

## ОБЕСПЕЧЕННОСТЬ ГРАЖДАН ЖИЛЬЕМ КАК СОЦИАЛЬНЫЙ ФАКТОР

**ЗИМА А. Г.**

*кандидат экономических наук*

**ЗИМА О. Г.**

**КАВУН С. В.**

**Харьков**

**П**ик вздутия «мыльного» пузыря недвижимости пришелся на 2005 – 2008 гг. Превышение спроса над предложением – типичный довод людей, прогнозировавших дальнейшее повышение цен. Эта простая закономерность имеет однако фундаментальный недостаток: она основана на предположении, что спрос имеет потребительский характер и потому никуда не денется. На самом деле многие покупатели квартир (особенно на этапе строительства) являются инвесторами. По различным оценкам, их от 20 до 40% от общего количества покупателей. Они покупали не потому, что им негде жить или они собираются сдавать квартиру в аренду, а всего лишь потому, что ожидали дальнейшего роста цен. Как писал в 1990 году известный экономист Джозеф Стиглиц [1], «пузырь – это когда сегодня цена высока лишь потому, что инвесторы верят, что завтра она будет еще выше, а не из-за фундаментальных факторов (например, роста доходов)». Многие инвесторы перестают покупать, как только по каким-то причинам массовая истерия прекращается. Они же первыми начинают избавляться от дешевающего актива, чем только подстегивают падение цен.

Безусловно, «настоящий» спрос на жилье в Украине есть, ведь несколько миллионов соотечественников не имеют собственного жилья. А многие из тех, кто имеет, им недовольны. На одного украинца в среднем приходится около 24 м<sup>2</sup> жилой площади (в несколько раз меньше, чем в Западной Европе, например в ФРГ – 38м<sup>2</sup>/чел.), лишь половина жилья в Украине оборудована водопроводом, канализацией и центральным отоплением, но человек всегда беспокоился о крыше над головой и готов отдать за жилье последние деньги, но многим даже «последних денег» зачастую не хватает для приобретения квартиры.

С точки зрения инвесторов одна из причин повышенного спроса – отсутствие альтернативы для вложения денег. Банковские депозиты – фактически един-

ственная возможность пристроить небольшую сумму денег. Однако это не более, чем способ уберечься от обесценивания сбережений: уровня ставки по депозитам едва хватает, чтобы компенсировать инфляцию. Фондового рынка, в западном понимании, в Украине попросту нет. Во всяком случае такого, на котором могли бы стабильно зарабатывать граждане (на Западе от 10 до 50% взрослого населения владеют акциями). Поэтому, если есть сравнительно большая сумма и желание заработать, альтернативы недвижимости нет. Причем инвесторы – это не только физлица. Например, страховые компании и инвестиционные фонды активно размещали свои резервы в недвижимость.

Кроме того, спрос подогревали доступные кредиты (и, как оказалось, самые «опасные» для украинцев – долларовые кредиты). В отличие от акций и подобных активов, недвижимость в понимании людей достойна того, чтобы ради ее приобретения влезать в долги. Дополнительно подогревала рынок жилья законодательная нестабильность, например, отмена льготы по НДС на первичном рынке или введение налога на доходы от продажи недвижимости.

Если бы рынок жилищного строительства был по настоящему конкурентным, рост спроса и цен спровоцировал бы не меньшую активность и среди застройщиков, но этого не случилось. Темпы роста жилищного строительства в последние годы росли нестабильно, а ссылки на растущую себестоимость и высокую зарегулированность процедуры получения необходимых разрешений, которые часто в качестве аргументов предъявляют строительные компании, звучат не убедительно.

**Е**ще одна причина недостаточного предложения – в данном случае на вторичном рынке – это опасения граждан при продаже квартиры остаться без жилья. Несколько миллионов украинских семей имеют задолженность за жилищно-коммунальные услуги [1], причем многие из них допускают долги сознательно, зная, что на практике их никто не выселит. Кроме того, еще немало людей с низкими доходами занимают квартиры с избыточным количеством комнат. Они вполне могли бы поправить свое материальное положение, продав нынешнее жилье и купив что-то попроще. Масштабные финансовые обвалы акций или лопанье «мыльных пузырей» были и ранее (табл. 1).

Самые масштабные бумы и крахи в истории [1]

Товары	Страна	Годы	Подъем, %	Длительность, мес.	Падение, %	Длительность, мес.
Тюльпаны	Голландия	1634 – 1637	+5900	36	-93	10
Акции «Миссисипи»	Франция	1719 – 1721	+6200	13	-99	13
Акции «Южных морей»	Англия	1719 – 1721	+1000	18	-84	6
Акции	США	1923 – 1932	+345	71	-87	33
Акции	Мексика	1978 – 1981	+785	30	-73	18
Серебро	США	1979 – 1982	+710	12	-88	24
«Акции Залива»	Кувейт	1978 – 1986	+7000	36	-98	30
Акции	Гонконг	1970 – 1974	+1200	28	-92	20
Акции	Тайвань	1986 – 1990	+1168	40	-80	12

Для украинцев все происходящее было в диковинку, ибо ничего подобного ни они, ни их родители и прадеды не видели. Однако новое для нас – совсем не забытое и совсем не старое для других. Мировая история насчитывает множество случаев «мыльных пузырей» на каких угодно рынках, начиная от акций и недвижимости и заканчивая зерном, серебром и тюльпанами. Собственно «тюльпаномания», захлестнувшая Голландию в XVII веке, – первый зафиксированный историками случай массового психоза, который привел к бешеной переоценке товара. Общая характеристика таких процессов – массовая вера в то, что рост надолго, а то и навсегда.

Что касается недвижимости, то жесткий урок история преподала Японии. В 1949 году, после привязки иены к доллару, в стране начался период беспрецедентного экономического роста, длившегося примерно 40 лет. Ближе к концу столетия он дал толчок бурному росту цен на активы. С 1971 по 1985 гг. японский фондовый рынок вырос на 500%. Потом рост резко ускорился, и в 1985 – 1990 годах индекс Nikkei вырос еще на 300%. То же и с недвижимостью: с марта 1986 г. по март 1990 г. цены на землю утроились. Чтобы купить небольшой домик под Токио, японцы брали ипотечный кредит на 100(!) лет, и в итоге общая стоимость японской недвижимости превышала стоимость американской в четыре раза. Утверждалось, что Императорский дворец вместе с парком стоят больше всей Канады. Потом наступила коррекция: за последующие полтора года рынок акций упал на 30%, и недвижимость в Японии дешевет уже 20-й год подряд, за это время она упала в цене более, чем на 45% [1].

Впрочем, бумы случаются и в странах, которые уже пережили не один пузырь. По данным МВФ, с 1959 по 2002 гг. в 19 развитых странах было зафиксировано 52 фондовых краха, с 1970 по 2010 гг. в 17 странах 40 раз обваливались рынки жилья. В среднем фондовый обвал в каждой развитой стране происходит раз в 13 лет, на рынке недвижимости – раз в 20 лет.

Вот и в 2005 – 2008 гг. «вырос» очередной пузырь. Никогда раньше цены на недвижимость не росли так сильно, так долго и в стольких странах одновременно. США, Великобритания, Австралия, Франция, Испания и Китай – многие ведущие экономики мира переживали, в

той или иной фазе, бум на рынках недвижимости – стоимость жилой недвижимости в развитых странах выросла на 30 – 60 трлн долларов, то есть на эквивалент 100 – 150% от ВВП этих стран. Это рекорд не только для пузыря недвижимости, но и для бумов вообще. Для сравнения: во время глобального фондового пузыря в конце 90-х рынок ценных бумаг за пять лет вырос на 80% ВВП, в конце пузыря конца 20-х – на 55% ВВП. Больше всего жилье подорожало в Ирландии, Великобритании и Испании. Кстати, отсутствие у многих своего жилья – как в Украине – необязательная предпосылка для возникновения пузыря. Недвижимость значительно растет в цене и в странах, где почти у всех есть собственное жилье.

Экономист Стивен Роуч [1] называет две причины, по которым нынешняя экономика все более склонна к вздутию пузыря. Во-первых, информационные технологии резко увеличили оптимальный размер розничных сетей, что способствовало замедлению инфляции. Во-вторых, «впрыск» трех миллиардов человек из бывших плановых экономик (включая Китай) в мировую экономику резко создал демпинг по зарплатам. Оба этих фактора привели к тому, что мягкая политика центральных банков не приводила к росту потребительских цен. Эти фундаментальные изменения в 90-х годах нарушили традиционную (монетарную) взаимосвязь между предложением денег и инфляцией. Однако излишней ликвидности необходимо было куда-то деваться, поэтому вместо потребительских товаров и услуг дорожали активы (табл. 2).

**В**се пузыри рано или поздно лопаются. Вопрос лишь в том, когда и насколько упадут цены. Пузыри имеют обыкновение надуваться дольше, чем того ожидают люди, мыслящие рационально. Они лопаются, когда этого меньше всего ждут, и спрогнозировать точную дату невозможно. В некотором роде пузырь является финансовой пирамидой. Для его роста необходим постоянный приток свежих покупателей, желательны из числа конечных потребителей. Но рано или поздно оказывается, что таковые просто не могут себе позволить приобрести даже самый дешевый образец переоцененного актива. Скажем, зарплаты значительной части жителей крупных городов не хватает,

чтобы купить самую дешевую квартиру даже в кредит, и многие обратили внимание на альтернативы – дешево приобрести дом/квартиру в пригороде плюс один-два недорогих автомобиля.

которым подтягивается и «вторичка»). Риелторы получают определенный процент от суммы сделки (2 – 5%), потому тоже не против высоких цен. Инвесторы также заинтересованы в дальнейшем росте.

**Таблица 2**

**Характеристика крупных обвалов на рынках недвижимости и связанных с ними банковских кризисов [1]**

Страна	Падение, %	Начало кризиса	Пик кризиса	Длительность банковского кризиса, лет	Лаг, лет
Испания	-32	1979	1983	4	1
Мексика	-81	1982	1984	163	1
Нидерланды	-48	1982	1982	67	5
Канада	-21	1983	1985	333	2
Ирландия	-28	1985	1986	187	5
Финляндия	-47	1991	1992	244	2
Япония	-33	1992	1996	308	2
Швеция	-26	1992	1993	203	2
Мексика II	-10	1994	1996	121	1,5
Таиланд	-45	1997	1998	6	4
США	-55	2008	2009	2	2
Испания	-45	2008	2009	3	2
Ирландия	-50	2008	2009	3	2

По методологии МВФ, падение цен на недвижимость квалифицируется как обвал рынка, если оно превышает 14% (для фондового рынка аналогичный порог равен 37%). В среднем падение составляет 30%. Впрочем, в трех случаях из пяти происходит замораживание номинальной цены, а реальная цена постепенно падает по мере роста доходов и потребительских цен. Кроме того, обвал – слишком динамичный термин. Пузырь скорее не лопается, а выпускает воздух. Как показывает международный опыт, в среднем коррекция длится четыре года. Во-первых, недвижимость – все же не акции, она имеет реальную полезность. Во-вторых, чисто технически жилье не так быстро продать. Но это не значит, что лопанье пузыря проходит бесследно.

Согласно исследованиям МВФ, обвал рынка жилья приводит к тому, что рост ВВП почти останавливается. Дело в том, что недвижимость используется в качестве залога для потребительских кредитов. По мере роста цен на жилье люди позволяют себе тратить все больше, но это изобилие – в долг. Реагируя на спрос, компании наращивают производственные мощности. Но приходит время погашать долги – и потребление падает даже ниже исходного уровня. Производство сокращается, долги плохо возвращаются, финансовую систему лихорадит. Украине, к сожалению не удалось избежать всего этого, потому что молодое поколение с готовностью приняло правила игры под названием «жить в долг».

**С**тоит обратить внимание еще на одну деталь. Все, кто прогнозирует дальнейшее повышение цен, в этом в той или иной степени заинтересованы. Строители и впредь хотят получать сверхприбыли, поэтому их устраивает рост цен на первичном рынке (за

падением цен опасно для банков, ведь приобретенная займы квартира сама же и является залогом. Тем более, что из-за ужесточения банковской конкуренции постепенно снижается сумма первого взноса. Получается, что против ценового «беспредела» – лишь конечные потребители, и людям кажется, что при падении цен они сразу станут обладателями доступного жилья. Но это еще одно заблуждение: цены упадут еще и по причине снижения покупательной способности, ведь лопнувший пузырь сопровождается, как правило, рецессией в экономике. Значит доходы населения будут расти не так быстро, как ранее, а безработица увеличится.

Очередь на улучшение жилищных условий, в которой, по состоянию на 31 декабря 2010 г., пребывали около 1,35 млн семей, практически не движется (табл. 3).

**ВЫВОДЫ**

Украина обязательно должна разрабатывать и претворять в жизнь программы государственного (муниципального и проч.) недорогого жилья. Такие программы предусматривают право на социальное жилье граждан, не имеющих жилья или обладающих правом на улучшение жилищных условий, среднемесячный совокупный доход которых за прошлый год на одного члена семьи не превышал прожиточного минимума, а также граждан без постоянного места жительства. Соцжилье, являясь госсобственностью, можно не продавать, а сдавать в аренду по определенным арендным ставкам (табл. 4).

Европейские страны в 2011 – 2012 гг. может накрыть новая фаза кризиса в виде повторного вхождения в стадию спада. Такой вывод следует из обнародованных данных Комиссии ООН по торговле и развитию [4]. Не-

Обеспеченность граждан страны жильем [2]

Год	Общая площадь жилищного фонда, млн м <sup>2</sup>	В среднем на одного жителя, м <sup>2</sup>	Кол-во семей и одиноких граждан, пребывавших на квартирном учете на конец года, тыс.	Кол-во семей и одиноких граждан, получивших жилье на конец года, тыс.
1990	922,1	17,8	2638	235
1991	932,7	18,0	2728	179
1992	944,7	18,2	2696	166
1993	960,6	18,5	2636	144
1994	962,9	18,7	2578	104
1995	978,3	19,2	2411	82
1996	995,2	19,7	2297	56
1997	1002,6	20,0	2164	47
1998	1008,4	20,2	2029	37
1999	н/д	н/д	н/д	н/д
2000	1015,0	20,7	1765	32
2001	1026,1	21,0	1624	29
2002	1031,7	21,3	1533	25
2003	1035,7	21,6	1460	25
2004	1040,0	21,8	1414	23
2005	1046,4	22,0	1323	20
2006	1049,2	22,2	1300	20
2007	1057,6	22,5	1252	17
2008	1068,1	23,0	1245	15,5
2009	1077,0	23,4	н/д	н/д
2010	1085,5	23,6	н/д	н/д
2011 (прогноз)	1090,0	23,9	н/д	н/д

Таблица 4

## Перспектива финансирования госпрограммы «Социальное жилье» [3]

Год	Объем финансирования, млн грн	Количество квартир/тыс. м <sup>2</sup>
2009	751	7206 / 195,3
2010	918	8810 / 238,8
2011	1122	10771 / 291,9
2012	1372	12166 / 356,8

смотря на меры жесткой бюджетной экономии, которые приняты или планируются, Евросоюз (ЕС) может вновь оказаться в стадии экономического упадка. Главную опасность, в первую очередь, представляет образовавшийся экономический разрыв между различными

странами ЕС. Так, если Германия регистрирует рост валового внутреннего продукта (ВВП) в 3,4%, то Греция, Ирландия, Португалия и Испания оказались на краю обрыва. Эти страны, находящиеся в бюджетном кризисе, рискуют войти в затяжную фазу спада. ■

## ЛИТЕРАТУРА

1. Эксперт № 4.– 30 января – 5 февраля 2006 г.– С. 37 – 42.
2. Самая дорогая недвижимость / Газета «Время».– № 27.– 13.02.09.
3. «Власть денег».– № 44 31.10 – 06.11.08 г.– С. 28 – 30.
4. В Европу вернется кризис [Электронный ресурс].– Режим доступа : [http://news.eizvestia.com/news\\_abroad/full/v-evropu-vernyotsya-krizis](http://news.eizvestia.com/news_abroad/full/v-evropu-vernyotsya-krizis)