

## ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ МИРОВОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ОПЫТ ЕВРОПЫ

*И.В. Губская, Е.А. Медведкина*

*Резюме.* В данной работе проведен анализ современного развития рынка недвижимости в мире на примере стран Европы, выявлены основные факторы, которые оказывают на него влияние. Разработаны прогнозы состояния рынка недвижимости в перспективе.

*Ключевые слова:* рынок недвижимости, взаимосвязь, экономическое развитие, еврозона, инвестиции.

**Актуальность темы исследования.** Рынок недвижимости является одним из наиболее востребованных среди населения. В настоящий момент именно на рынке недвижимости распределяются огромные финансовые потоки. Но на современном этапе отмечена тенденция неравномерного развития рынка недвижимости в разных странах, поэтому получение информации о его состоянии является актуальным как для простых жителей, так и для инвесторов.

**Цель:** определить основные проблемы развития мирового рынка недвижимости, прогнозы его состояния, а также выявить наиболее благоприятные территории для приобретения жилья на сегодняшний момент.

Состояние рынка недвижимости является одним из наиболее точных способов анализа уровня жизни населения и состояния экономики в странах. На его структуру влияет множество факторов, при этом: спад на рынке недвижимости предшествует спаду в экономике в целом, а этап развития рынка недвижимости наступает раньше, чем подъем в экономике, т.е. динамика развития рынка недвижимости свидетельствует с опережением о наступлении очередной фазы экономического цикла.

Фундаментальные вопросы формирования и развития мирового рынка недвижимости изучали такие известные западные специалисты, как Г.М. Стерник, С.Батлер, Д.Гелтнер, Н.Миллер, Н.Б.Косарева, Ю.С. Крупнов. Среди украинских исследователей проблематики развития данного рынка можно отметить таких авторов, как Кравченко В.И., Евтух А.Т., Паливода К.В., Лагутин В.Д.

**Основная часть.** Прежде всего, определим, какие факторы оказывают влияние на цены на жилье. В период, предшествующий кризису, рынок недвижимости обычно бурно развивается, что ведет к росту как объемов строительства и продаж, так и цен, а в итоге – к росту спекулятивной составляющей на рынке (так называемому “спекулятивному пузырю”) и оттоку финансовых ресурсов из сферы реальной экономики. Увеличение стоимости денег вследствие роста ставки процента и уменьшение денежной массы заставляют потребителей отказываться от капитальных затрат, что приводит к снижению спроса на рынке недвижимости. Значительная часть средств оказывается «замороженной» в сфере недвижимости в связи с длительностью инвестиционного и строительного цикла, что не дает возможности использовать эти средства и ресурсы в других секторах экономики. С ростом накопленных доходов хозяйствующих субъектов, массы денег в обращении и соответствующих ожиданий спрос на рынке недвижимости возрастает, что отражается и на состоянии экономики в целом. В этот момент рынок недвижимости начинает играть роль локомотива – стимулирует рост спроса на смежных рынках (подрядных работ, строительных материалов и т.д.), вытаскивая реальную экономику из кризиса [1].

Среди факторов, влияющих на состояние и динамику рынка, выделяют следующие группы:

1. экономические факторы (уровень, дифференциация и динамика доходов населения; уровень развития бизнеса и его динамика – рост или падение деловой активности,

изменение структуры бизнеса, его доходности; состояние и особенности финансовой системы страны и региона; доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности; политика в области инвестиций и отношений собственности; стоимость строительства; цены и тарифы на коммунальные услуги, энергоресурсы);

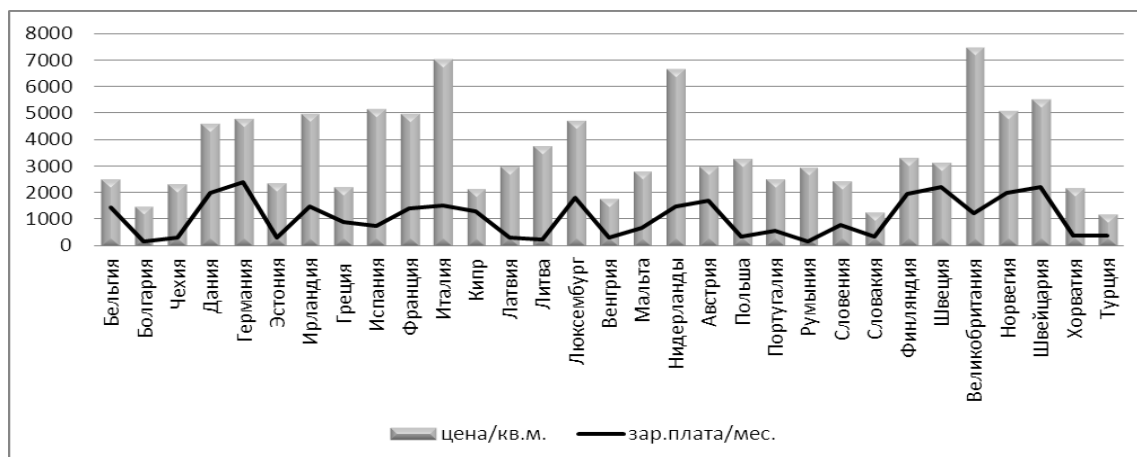


Рис. 1. Стоимость жилья и доходы населения в некоторых странах мира в 2011 г., евро [2]

- социальные факторы (уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры, образовательного уровня населения, социальной структуры населения; уровень и тенденции преступности);

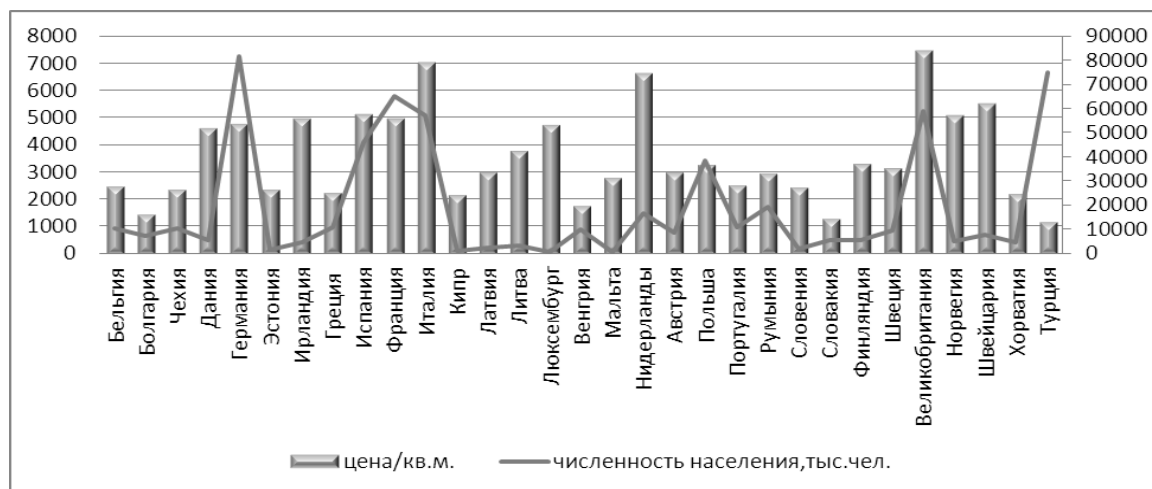


Рис. 2. Соотношение стоимости жилья (евро) и численности населения (тыс.чел.) по некоторым странам мира, 2011 г. [2]

- административные факторы (налоговый; зональные ограничения – наличие или отсутствие, строгость контроля; правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию; правовые и экономические условия совершения сделок – плата за регистрацию, гарантии со стороны государства, сроки процедур);
- условия окружающей среды (уровень развития инфраструктуры; обеспеченность транспортной инфраструктуры; экологическая обстановка).



Рис. 3. Соотношение стоимости жилья (евро) и количества преступлений (тыс.) по некоторым странам мира, 2011 г. [2]

Рассмотрим наиболее развитый сегмент мирового рынка недвижимости – европейский. На рис. 4 можно увидеть, как изменилась ситуация с ценами на жилье в некоторых странах Европы за 2010 и 2011 год (по сравнению с 2009).

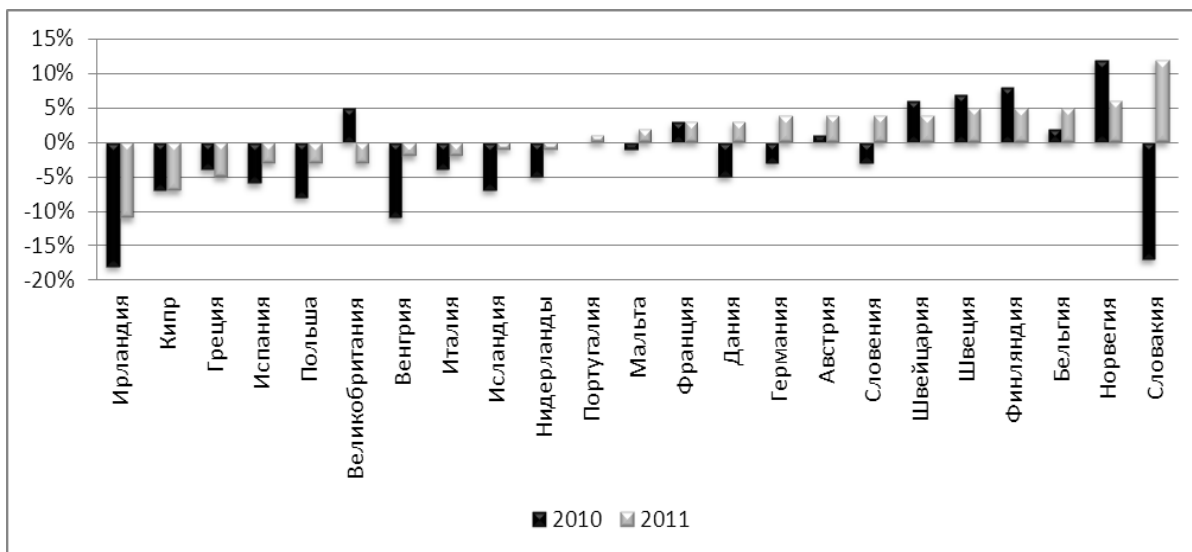


Рис. 4. Изменение цен на жильё в Европе в 2010-2011 гг., % [3]

На 2012 год ситуация на европейском рынке недвижимости является сложной. В некоторых странах показатели остаются стабильными, но в большинстве стран Европы наблюдается негативный эффект вследствие кризиса в еврозоне. Из-за финансовой неопределенности в некоторых государствах еврозоны инвесторы, с одной стороны, стали осторожничать, с другой, в массовом порядке начали вкладывать деньги в самые стабильные страны, такие как Германия, Бельгия, Люксембург, Дания, Швеция, Норвегия, Финляндия, Исландия, Словения и остров Мальта.

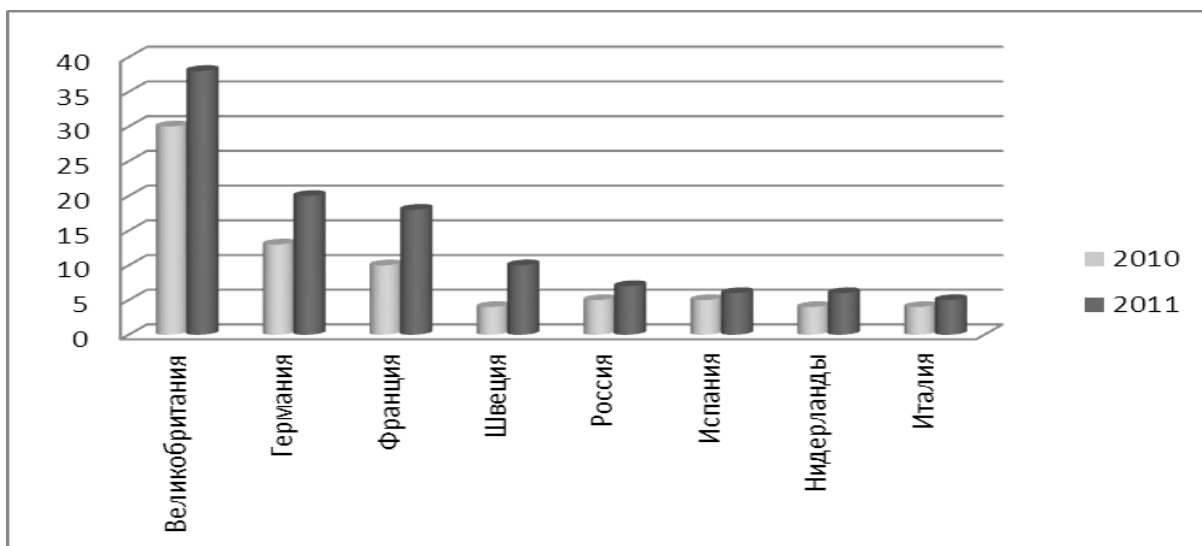


Рис. 5. Страны с наибольшим объемом инвестиций в недвижимость в 2010-2011 гг., млрд. евро [2]

По прогнозам экспертов, в конце 2012 - начале 2013 года на европейском рынке недвижимости будут наблюдаться следующие тенденции:

- ✓ институциональные и частные инвесторы, которые столкнулись с существенным падением всех ключевых фондовых рынков, а также с существенным падением котировок евро, продолжают активно переводить свои активы из фондового рынка акций, из облигаций и депозитов в недвижимость. Аналогичные действия по переводу своих накоплений в недвижимость будут осуществлять и простые граждане (причем не только граждане Евросоюза, но и граждане других стран мира), имеющие накопления в Евро;
- ✓ рынки недвижимости европейских стран с сильнейшими экономиками продолжат испытывать приток инвестиций как со стороны местных жителей, так и со стороны зарубежных инвесторов. Как следствие, рынки этих стран (Германия, Великобритания, Франция, Австрия, Швейцария) продолжают рост как по уровню средних цен, так и по объемам;
- ✓ рынки недвижимости европейских стран, находящихся в «преддефолтном» состоянии, в лучшем случае будут стагнировать, а в худшем продолжат падение. В первую очередь, речь идет о Греции, Испании, Италии, Португалии.

За третий квартал 2012г. объемы мировых инвестиций в коммерческую недвижимость снизились в годовом выражении на 8% и составили \$96 млрд. По словам руководителя группы Jones Lang LaSalle по мировым финансовым рынкам и инвестициям, инвесторов привлекают максимально безопасные вложения, поэтому они предпочитают инвестировать в недвижимость в крупных городах. Крупные рынки отличаются более высокой ликвидностью и меньшим уровнем риска [4].

Согласно международным исследованиям доступности жилья для населения за 2011 год, наибольший коэффициент доступности среди европейских стран имеют Швеция, Бельгия и Германия. В качестве основной меры расчета доступности жилья было использовано соотношение стоимости недвижимости к доходам населения. Этот показатель учитывает соответствие цены на условный средний дом или квартиру, в зависимости от страны, к среднему доходу семьи после уплаты всех налогов и выражается количеством лет, необходимым для приобретения собственного жилья. В результате исследования были получены следующие результаты:

Страны Европы с самой доступной недвижимостью для жителей в 2011 г., лет [5]

Страна	Кол-во необходимых лет для приобретения недвижимости
Швеция	4,2
Бельгия	4,3
Германия	4,4
Кипр	5,13
Австрия	5,2
Швейцария	5,4
Турция	5,6
Финляндия	6,2
Нидерланды	6,5

В ТОП-рейтинг европейских стран с самой недоступной недвижимостью вошли: Черногория (жители должны откладывать зарплату в течение 30 лет), Белоруссия (28,1 лет) и Россия (26,1 лет) [5]. В 2013 году для инвестиций в рынок недвижимости будут доступны \$311 млрд. Это на 4% больше по сравнению с \$298 млрд. шесть месяцев назад. Из общемировой суммы доступного капитала, которая будет вложена в недвижимость, на США приходится \$139 млрд., на регион ЕМЕА (Европа, Ближний Восток и Африка) — \$58 млрд., на Азиатско-Тихоокеанский регион — \$35 млрд [6].

**Выводы.** Таким образом, можно сделать вывод, что развитие европейского рынка недвижимости в последующие периоды будет неравномерным. Прежде всего, будет продолжать падать спрос на жилье в странах со слабым уровнем экономического развития, а также в странах, которых в значительной степени затронул кризис в еврозоне. В остальных регионах, в том числе и мирового рынка спрос будет расти, что повлечет за собой рост цен.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Спивак Р.В. Взаимосвязь между развитием рынка недвижимости и реальной экономики / Р.В.Спивак // Проблемы и перспективы сотрудничества между странами в рамках ЧЭС и ГУАМ. – К.: КНУ им. Т.Шевченко, 2011. – С.671-675.
2. Официальный сайт Мирового Банка. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [www.worldbank.org](http://www.worldbank.org)
3. Официальный сайт Европейского комитета статистики. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/eurostat/home>
4. Украинский банковский портал: новости. [Электронный ресурс] – Режим доступа: [http://banker.ua/bank\\_news/world/](http://banker.ua/bank_news/world/)
5. Политика и финансы. Новостной портал. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.trust.ua/news>
6. Недвижимость Украины. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://est.ua/press/news/>

УДК 336.563:334.723

### ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ФАНДРАЙЗИНГА В УКРАИНЕ

*Н.В. Губская, И.А. Ахновская*

*Резюме.* В данной работе рассмотрены особенности фандрайзинга, принципы его организации и перспективы развития в Украине. Установлено, что фандрайзинг является ключевым системообразующим моментом для обеспечения эффективного функционирования организаций.

*Ключевые слова:* фандрайзинг, финансирование, ресурсы, проект.

"Фандрайзинг" - понятие, хорошо известное узкому кругу лиц. Любой человек, имеющий хоть какое-то отношение к третьему сектору, знает о нем. В то же время широкому кругу населения этот термин практически ни о чем не говорит. Являясь заимствованным с английского (fund - средства, финансирование, raise - нахождение,