

**ДЕСЯТЬ КРИЗИСОВ
НА РЫНКАХ НЕДВИЖИМОСТИ
В МИРОВОЙ ИСТОРИИ**

**TEN CRISIS ON THE REAL
ESTATE MARKET IN WORLD
HISTORY**

Аннотация: в статье описаны крупнейшие кризисы на рынке недвижимости в истории, которые в той или иной мере оказали влияние на общую конъюнктуру цен, спроса и предложения.

Abstract: this article describes the major crises in the market property in history, which in one way or another had an impact on general market conditions prices, supply and demand.

Ключевые слова: рынок недвижимости, кризис, ипотека, ликвидность, кредитные обязательства

Keywords: real estate market crisis, mortgage, financial crisis, liquidity, credit commitments

В истории рынок недвижимости часто становился жертвой макроэкономических неурядиц. Впрочем, в ряде случаев недвижимость сама провоцировала мировые экономические катаклизмы. Все они рано или поздно заканчивались. Давайте вспомним основные из них.

Если проследить всю хронологию, то наиболее заметным кризисом на рынке недвижимости можно назвать кризис в Латинской Америке еще в 1873 году. На фоне мирового финансового кризиса в 1873 году Латинская Америка стала заложником кредитного ажиотажа, имевшего истоки из Англии, а также спекулятивного бума на рынке недвижимости в Австрии и Германии.

¹Руководитель Центра фундаментальных и прикладных исследований Института налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ, аттестованный консультант по налогам и сборам, к.э.н. Преподаватель Налогового института РосНОУ

Причиной явился рост рынков недвижимости в Австро-Венгрии и Германии. Застройщикам выдавали огромные кредиты, но многие из них не смогли по ним рассчитаться. Паника, начавшаяся на биржах Европы, перекинулась в США и закрепились в Латинской Америке. После того, как акции на фондовой бирже Нью-Йорка также упали, а банки Германии отказались пролонгировать кредиты, Америка также оказалась в глубоком финансовом кризисе. Долговая нагрузка строительных компаний росла высокими темпами, а вслед за ней и цены на недвижимость. Тогда и появились первые ипотечные бумаги. Удивительно, но считается, что в прекращении финансового кризиса сыграл немалую роль Дж. П. Морган, один из влиятельнейших банкиров Америки, который предоставил 62 млн долларов золотом министерству финансов США. Это позволило расплатиться по суверенным обязательствам.

В недалеком прошлом, в 1970 году, список кризисов на рынке недвижимости пополнился еще одним. На этот раз проблемы возникли на рынке Дании. Причиной же всему этому явился огромный рост инфляции вследствие чего, правительство обязало работодателей повысить заработные платы. Естественно, в этих условиях население брало кредиты на покупку жилья, расплатиться по своим обязательствам многие из них так и не смогли, а в распоряжении банков Дании оказалось огромное количество квартир, предложения которых на рынке недвижимости Дании намного превышало спрос, а компании застройщики в условиях жесткой конкурентной борьбы с банками, вынуждены были снижать цены на недвижимость. В результате этого кризиса, цены на жилье в Дании обвалились на 30 - 40%, а многие компании-застройщики в этой стране обанкротились.

Также истории известен кризис в Финляндии. Причиной явилось то, что в 1991 году ВВП Финляндии снизилось на 7%, а частные инвестиции на 25%. Спустя три года безработица в промышленности достигает своего критического уровня в 40%. Покупательская способность падает, на фоне происходящего в стране. Спрос на рынке недвижимости упал более чем на

30%. Многие компании застройщики обязаны были признать себя банкротами.

Однако к концу 2000 годов ситуация нормализовалась. Причиной же этому явилось резкое снижение процентных ставок по ипотеке и рост дохода домашних хозяйств.

Следующий заметный кризис на рынке недвижимости случился в США в конце 80-х годов. Причиной стали огромные инвестиционные вливания в новостройки, что естественно сказалось на перенасыщении рынка недвижимости предложениями. Так многие новостройки оказались невостребованными, даже с учетом того, что цены упали почти что на 50%.

Стоит отметить, также Латвию, где весной 2007 года кризис обвалил рынок жилья. Причиной можно считать постановление правительства Латвии, усложняющее получение ипотечных кредитов жителям Латвии. Данное постановление было принято для того, чтобы остановить рост цен на недвижимость в Латвии и косвенно повлиять на растущую инфляцию, которая к тому времени достигла 18 процентов. Спрос постепенно падал, а вместе с ним цены обвалились на рекордные 30%. В 2010 году рынок недвижимости стабилизировался, во многом не без помощи Евросоюза.

Нельзя не отметить такую важную дату для рынка недвижимости в российской истории как 1998 год. Виной же волнениям на рынке недвижимости послужило падение фондовых рынков Юго-Восточной Азии, хотя подлинные причины кроются в просчетах в кредитно-денежной политике государства, а также колоссальный долг по краткосрочным государственным обязательствам.

Тогда, кризис довольно существенно обрушил цены на столичном рынке. В среднем на 35-40%, примерно до уровня 700\$ за метр. Выбираться мы начали только к концу 2001 года.

Последний, в истории мировой кризис недвижимости – произошел из США в 2008 году, а его стал кризис ипотечного кредитования в этой стране, первые признаки которого, стали проявляться еще в 2006 году, что было

наглядно видно по снижению числа продаж недвижимости США. В середине 2007 года ипотечный кризис в Америке, постепенно начал трансформироваться в финансовый, затронувший не только США, но и весь мир.

Считается, что удар глобального мирового кризиса сильнее всего был на российскую экономику. Кризис в России начался как «кризис частного сектора, спровоцированный чрезмерными заимствованиями частного сектора».

Внешний корпоративный долг России к концу 2008 года составил \$500 млрд. (около 30% ВВП). Он образовался в основном за счет получения банками и промпредприятиями (в том числе значительная доля – застройщиками) сравнительно дешевых и «длинных» кредитов. В связи с мировым финансовым кризисом с весны-лета 2008 года иностранные банки прекратили кредитование и реструктуризацию долгов промпредприятий и застройщиков. В августе-сентябре начался кризис ликвидности в банковской системе и остановка инвестиций в строительство. Одновременно резко сократилось кредитование населения, в первую очередь ипотечное. Естественно это сказалось на покупательской способности населения. Проблемы у строителей начались незамедлительно.

Список использованных источников

1. Асаул А.Н., Экономика недвижимости: - И: Питер, 2013. – 416 с.
2. Мировой рынок недвижимости: города, тренды, цены: - И: Эксмо, 2008. –224 с.
3. <https://www.re.hse.ru>– Официальный сайт Института налогового менеджмента и экономики недвижимости НИУ ВШЭ
4. <https://www.irn.ru>– Официальный сайт Информационно аналитический портал о недвижимости