

## **ИСИ переманивают квартирных спекулянтов**

Источник: Экономические известия, 21.01.2008, № 9 (772)



**По мнению некоторых экспертов, рынок недвижимости близок к краху, а слишком раздутые цены вот-вот упадут. Одна из причин этого явления — развитие институтов совместного инвестирования.**

По данным генерального директора «Украинской Торговой Гильдии» Вадима Непоседова, в течение августа-сентября рынок практически замер. Если на первичном рынке строительным компаниям удавалось продавать две-пять квартир в течение месяца, то на вторичном рынке объем сделок приблизился к нулю. Но аналитики продолжали прогнозировать дальнейший рост цен, обусловленный повышенным спросом и низкими темпами строительства.

Очевидно, свой вклад в замедление роста цен на недвижимость внес ипотечный кризис в США. В ежегодном докладе Global Risks-2008, подготовленном для Всемирного экономического форума (ВЭФ), вероятность обвала цен на недвижимость и другие активы в США, Великобритании и Европе получила оценку 4,5 балла по пятибалльной шкале. Но украинская экономика не настолько интегрирована в мировую, поэтому глобальные кризисы отражаются на нашем рынке не столь существенно.

По мнению стратега ИК «Альфа Капитал Украина» Сергея Кульпинского, цены на рынке недвижимости замедлили рост из-за роста ставок по ипотечным кредитам, замедления увеличения реального имеющегося дохода населения с 16% в 2006 г. до 12,5% в 2007 г. и снижения интереса инвесторов к сегменту жилой недвижимости. «Кстати, у инвесторов, в первую очередь институциональных, за последний год возрос интерес к более рентабельной коммерческой и торговой недвижимости, что ведет к переориентированию потоков в данный сегмент,— отмечает эксперт.— Что касается торговой недвижимости, то здесь рентабельность достигается за счет кредитования населения на покупки в розничных сетях, которые и увеличили розничный товарооборот в прошлом году до рекордных 29%».

По мнению аналитиков, искусственно созданный бум потребления и является одним из факторов, стимулирующих инфляцию. «Рост депозитов населения в 2007 г. составил 57,27 млрд. грн., в то же время объем кредитов населению вырос на 75,96 млрд. грн.,— рассказывает директор [КУА «Магистр»](#) Сергей Сичкарь.— Таким образом, на рынок поступило около 19 млрд. грн.».

Участники рынка отмечают, что инфляция не является основным фактором изменения цен на рынке недвижимости. «В последние несколько лет недвижимость была высокодоходным инструментом инвестирования, а сейчас потенциал для значительного роста цен есть только в регионах»,— считает начальник отдела анализа Диамантбанка Михаил Игнатенко. По его словам, реальный и платежеспособный спрос с целью проживания, а не инвестирования практически отсутствует, поэтому высокие темпы роста инфляции не смогли прямо повлиять на рынок недвижимости. «Цены и так завышены в разы, их динамика не может сравниться ценами на товары первой необходимости,— говорит эксперт.— А значит, инвесторы, ориентированные на высокую доходность,

вынуждены искать альтернативные способы вложения средств (например, земля, ПИФы)».

С другой стороны, директор КУА «Дельта-Капитал» Сергей Савчук считает, что если объем рынка ИСИ, который приближается к отметке в 3 млрд. грн., еще далек от рынка депозитов (143 млрд. грн.) и говорить о серьезном его влиянии на сдерживание инфляции не приходится, то по рынку недвижимости он ударил очень серьезно. «Спекулятивная составляющая рынка недвижимости в 2007 г. сильно ослаблена рывком фондового рынка и развитием рынка институтов совместного инвестирования. И данная тенденция в 2008 г. только усугубится»,— утверждает он.

«Тенденция активного роста фондового рынка на фоне замедления роста на рынке недвижимости однозначно прослеживается в 2007 г.,— соглашается с коллегой директор по инвестиционной политике и управлению фондовыми активами ФПК «Бис-холдинг» Ирина Охременко.— Хотя нельзя говорить о том, что исключительно успехи первого стали причиной провала на втором, но, думаю, что часть средств на фондовый рынок вполне могла прийти с охлаждающего рынка недвижимости».

2007 г. ознаменовался небывалым и практически непрерывным ростом индекса ПФТС (135% против 44% в 2006 г.), а объемы операций торговцев акциями на организованном фондовом рынке перевалили за 10 млрд. грн.— против 6,1 млрд. грн. в 2006 г. Также на 40% выросло количество невенчурных ИСИ.

«По данным УАИБ, за девять месяцев 2007 г. активов невенчурных ИСИ в управлении КУА к началу четвертого квартала накопилось 2,5 млрд. грн., что в два раза превышает значение этого же показателя на начало года, причем львиная доля прироста пришлась на открытые и интервальные инвестиционные фонды, которые наиболее приемлемы для начинающих инвесторов — физических лиц»,— подчеркивает Ирина Охременко. Эти факты, по ее мнению, говорят о массовом выходе на фондовый рынок физических лиц и также могут служить косвенным подтверждением перераспределения средств между рынками недвижимости и фондовым .

**Автор:** Ольга ГАЛИЦКАЯ