

Анализ зарубежных рынков недвижимости в условиях финансового кризиса

Винокурова Н.Е., Рогацевич Ю.В.

Белорусский национальный технический университет

Начавшийся в 2007 г. в Америке экономический кризис, обусловленный в первую очередь падением рынка недвижимости, постепенно накрыл всю планету. Продолжающееся падение цен на недвижимость опровергли сделанные ранее оптимистические прогнозы насчет восстановления рынка в 2010 г. - ценовое «дно» еще не достигнуто. В США сильно подешевели даже престижные районы, обладавшие, солидным запасом прочности. В Европе меньше всего падение цен наблюдалось там, где жилье было изначально сильно недооценено. Причины кризиса в Испании и американской Флориде – ипотечные «пузыри». В некоторых регионах, например в странах Балтии, предложение превысило спрос, и цены снизились. В Китае в 2008 году наблюдался прирост, но в 2009 году кризис уже ощущается во всех отраслях промышленности. Инвесторы начали присматриваться к рынкам арабских стран, укрепленных нефтяными деньгами (таблица 1).

Таблица 1 - Обзор состояния рынков недвижимости

Страна	Ситуация на рынках недвижимости
Великобритания	Месячное падение цен в Лондоне - 3,9 %, общее падение цен по стране – 13,4%.
Испания	С 1997 г. по 2005 г. цены поднялись на 250% при уменьшении общей численности населения; в настоящее время, в регионе Малага - 54 тыс. новых непроданных объектов; ипотечная ставка – 4,3%.
Словакия, Болгария	Рост цен на недвижимость ранее составлял 32%, сейчас наблюдается спад на 24%.
США	Падение цен составило: на юге: Орlando и Тампе-20%, Майами – 17%; на востоке: Бостон – 10%, Нью-Йорк – 19%; ставка по кредитам в среднем – 1%.
Южная Африка	Цены на недвижимость Йоханнесбурга и Кейптауна выросли на 3,8% при реальной инфляции 10%
Австралия	При общем строительной перепроизводстве цены в Сидней упали на 3%; ставка по кредитам – 5,25%.
Япония	Снижение цен – 0,7%; процентная ставка – 0,3%.