

РИНОК НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ДЕВАЛЬВАЦІЇ ГРИВНІ

22 лютого 2015 року

ВСТУП

У серпні минулого року на офіційному сайті Всеукраїнської Асоціації Фахівців Оцінки (АФО) у розділі «Питання та відповіді» був опублікований [матеріал](#), присвячений дослідженню того, як змінюється вартість нерухомості в доларовому і гривневому еквіваленті, коли курс гривні по відношенню до долара США протягом досить обмеженого терміну зазнає істотно різких змін.



У вищезгаданому матеріалі, на підставі узагальнення результатів статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна в Україні, були приведені емпіричні залежності динаміки зміни вартості нерухомості в доларовому і гривневому еквіваленті в моменти різкої зміни курсу валют.

З тих пір минуло півроку, але викладені в матеріалі закономірності не просто не втратили свою актуальність, а навпаки, прогнозні емпіричні залежності динаміки зміни вартості нерухомості стали отримувати своє підтвердження на практиці. Але про все по порядку.

ЧАСТИНА 1. ДОКАЗОВА БАЗА

Після офіційної публікації матеріалу найпопулярнішим серед читачів було питання щодо доказової бази викладених закономірностей. У зв'язку з цим, хотілося б ще раз нагадати про те, що описані залежності носять виключно емпіричний характер. Іншими словами, представлені залежності не були отримані суто теоретичним шляхом і не претендують на звання науково доведених. Разом з тим, доказовою базою для викладених закономірностей служать результати спостережень і узагальнення статистичних досліджень ринку купівлі-продажу нерухомого майна в Україні. Отримані закономірності ґрунтуються на реальному досвіді, накопиченому за попередні періоди, а не на теорії.

Метою ж публікації даного матеріалу є саме підтвердження на реальних прикладах з практики тих тенденцій і закономірностей, щодо яких були висловлені прогнози ще в серпні минулого року.

Більш того, всі наведені нижче приклади взяті виключно з відкритих і доступних на сьогоднішній день джерел інформації, що дозволить кожному бажаючому переконатися в їх достовірності.

ЧАСТИНА 2. РОСІЙСЬКИЙ ДОСВІД

Перед тим, як перейти безпосередньо до аналізу ситуації в Україні, хотілося б звернути увагу читачів на невелике дослідження російського досвіду в даному питанні.

Чому саме російського? Справа в тому, що ринок нерухомості в Росії багато в чому дуже схожий з ринком нерухомості в Україні. До основних відмінностей російського ринку нерухомості можна віднести хіба що його абсолютну більшу ємність і дещо випереджаючий характер розвитку, ніж у вітчизняного ринку, а також значно більш розвинену інформаційну та аналітичну базу.

А ось основні проблеми у обох ринків на сьогоднішній день абсолютно ідентичні – це і

колосальні проблеми в економіках обох держав, і стрімка девальвація національних валют, і високий рівень облікових ставок, що означає практично повну відсутність іпотечного кредитування і т.д. і т.п.

Так, наприклад, українська гривна і російський рубль в 2014 році стали абсолютними рекордсменами з падіння в порівнянні з усіма іншими національними валютами країн СНД. Офіційний курс гривні за рік впав на 98% (з 7.99 до 15.83 UAH/USD). Падіння ж офіційного курсу рубля за аналогічний період не менше грандіозне – 93% (з 33.6 до 65 RUB/USD).

А ось в перші місяці 2015 року доля обох національних валют вже значно відрізнялася. Російський рубль, опустившись до значень близьких до 70 RUB/USD, припинив своє падіння і навіть продемонстрував незначну корекцію до рівнів близьких до 62 RUB/USD.

Офіційний курс російського рубля (RUB) до долара США (USD)

з жовтня 2011 року і по сьогоднішній день

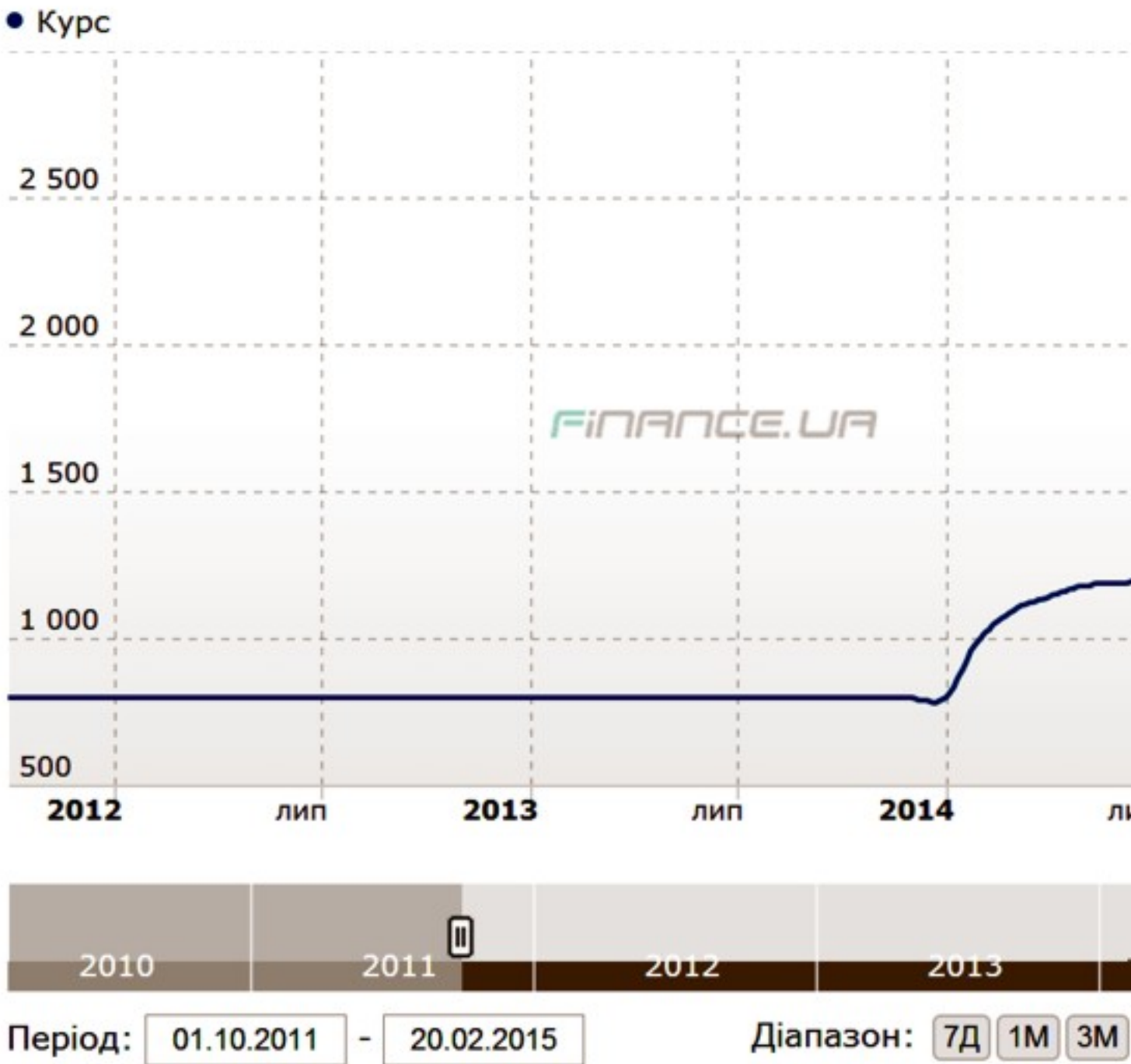


Джерело інформації: www.forexpf.ru

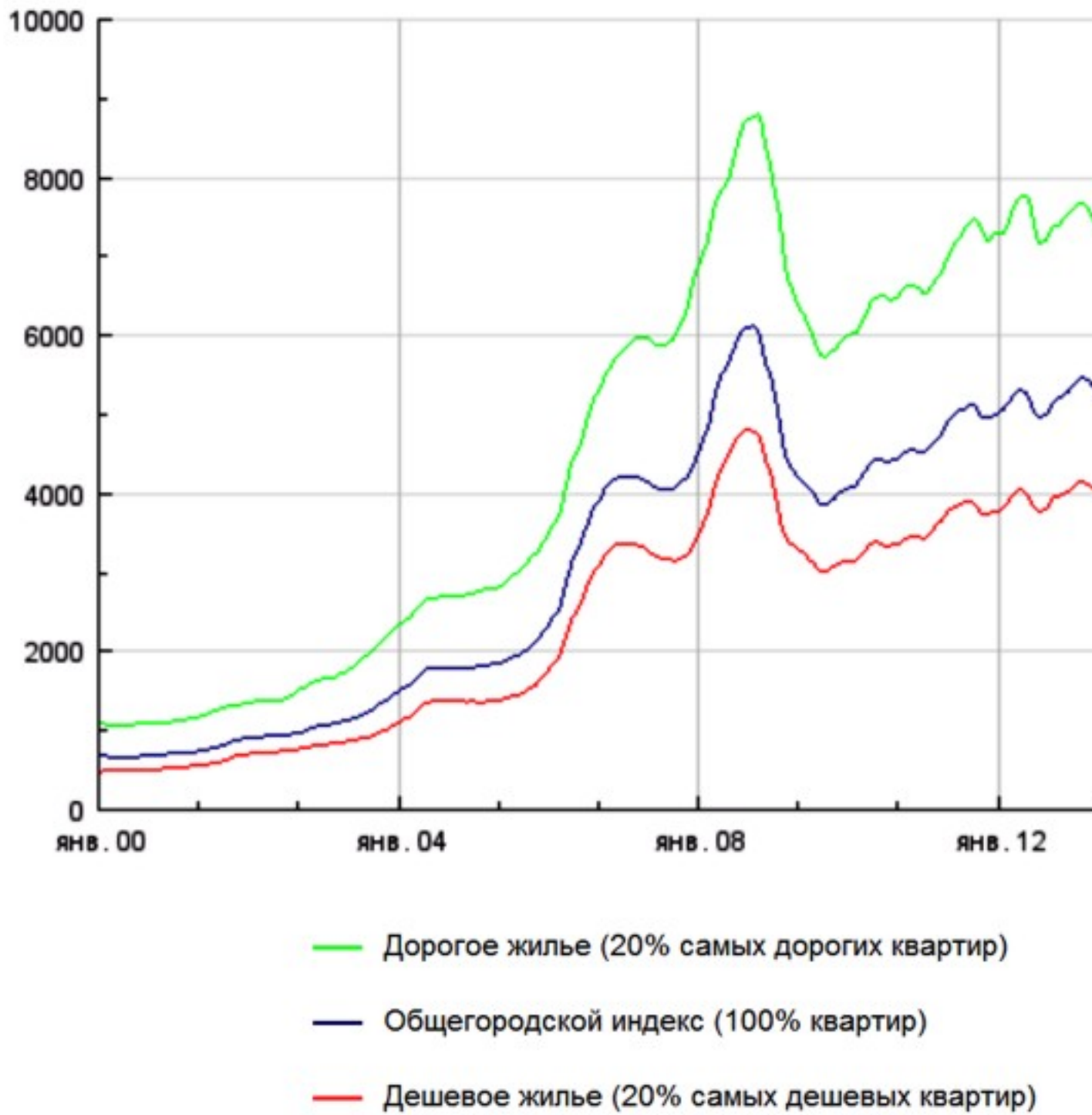
Українська гривна навпаки продовжила своє ще більш стрімке падіння, подолавши менш ніж за два місяці дистанцію з 16 UAH/USD до майже 28 UAH/USD. І дуже схоже на те, що дані рівні падіння не є остаточними.

Офіційний курс української гривні (UAH) до долара США (USD)

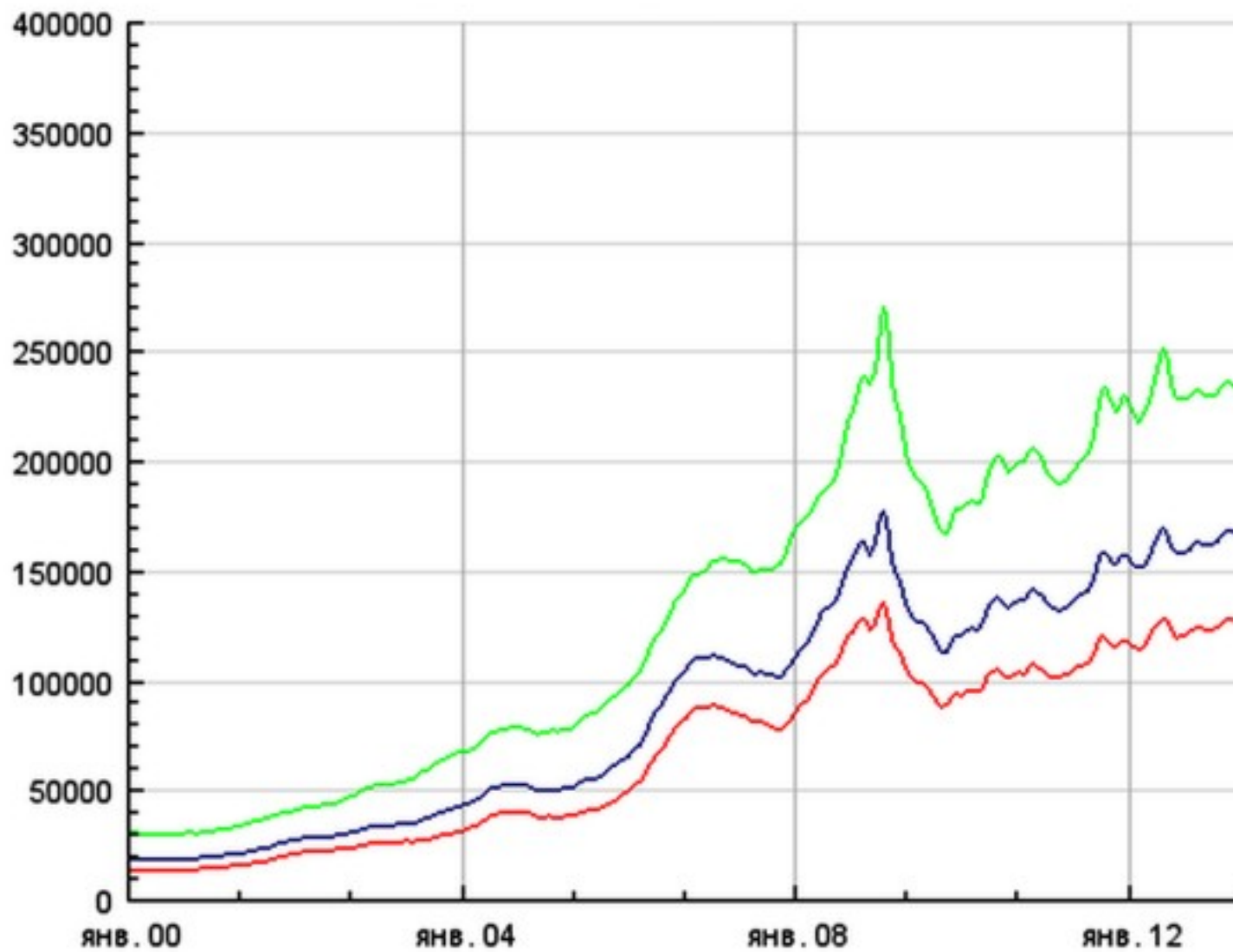
з жовтня 2011 року і по сьогоднішній день



Для подальшої інформації: www.finance.ua; bit.ly/1333v35; www.finance.ua/ua/analizy/ www.finance.ua/ua/analizy/analiz-rynku-nr/ [www.finance.ua/ua/analizy/analiz-rynku-nr-2014-2015/](http://www.finance.ua/ua/analizy/analiz-rynku-nr/analiz-rynku-nr-2014-2015/)

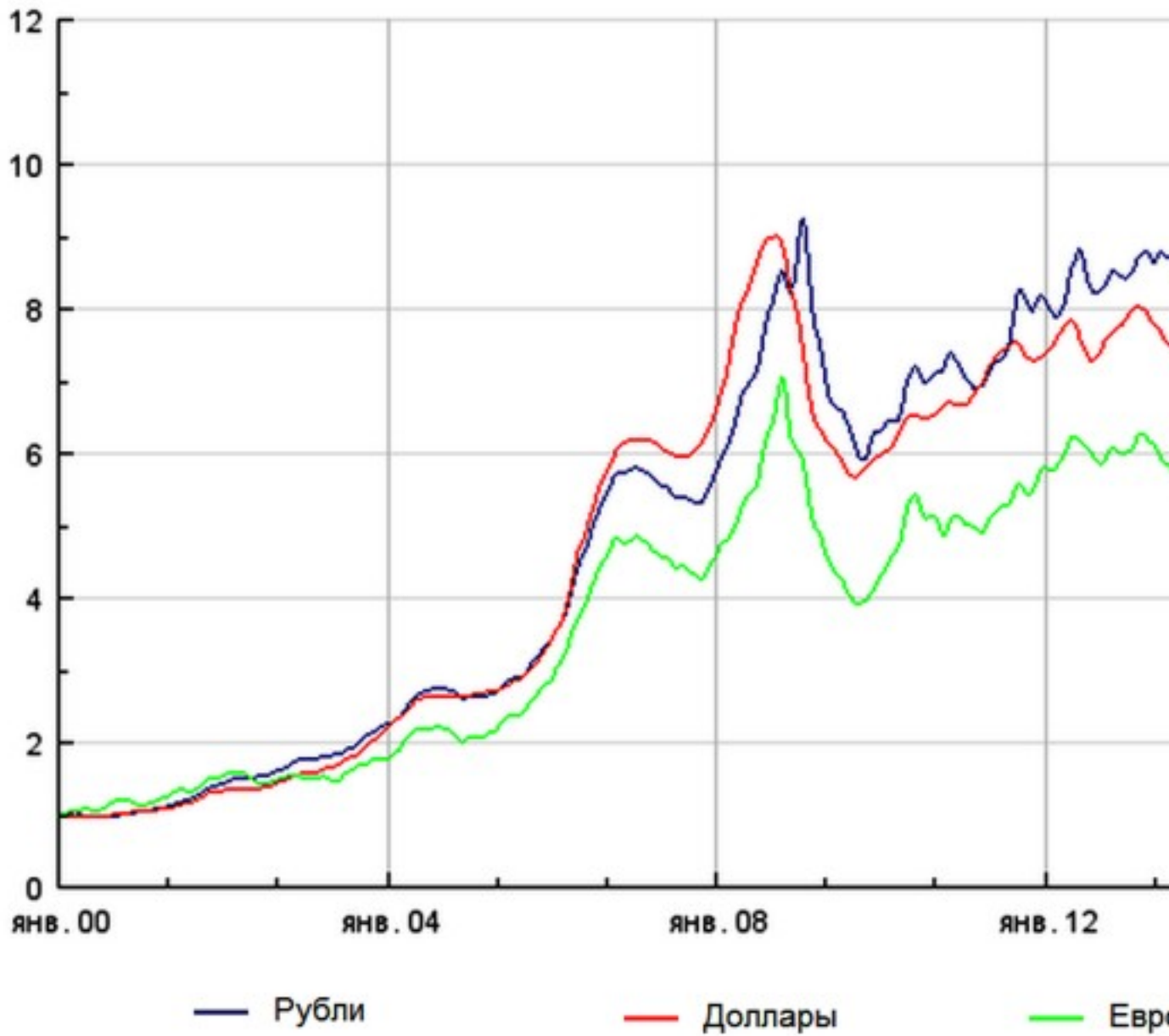


Джерело інформації: www.in.ua
Індекс варіантів (CIB) в м. Київ: дорогого/дешевого житла

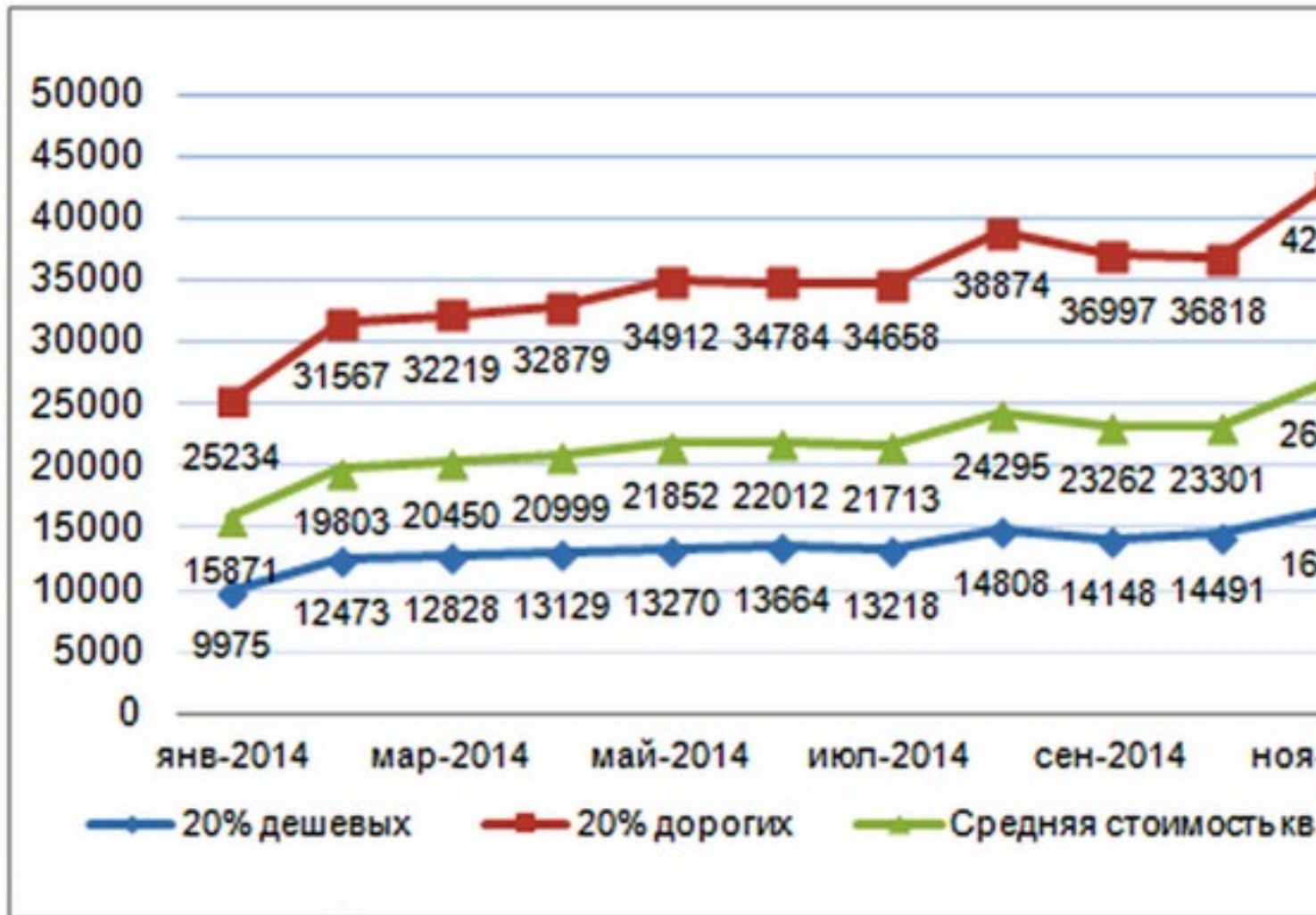


- Дорогое жилье (20% самых дорогих квартир)
- Общегородской индекс (100% квартир)
- Дешевое жилье (20% самых дешевых квартир)

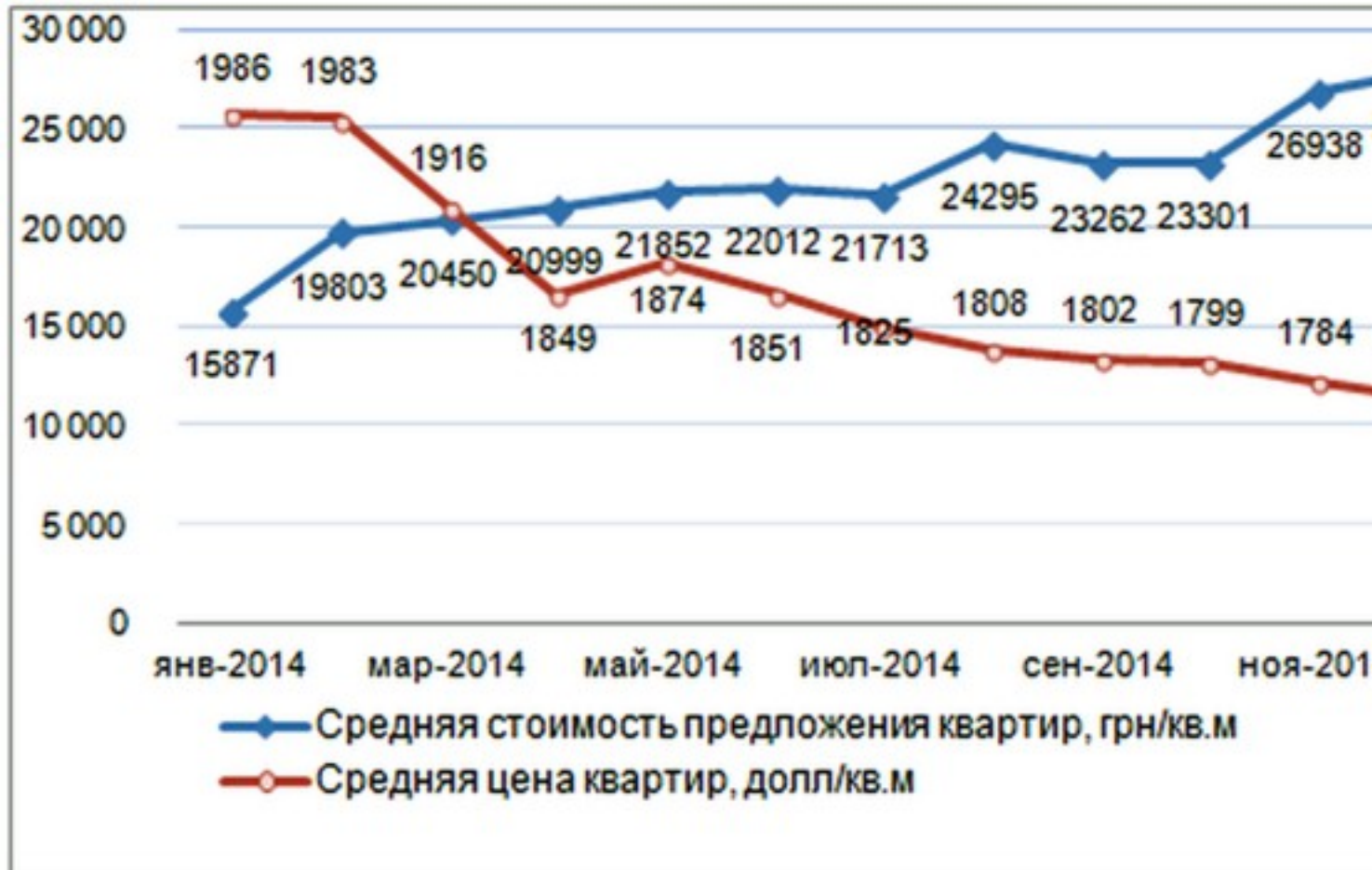
Джерело інформації: www.in.ua
Індекс загального ринку нерухомості в Україні



Джерело інформації: www.in.ua (20.11.2012). Інформація про курс гривні до рублів, доларів та євро за період з 2000 року по 2012 рік. URL: <http://www.in.ua>



Джерело інформації: www.100realty.ua
Дивіться також відео про ринок нерухомості в Києві



Джерело інформації: www.100realty.ua

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

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

Джерело інформації: www.100realty.ua