июле (Луцк, Винница, Днепропетровск), в отдельных – только в октябре (Херсон, Ивано-Франковск, Донецк). Такая географическая неравномерность в динамике цен обусловлена неравномерностью кредитной политики и строительства в регионах Украины. Уровень снижения цен также характеризовался крайней неравномерностью. В отдельных городах цены снизились с августа 2008 по апрель 2009 года в 2,5 раза (Полтава, Запорожье, Луганск), а в таких городах, как Ровно, Ужгород, Одесса цены снизились всего на 20 – 25% (рис.1).

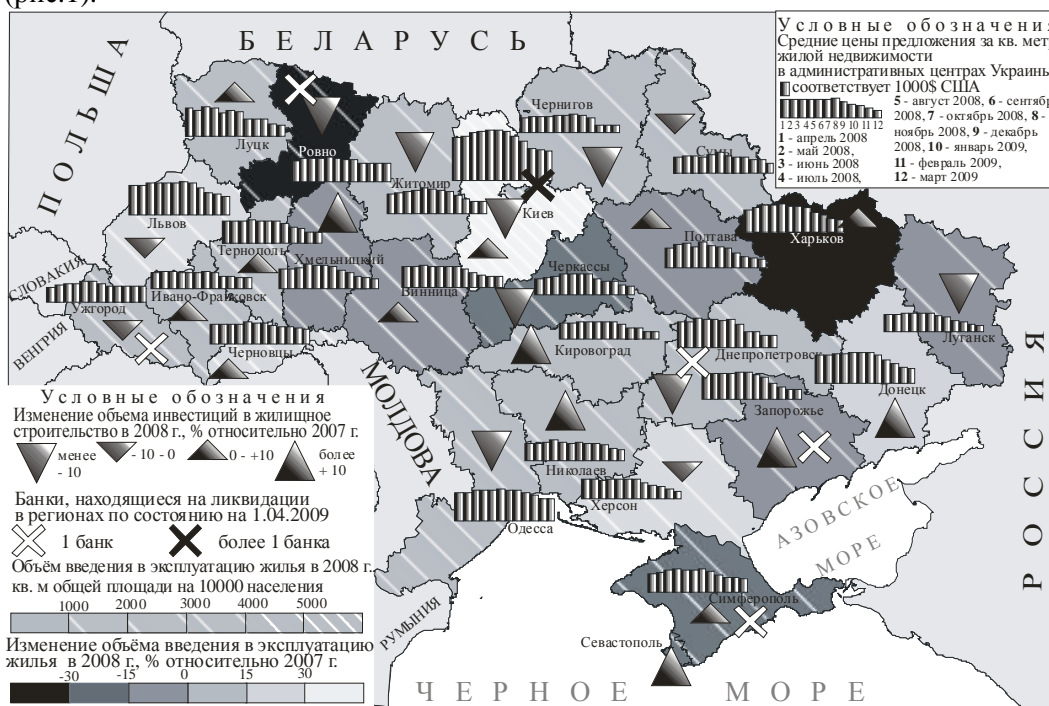


Рис. 1 Кризисные явления на рынке жилой недвижимости Украины (составлено автором)

Несмотря на высокую динамику цен на жилую недвижимость, их территориальная дифференциация и соотношение изменялось незначительно. Самые высокие средние цены среди административных центров страны были в Киеве (в августе 2008 г. – 3249 \$ за кв. м общей площади, в апреле 2009 г. – 1961 \$), самые низкие – в Кировограде (в августе 2008 г. – 1246 \$, в апреле 2009 г. – 579 \$).

Большой спрос на киевское жилье обусловлен высоким уровнем доходов и статусом столицы, незначительный спрос на жилье в Кировограде обусловлен неблагоприятной экологической ситуацией и глубинным географическим положением города [3]. Падение цен продлится до возобновления кредитной политики банков. Существует множество прогнозов развития рынка недвижимости Украины, но абсолютное их большинство сходится на мнении, что ипотечные кредиты банки начнут выдавать не ранее лета-осени 2010 года, т.е. спустя шесть-восемь месяцев после президентских выборов, когда госаппарат сможет выполнять свойственные ему регуляторные функции. Соответственно кризис будет иметь длительный характер.

ВЫВОДЫ. В результате проведенных исследований необходимо сделать следующие выводы:

1. Без географических исследований рынка жилой недвижимости невозможно разрабатывать стратегию выхода из экономического кризиса, потому что он имеет четко выраженный территориальный характер. Для изучения географии экономического кризиса необходимо использовать системный метод.

2. Значительнее всего в Украине кризис на рынке жилой недвижимости проявился в Ровенской области, где наблюдалось резкое сокращение инвестиций в жилищное строительство и объемов введения в эксплуатацию жилья, банкротство банков, и, несмотря на все кризисные процессы в регионе, жилая недвижимость не стала доступнее для населения в связи с высокими ценами.

3. Самое небольшое влияние экономический кризис оказал на рынок жилья Киевской области, где произошло наиболее значительное в стране увеличение объемов введения в эксплуатацию жилья на душу населения.

4. Несмотря на высокую динамику цен на жилую недвижимость, их территориальная дифференциация и соотношение изменялось незначительно. Самые высокие средние цены среди административных центров страны были в Киеве, самые низкие – в Кировограде.

5. Наибольшая часть прогнозов сходится на точке зрения, что кризис на рынке жилой недвижимости будет иметь длительный характер.

Список литературы

1. Багров Н.В. Региональная геополитика устойчивого развития / Н.В. Багров – К.: Лыбидь, 2002. – С. 256. – (монография)
2. Банковские новости Украины [Электронный ресурс]: 2009. – Режим доступа: <http://banknews.com.ua>
3. Гуров С. А. Факторы ценообразования рынка недвижимости: географические аспекты / С.А. Гуров // Культура народов Причерноморья. – №85. – Октябрь, 2006. – С. 40-43.
4. Гуров С.А. Глобализация рынка недвижимости / С.А. Гуров // Актуальні проблеми міжнародних економічних відносин: Матеріали IV міжнародної науково-практичної конференції 6 грудня 2008 року. – Харків: ХНУ ім. Каразіна, 2008. – С. 71-75
5. Гуров С.А. Глобальные процессы рынка недвижимости как аспект информационной революции / С.А. Гуров // Ученые записки ТНУ, серия «география». – Т. 20 (59). – № 2 (2007) – С. 112-117.
6. Державний комітет статистики України [Электронный ресурс]: 2008. – Режим доступа: <http://www.ukrstat.gov.ua>
7. Истинные причины мирового экономического кризиса [Электронный ресурс]: 2008. – Режим доступа: http://www.arteksgroup.com/Article_about_crisis1.html

8. Національний банк України [Електронний ресурс]: 2009. – Режим доступа: <http://www.bank.gov.ua/>
9. Поповкин В. А. Регионально-целостный подход в экономике. / В.А. Поповкин. – К, 1993 – (монография).
10. Причины мирового экономического финансового кризиса 2008 года [Электронный ресурс]: 2008. – Режим доступа: <http://www.oligarh.net.ua/875>
11. Харьковский рынок строительства рушится [Электронный ресурс]: 2008. – Режим доступа: <http://www.capital-hall.com/site/page-7845455263214>

Гуров С.О. Географічне дослідження кризових процесів на ринку житлової нерухомості України / С.О. Гуров // Учені записки Таврійського національного університету ім. В.І. Вернадського. Серія: Географія. – 2009. – Т.22 (61). – № 2. – С.202-208.

У статті розглянуті фактори й географічні тенденції кризи на ринку житлової нерухомості України. Проаналізовано територіальні особливості розвитку найголовніших елементів ринку за останній рік.

Ключові слова: криза, ринок нерухомості, житлове будівництво, іпотека, регіональний фактор

Gurov S.A. Geographical research of crisis processes in the market of the inhabited real estate of Ukraine / S.A. Gurov // Scientific Notes of Taurida V. Vernadsky National University. – Series: Geography. – 2009. – Vol. 22 (61). – № 2. – P.202-208.

The article describes factors and geographical tendencies of crisis in the market of the inhabited real estate of Ukraine. Territorial features of development of the pivotal elements of the market for last year are analysed.

Keywords: crisis, the real estate market, housing construction, the mortgage, the regional factor

Поступила в редакцію 14.05.2009 г.