

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ДЕВАЛЬВАЦИИ ГРИВНЫ

22 февраля 2015 года

ВСТУПЛЕНИЕ

В августе прошлого года на официальном сайте Всеукраинской Ассоциации Специалистов Оценки (АСО) в разделе «Вопросы и ответы» был опубликован [материал](#) , посвященный исследованию того, как изменяется стоимость недвижимости в долларовом и гривневом эквивалентах, когда курс гривны по отношению к доллару США в течении достаточно ограниченного срока претерпевает существенно резких изменений.



В вышеупомянутом материале, на основании обобщения результатов статистических исследований рынка купли-продажи недвижимого имущества в Украине, были приведены эмпирические зависимости динамики изменения стоимости недвижимости в долларом и гривневом эквивалентах в моменты резкого изменения курса валют.

С тех пор прошло полгода, но изложенные в материале закономерности не просто не утратили свою актуальность, а совсем наоборот, прогнозные эмпирические зависимости динамики изменения стоимости недвижимости стали получать свое подтверждение на практике. Но обо всем по порядку.

ЧАСТЬ 1. ДОКАЗАТЕЛЬНАЯ БАЗА

После официальной публикации материала самым популярным среди читателей был вопрос касательно доказательной базы изложенных закономерностей. В связи с этим, хотелось бы еще раз напомнить о том, что описанные зависимости носят исключительно эмпирический характер. Другими словами, представленные зависимости не были получены сугубо теоретическим путем и не претендуют на звание научно доказанных. Вместе с тем, доказательной базой для изложенных закономерностей служат результаты наблюдений и обобщения статистических исследований рынка купли-продажи недвижимого имущества в Украине. Полученные закономерности основаны на реальном опыте, накопленном за предыдущие периоды, а не на теории.

Целью же публикации данного материала является именно подтверждение на реальных примерах из практики тех тенденций и закономерностей, относительно которых были высказаны прогнозы еще в августе прошлого года.

Более того, все приведенные ниже примеры взяты исключительно из открытых и доступных на сегодняшний день источников информации, что позволит любому желающему убедиться в их достоверности.

ЧАСТЬ 2. РОССИЙСКИЙ ОПЫТ

Перед тем, как перейти непосредственно к анализу ситуации в Украине, хотелось бы обратить внимание читателей на небольшое исследование российского опыта в данном вопросе.

Почему именно российского? Дело в том, что рынок недвижимости в России во многом очень схож с рынком недвижимости в Украине. К основным отличиям российского рынка недвижимости можно отнести разве что его абсолютную большую емкость и некий опережающий характер развития, нежели у отечественного рынка, а также значительно более развитую информационную и аналитическую базу.

А вот основные проблемы у обоих рынков на сегодняшний день абсолютно идентичны – это и колоссальные проблемы в экономиках обоих государств, и стремительная девальвация национальных валют, и высокий уровень учетных ставок, что означает практически полное отсутствие ипотечного кредитования и т.д. и т.п.

Так, например, украинская гривна и российский рубль в 2014 году стали абсолютными рекордсменами по падению по сравнению со всеми остальными национальными валютами стран СНГ. Официальный курс гривны за год рухнул на 98% (с 7.99 до 15.83 UAH/USD). Падение же официального курса рубля за аналогичный период не менее грандиозное – 93% (с 33.6 до 65 RUB/USD).

А вот в первые месяцы 2015 года судьба обеих национальных валют уже значительно отличалась. Российский рубль, опустившись до значений близких к 70 RUB/USD, прекратил свое падение и даже продемонстрировал незначительную коррекцию до уровней близких к 62 RUB/USD.

Официальный курс российского рубля (RUB) к доллару США (USD)

с октября 2011 года и по сегодняшний день



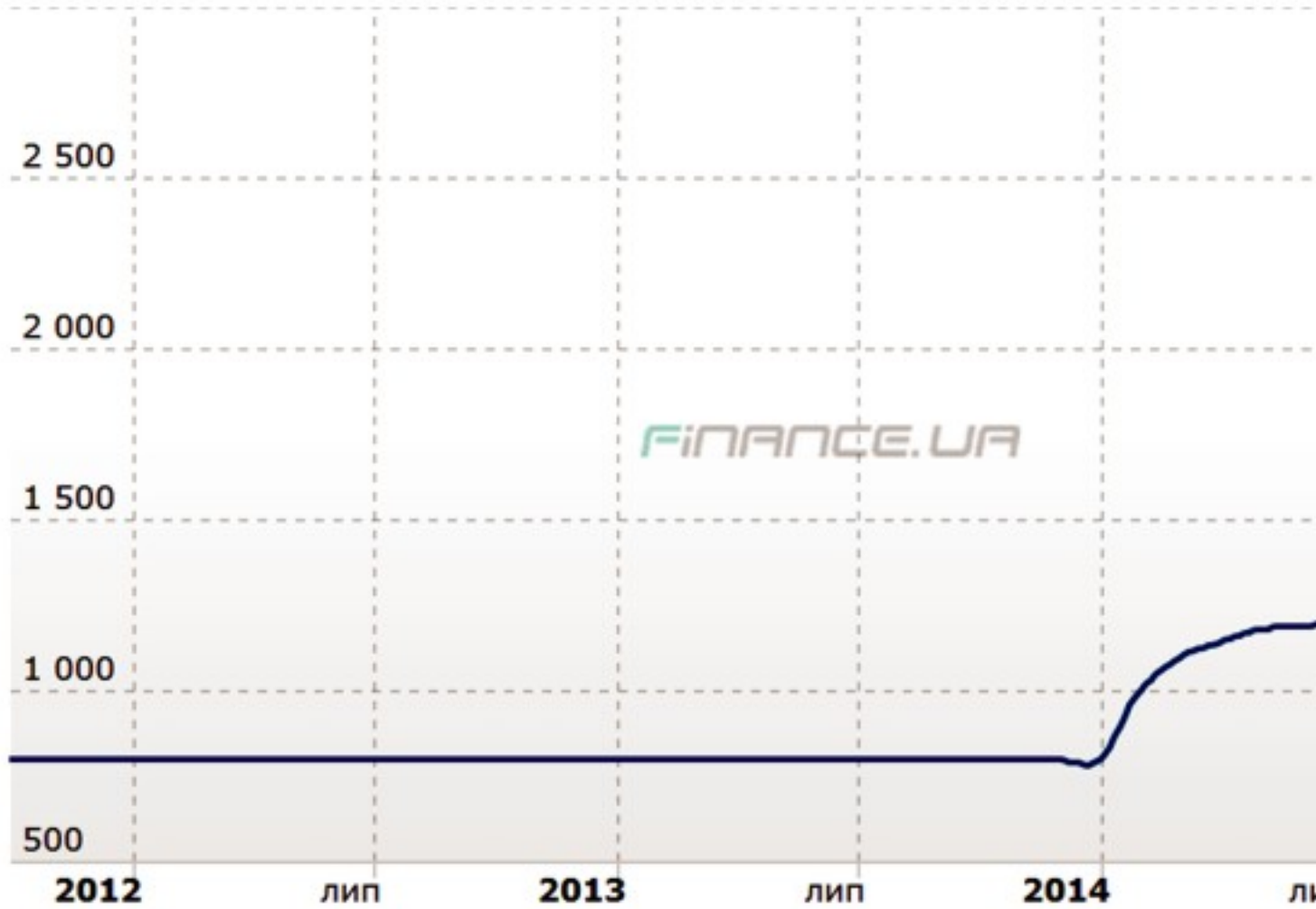
Источник информации: www.forexpf.ru

Украинская гривна наоборот продолжила свое еще более стремительное падение, преодолев менее чем за два месяца дистанцию с 16 UAH/USD до почти 28 UAH/USD. И очень похоже на то, что данные уровни падения не являются окончательными.

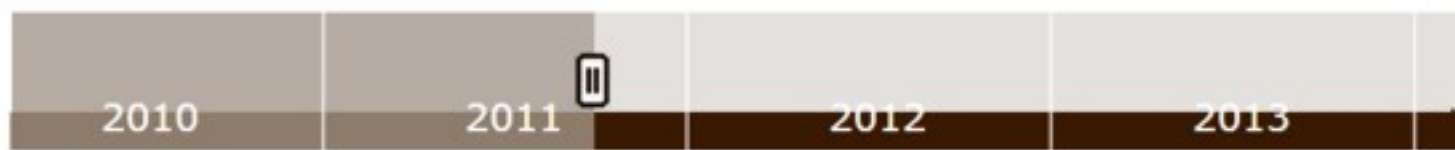
Официальный курс украинской гривны (UAH) к доллару США (USD)

с октября 2011 года и по сегодняшний день

● Курс



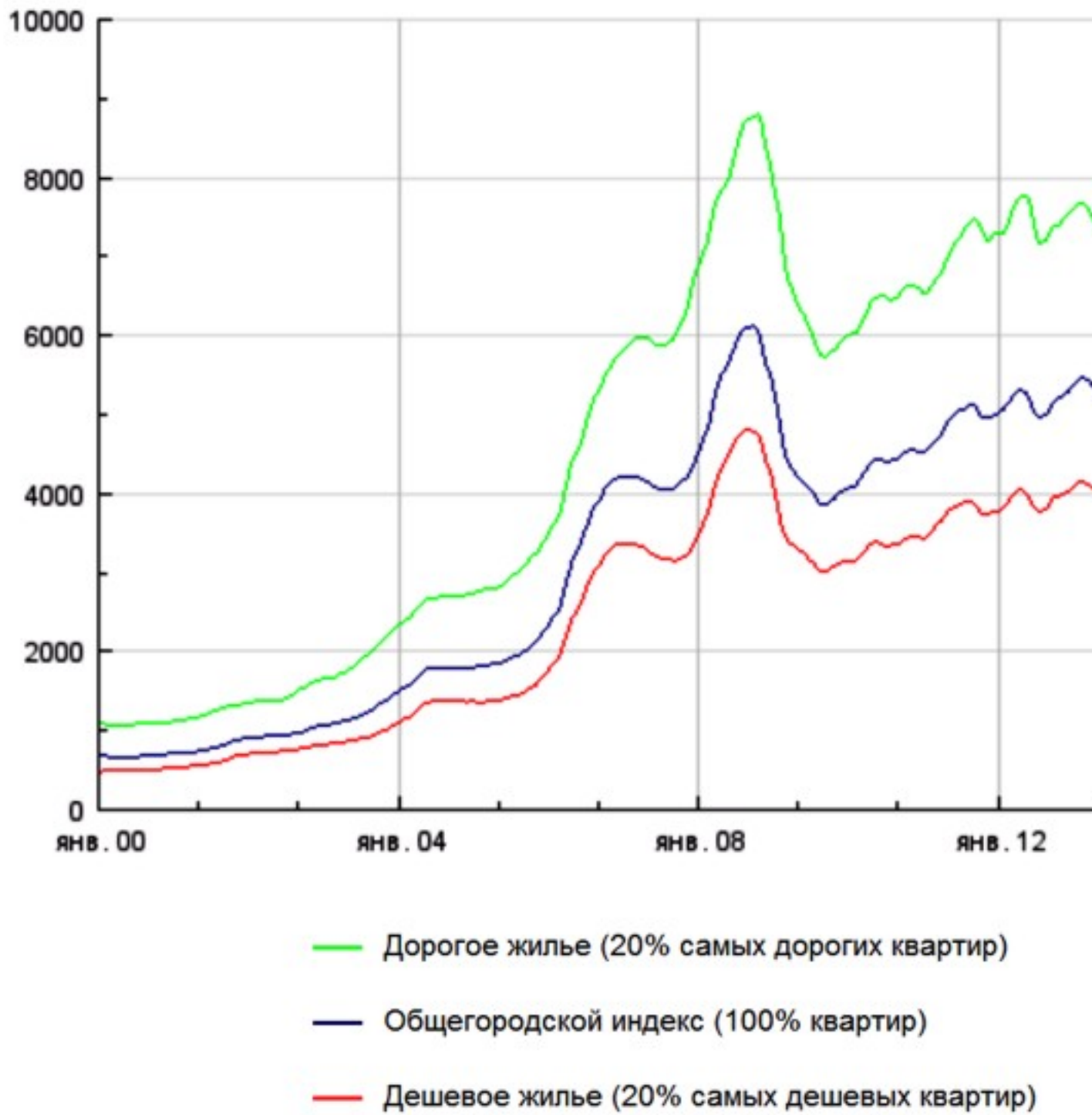
FINANCE.UA



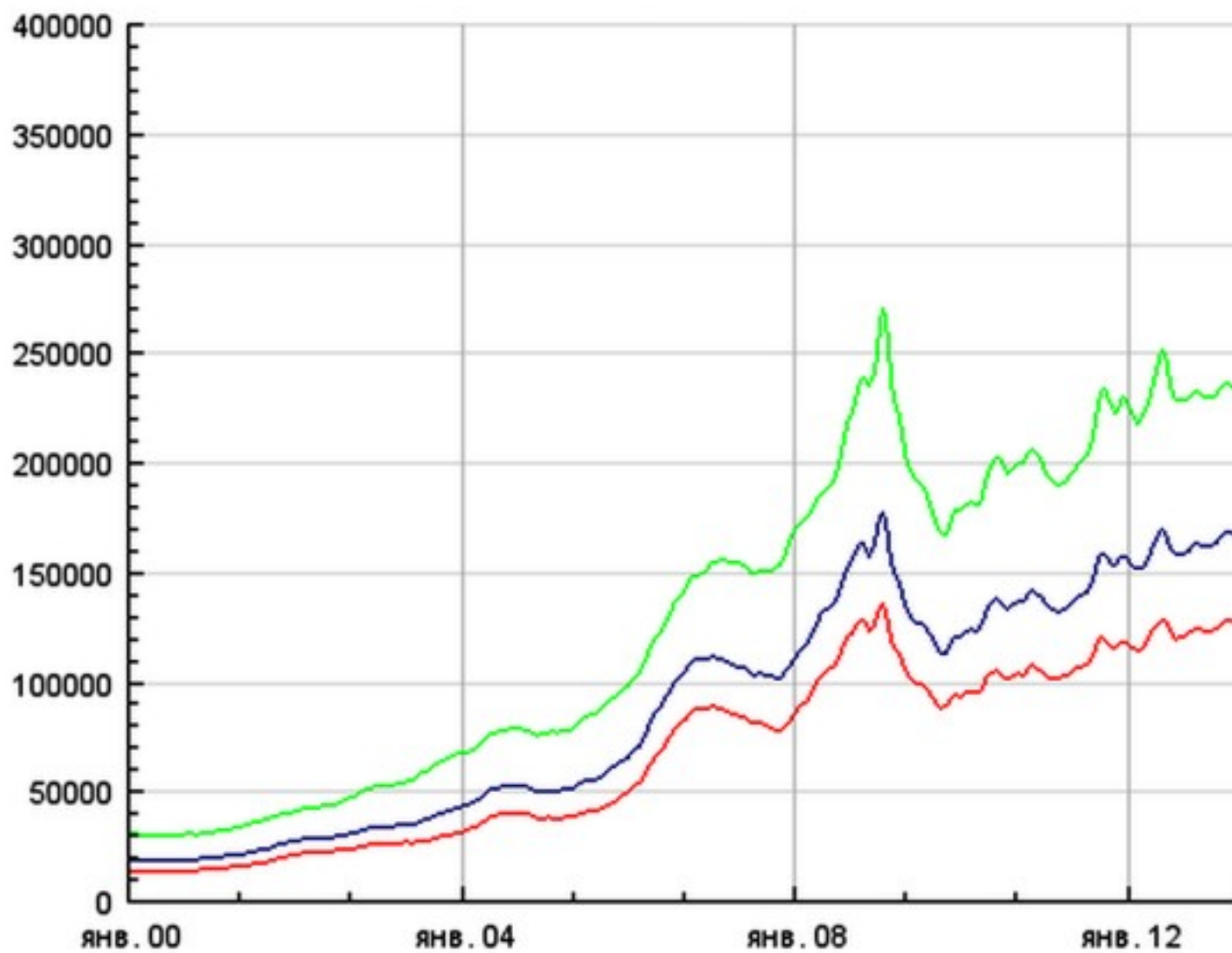
Період: -

Діапазон:

Методичні інформації: www.finance.ua
Індекс нерухомості (в Європі) дорожче дешевого житла, ніж в Європі (в Україні)

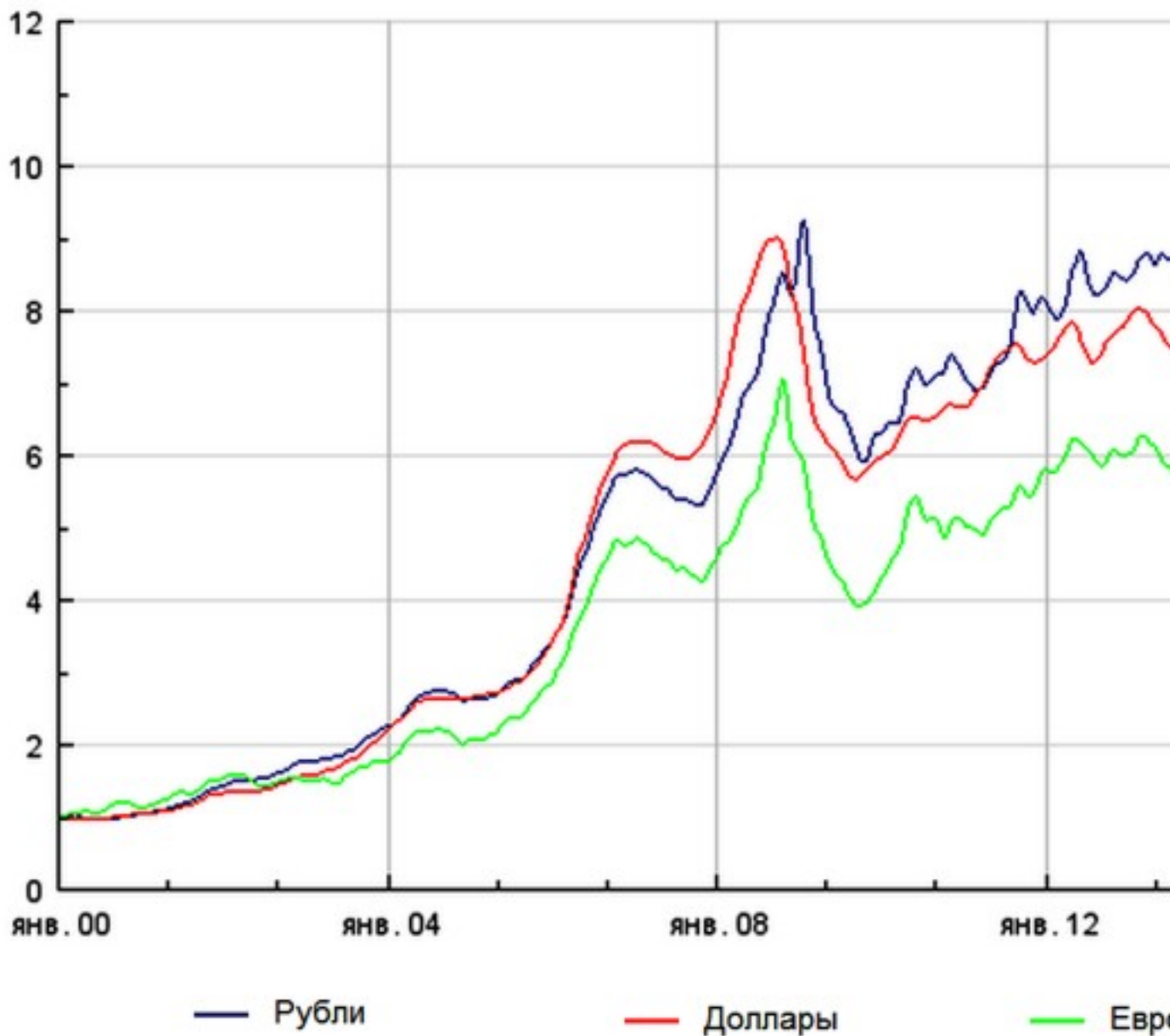


Индекс стоимости (ИИВ/кв.м) дорого/дешевого жилья

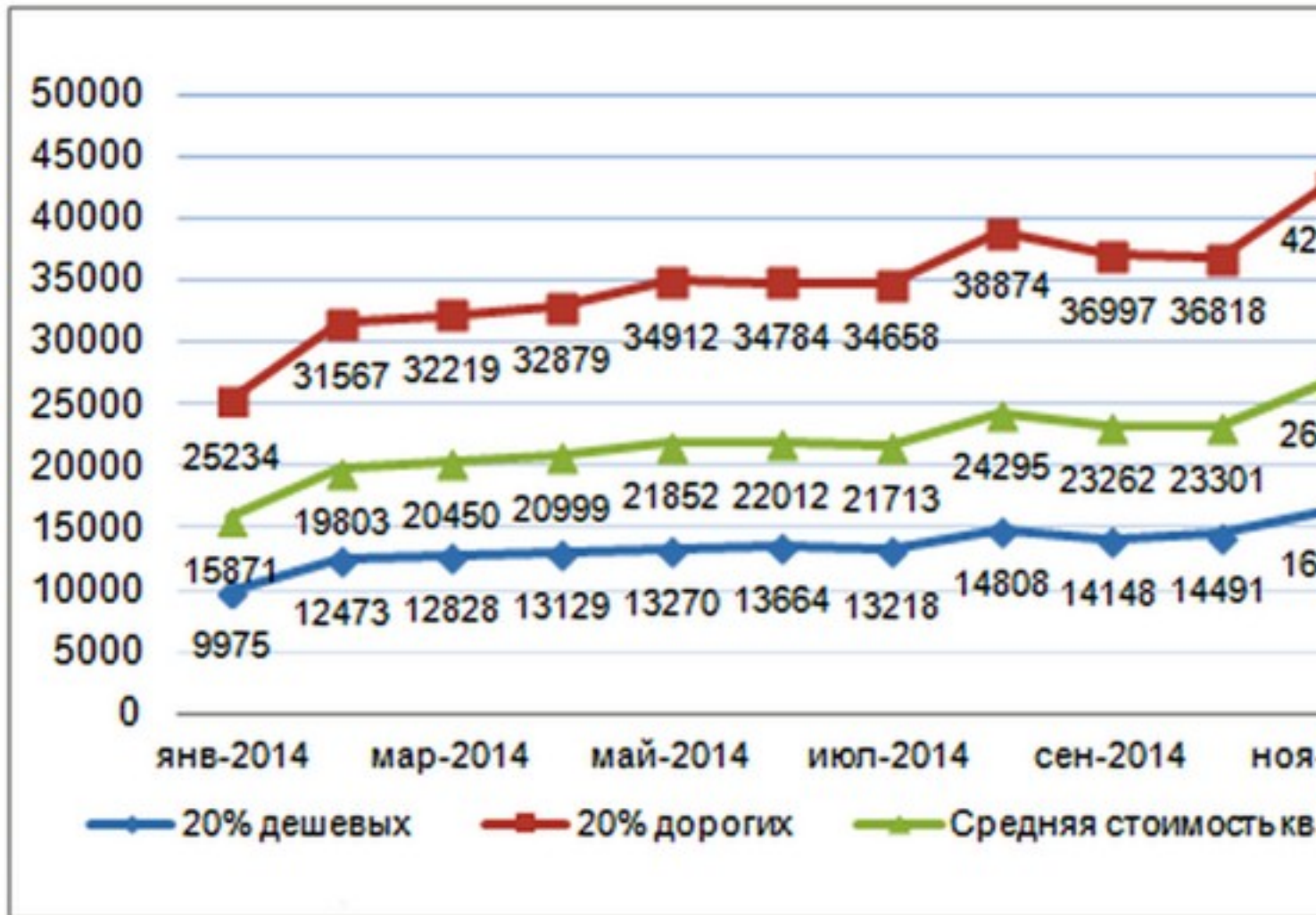


- Дорогое жилье (20% самых дорогих квартир)
- Общегородской индекс (100% квартир)
- Дешевое жилье (20% самых дешевых квартир)

Источник информации: www.imo.ua — полученные графика.



Потенциал информации: www.kmu.gov.ua Бюджет (1997-2008) СМБ (1997-2008) Денежная дефляция (1997-2008) Индекс цен на жилье (1997-2008) Индекс цен на жилье (1997-2008) Индекс цен на жилье (1997-2008)



Дополнительная информация: www.100realty.com Клуба



Источники информации: www.100realty.ua

$$C_{NEW}^{USD} = \frac{(1+k)}{2k} \times C_{OLD}^{USD}$$

$$C_{NEW}^{UAH} = \frac{(1+k)}{2} \times C_{OLD}^{UAH}$$

Источники информации: www.100realty.ua