

ЭВОЛЮЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

УДК 339.13

Эдгар Ваникович Овсепян,
аспирант каф. Управления проектами и
инновационного менеджмента Москов-
ского государственного университета
экономики, статистики и информатики
(МЭСИ)

Тел.: 8 (999) 988-06-29

Эл. почта: edgar_hovsepyan@mail.ru

В статье рассмотрена эволюция рынка недвижимости Республики Армения. Представляется возникновение и развитие рынка недвижимости после распада СССР. Основное внимание уделяется влиянию мирового финансового кризиса на рынок недвижимости в РА. Рассматриваются некоторые важные вопросы для обеспечения долгосрочного развития рынка недвижимости.

Ключевые слова: рынок недвижимости, экономика, эволюция, развитие рынка, финансовый кризис, регистрация прав, недвижимость, Республика Армения, период.

Edgar V. Hovsepyan,
Graduate student, the Department of Economic Theory and Investment, Moscow State University of Economics, Statistics and Informatics (MESI)
Tel.: 8 (999) 988-06-29
E-mail: edgar_hovsepyan@mail.ru

THE EVOLUTION OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE REPUBLIC OF ARMENIA

The article describes the evolution of the real estate market of the Republic of Armenia. It presents the emergence and development of real estate market after the collapse of the USSR. The main influence on the impact of the global financial crisis on the real estate market in Republic of Armenia. Discusses some of the important issues for long-term development of the real estate market.

Keywords: real estate market, the economy, the evolution, development of the market, the financial crisis, registration rights, property, Republic of Armenia, period.

1. Введение

Рынок недвижимости является одним из основных движущих сил рыночной экономики. В Армении и в других бывших странах СССР рынок недвижимости стал формироваться после распада СССР в 1991 году. До независимости в Армении царила тяжёлая политическая и экономическая ситуация. Тяжёлая экономическая ситуация, связанная с рынком недвижимости особенно была связана с разрушительным землетрясением 7 декабря 1988 года, в то время Армения понесла огромные потери недвижимого фонда. Стихия охватила примерно 40% территории республики, население которой составляло 1 млн. чел, в результате землетрясения пострадали 21 больших и маленьких городов, и районов, 342 села, из которых 58 села были полностью разрушены. За короткое время жилой фонд сократился на 8 млн. м², что составило около 17% жилищного фонда Республики Армения. Экономика страны серьёзно пострадала, так как общей численностью 170 промышленных предприятий остановили свою деятельность, серьёзно пострадали около 300 совхозов и колхозов. [6, С. 1]. А политическая ситуация была связана с войной в Нагорном Карабахе. Эти процессы отрицательно повлияли на экономику страны, число эмигрантов достигло большого количества, что резко повлияло на цены объектов рынка недвижимости. Надо было принять срочные меры для восстановления и регулирования экономики страны.

После 1991 года бывшие советские республики стали независимыми, они начали изменение своих экономических систем и одним из начальных процессов было планирование рынка. После того как Армения провозгласила о независимости, она была первой из стран СНГ (Содружество Независимых Государств), которая начала процесс приватизации земель. До этого, во время советского периода, народ Армении более чем 70 лет не имел никаких прав на собственность. Тем самым актуальным является изучение развития рынка недвижимости в стране, которая находится в стадии развития и не имеет большого опыта в этой сфере. Для этого необходимо исследовать становление рынка недвижимости, его развитие, существующие проблемы, после чего необходимо найти пути решения этих проблем.

В 1990–1991 году Верховным Советом Республики Армения были приняты следующие три важнейших закона:

1. Закон Республики Армения «о собственности» [5];
2. Закон Республики Армения «о крестьянских и крестьянских коллективных хозяйствах» [2];
3. Земельный кодекс Республики Армения [4].

С помощью этих законов фактически были начаты мероприятия, которые были направлены на рыночные реформы и улучшение рынка недвижимости. В результате этих процессов начали формироваться собственники земель, пахотные земли и многолетние насаждения были приватизированы. В новой независимой республике начался процесс приватизации жилищного фонда, промышленных объектов и других ветвей экономики, 80% пахотных земель и многолетних растений тоже были приватизированы. Во время приватизации выявились около 350.000 землевладельцев, а на основании уже принятого Земельного кодекса примерно 200.000 граждан Республики Армения получили право собственности по отношению к тем земельным участкам, которые в дальнейшем будут использоваться для строительства и обслуживания домохозяйств и домов.

Шаги, направленные на рыночные реформы, способствовали тому, что после процессов приватизации сформировалось около 2,5 млн единиц объектов недвижимости. Эти реформы имели и свои отрицательные стороны тоже, например, проблема локализации, что из себя представляет «привязанность» собственника к своему объекту недвижимости, человек не может

с лёгкостью сменить свое место жительства из-за местонахождения своего дома (например, есть страны, где нет такой проблемы, и США одна из этих стран). Следующая проблема возникла после приватизации земельных участков, особенно в сёлах, где принципом справедливости земельные участки были распределены между жителями, проблема была в расположении этих земель, жители стали владельцами земель, которые были расположены в разных местах и некоторые из них далеко друг от друга, что вызывало трудности, связанные с землепользованием.

2. Становления рынка недвижимости после распада СССР

Несмотря на то, что реформы в области недвижимости начались с 1991 года, до 1997 г. в Республике Армения не было системы регистрации прав. Раньше ответственность осуществления учета земельных фондов принадлежала Министерству сельского хозяйства. Если более подробно представить деятельность Министерства сельского хозяйства, то она занималась учётом земель сельскохозяйственного назначения и классификацией по угодьям, а в основе осуществлённой в 1985–1986 гг. кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, была положена оценка земель, как средства производства. Между тем ответственность за техническую инвентаризацию и паспортизацию зданий несут органы коммунальных систем.

В то время, когда Армения была частью СССР, не было никакой необходимости владеть системой регистрации имущественных прав, это было связано с тем, что на территории Армянской ССР государство являлось единственным владельцем земель, соответственно государство не нуждалось в признании своего права. В то время земля сельскохозяйственного назначения считалась средством производства, а земля в городских районах территориальной основой для развития города. Так, в советское время единственной задачей государства был учет его имущества.

В результате вышеуказанных рыночных реформ был сформиро-

ван институт многособственности, это привело к тому, что появилась необходимость, в первую очередь, признания, а потом уже защиты и гарантии права на собственность и других имущественных прав.

Для решения этих проблем были проведены работы над законодательством, и в июле 1995 года была принята Конституция Республики Армения [1]. В конституции были даны основные определения прав на собственность, их ограничений, операций с ними и т.д., отныне право собственности было признано и защищено на территории РА. Следующим шагом в законодательстве было принятие закона РА «о недвижимости» в 1996 году [3], с помощью этого закона было установлено определение недвижимости, которая из себя представляла землю, закреплённое к земле имущество и права по отношению к ним.

После таких перемен стало необходимо создание информационной системы баз данных. Такая система способствовала набору и регистрации данных о качественных и физических свойствах объектов недвижимости, их оценки. Другими проблемами были:

- привязка объектов недвижимости к государственной геодезической сети;
- оценка и налогообложение;
- создание кадастровых карт.

Исполнение всех этих задач поддерживало бы развитие системы недвижимости в Армении. Для этого было принято решение о создании государственного органа, который занимался бы решением этих задач, и 30 июля 1997 года был создан единый государственный кадастр недвижимости Республики Армения. Система единого государственного кадастра недвижимости отвечает за проведение юридического и финансового кадастра, а также позволяет внедрить имущественные права, которые возникли после рыночных реформ, провести регистрацию прав как в сельских, так и в городских районах, вести единый реестр земельных участков, зданий и сооружений, для целей юридического и финансового кадастра использовать один единый материал картогра-

фирования, исключить вероятность появления повторов во время сбора данных, собрать все необходимые данные о недвижимости в одну единую систему, провести работы оценки и многоцелевого кадастра, и что еще было важно отделить обязанности между кадастровой системой, общественными и другими государственными органами в области управления земельными ресурсами.

После всех этих перемен началось направление на восстановление экономики страны, развитие нового экономического сектора Армении и рынка недвижимости.

Общая материальная база рынка была образована из двух источников.

Во-первых, этому способствовало принятие законов [5], после которых начались бесплатные приватизации квартир от граждан Республики Армения, а также платные и бесплатные приватизации нежилых помещений и земель, сформировался первичный рынок приватизации объектов недвижимости.

Во-вторых, формирование сегмента строительной индустрии и сегментов за ее пределами, коммерческого строительства и продажа объектов недвижимости. В результате этого сформировался первичный рынок строительства и продаж объектов недвижимости.

В дальнейшем сформировался вторичный рынок недвижимости, на основе перепродаж ранее приватизированных и новых объектов недвижимости. Эти процессы стали одним из первых явлений в начатом эволюции рынка недвижимости в РА.

В течение последних десятилетий эволюция рынка недвижимости Армении проходила через несколько этапов, первый этап уже был представлен в начале работы, где представлены фундаментальные «причины» формирования рынка недвижимости.

После множества улучшений, исполненных в сфере недвижимости, в Республике Армения теперь доступны:

- 51 территориальные подразделения, которые по всей территории страны выполняют сбор и предоставление данных относительно объек-

там недвижимости и государственную регистрацию недвижимости;

- высококвалифицированный персонал, работавший в едином государственном кадастре недвижимости РА;
- создана система единого кадастра, а с 2011 года действует система «e-cadastre», которая позволяет регистрировать объекты недвижимости по электронному варианту;
- сократились сроки сделок, связанных с недвижимостью;
- посетителям соответствующая информация представляется в течение 1 дня;
- формирование и рост ипотечного рынка;
- гибкая налоговая политика, в соответствии с типом и целью использования.

3. Влияние мирового финансового кризиса на эволюцию рынка недвижимости

В дальнейшем, изменения представление выше способствуют формированию и развитию рынка капитала в Республике Армения. Финансовая стабильность системы с течением времени увеличивается, что способствует увеличению количества сделок на рынке капитала (рис. 1).

Как видно в графике начиная с 2000 года количество сделок с недвижимостью растёт. Такой рост показателей связан не только с развитием инфраструктур рынка недвижимости, но и с активацией экономики. Сделки с недвижимостью в отношении прав, исходящих из государственной регистрации увеличиваются в количестве, кроме 2009 года, что было обусловлено негативным влиянием мирового финансового кризиса на рынок недвижимости в республике, последствия которого в Армении в большей части проявились в 2008 году. А в 2010 году на рынке недвижимости был зафиксирован количественный рост сделок и некоторая стабилизация переменных цен, в результате чего число государственных регистраций прав, исходящих из сделок с недвижимостью, повысилось по сравнению с 2009 годом. Если в 2009 году количество этих сделок составляло 154462 единиц, то в 2010 году оно составило 173983 единиц (график 2, рост составил 12,6%), в том числе в городе Ереване число сделок увеличилось на 4,9% или 2604 единиц [7]. Этот период (2008–2010 гг.) собственно является следующим этапом эволюции рынка недвижимости в РА, который можно разделить на две части: период до финансового

кризиса и период после финансового кризиса. Но перед тем вспомним от чего начался мировой финансовый кризис, это было результатом другого кризиса: ипотечного кризиса.

То, что ипотечный кризис возник в США, абсолютный факт. Самой большой причиной возникновения кризиса являлась невозможность большинства заёмщиков погашения кредитов. Еще одной из причин в таком развитии ситуации специалисты отмечают низкий уровень претенциозности банков, которые они уделяют к платёжеспособности своих заёмщиков, а также увеличения базовой процентной ставки, исполняющей утверждение процентов ипотечных кредитов в стране.

Тем не менее, мы считаем необходимым отметить, что финансовый кризис в США возник от того, что в Соединённых Штатах жители предпочитают сегодня использовать плоды будущего, а текущие обязательства перенести в будущее.

Из-за невозможности погашения взятых кредитов объекты недвижимости, которые служили в качестве залога по ипотечным кредитам были выставлены на открытую продажу. Это вызвало значительное снижение цен, одновременно приводя к неликвидности объектов недвижимости (в это время спрос на рынке недвижимости резко упал, а предложение наоборот, поднялось). Такая ситуация, которая царила на рынке недвижимости в США в промежуток 2002–2005 гг. похожа на ситуацию, которая была в России в 2006 году, когда были заметны подобные тенденции, цены на объекты недвижимости достигали ежемесячного роста в размере 10% [8, С. 26].

На ажиотаж, который царил вокруг рынка недвижимости в США, существенное влияние имели следующие процессы в рынке ипотечного кредитования:

- низкие процентные ставки по кредитам (1–1,5%);
- возможность взять кредиты без первоначального взноса;
- кредиты, которые довались на длительный срок и без учета надёжности заёмщика и т.д.

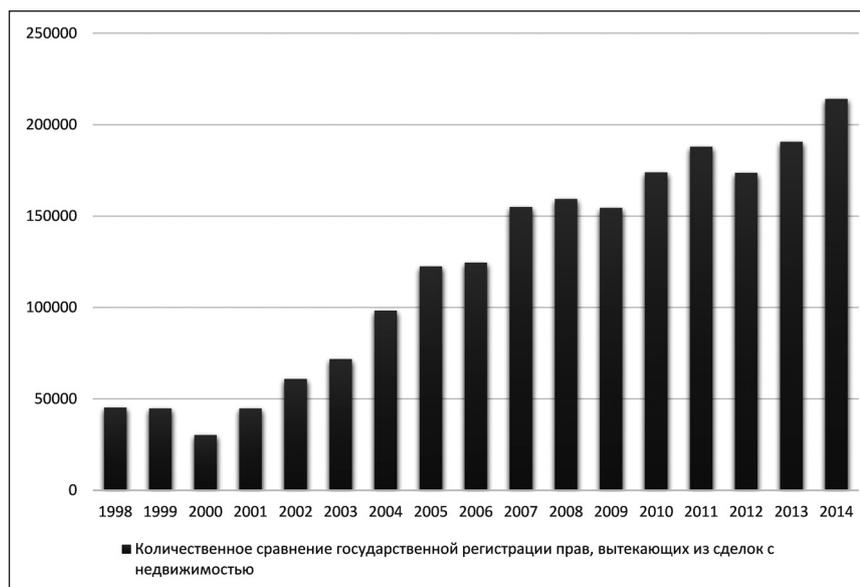


Рис. 1. Количественное сравнение государственной регистрации прав, вытекающих из сделок с недвижимостью

Рис. 1 сделан автором на основании источников официального сайта государственного кадастра при правительстве РА: www.cadastre.am

Мировой финансовый кризис способствовал тому, что кредитные процентные ставки поднялись до 5–6%, ужесточилась федеральная программа против заёмщиков, которые не платили кредиты, что резко повлияло на количество предоставляемых кредитов.

Что касается российского рынка ипотечного кредитования, то можно сказать, что у него свои особенности, с одной стороны российский рынок ипотечного кредитования мало развит по сравнению с западными рынками, а с другой стороны российские банки всегда были требовательны и первоначально обращали строгий подход к платёжеспособности заёмщиков.

Ипотечные кредиты в России, как закон были выданы в обмен на залог объектов недвижимости, которые себестоимостью существенно были выше от денежного количества кредита. Большинство заёмщиков владеет собственностью, стоимость которого превышает сумму его внешних обязательств. И это все позволило рынку недвижимости демонстрировать относительную стабильность в отношении к кризису. По мнению экспертов кредитование в России составляет 1% ВВП, это в то время когда в Нидерландах оно составляет 90%, а в США 60%. По данным 2006 года в Армении доля кредитования на ВВП составляет всего лишь 0.89% [8, С. 27]. И так, продолжим исследование эволюции рынка недвижимости вовремя финансового кризиса.

Особенности периода до финансового кризиса

Не секрет, что период до финансового кризиса был отделен денежно-кредитной строго экспансионистской политикой США, которая сопровождалась формированием низких процентных ставок. Такая политика, в первую очередь, нашла свое отражение в формировании большого спроса к объектам недвижимости на рынке США, который постепенно превратился в «пузыри» цен объектов недвижимости. Высокие цены объектов недвижимости стимулировали рост потребления, который в США привёл к большому

дефициту текущего счета платёжного баланса. Это способствовало понижению курса доллара США по всему миру, и другие страны вынуждены были тоже снизить процентные ставки, чтобы смягчить ревальвацию своей валюты. В этих странах тоже сформировались «пузыри» цен и повешения спроса объектов недвижимости. В результате всего этого цены на рынке недвижимости постепенно становились выше.

Макроэкономическая среда, зафиксированная в развивающихся странах почти так же повторяется в Республике Армении. В 2004–2007 гг. темп роста экспорта в среднем составил 15%, прямых инвестиций в ВВП от 4,6%, который был зафиксирован 2003 году, 2008 году вырос до 8,0%, среднегодовой рост темпа частных инвестиций 2004–2007 гг. в среднем составил 28%, а среднегодовой рост темпов кредитования экономики и роста денежной массы составили соответственно 46,3% и 45%. Конечно же это все повлияло на рост спроса на рынке недвижимости, цены объектов недвижимости 2004–2007 гг. выросли 26,6% в среднем за год.

Особенности периода после финансового кризиса

Рост экономической активности не мог продолжаться в течение длительного времени. Как и в любом условии бизнес-цикла здесь тоже ожидалось, как замедление экономического роста, так и явления экономического спада. Первые отрицательные признаки финансового кризиса были замечены в 2007 году, когда сформированные «пузыри» цен на рынке недвижимости «лопнули». Эти явления распространились во всем мире и были заметны в экономических секторах развивающихся и развитых стран. Этими явлениями были такие как:

- резкое снижение цен объектов недвижимости;
- резкое ухудшение портфелей участников финансового рынка;
- резкое снижение кредитных ставок;
- формирование ожиданий экономического спада.

В странах, которые имеют маленькую, но открытую экономику, таких как Республика Армения, в первую очередь зафиксировались резкие снижения темпов экспорта. В 2008 году в Армении этот результат составил 6,1%, а уже в первые пять месяцев 2009 года 47,8%. В тот же период спад в секторе строительства составила 56,1%, а как мы знаем строительство является одним из важнейших движущих сил рынка недвижимости [10].

После финансового кризиса ситуация на рынке недвижимости постепенно стала улучшаться. Но практика показывает, что для стабильного развития рынка нужно иметь долгосрочный план действий, направленный на решение фундаментальных вопросов.

Некоторыми важными вопросами для обеспечения долгосрочного развития рынка недвижимости являются [9]:

С целью обеспечения надёжной информации на рынке недвижимости, реализация систематических наблюдений объектов и рынка недвижимости, в том числе:

- опубликование и осведомление результатов с помощью СМИ;
- дополнение результатов в банке данных недвижимости.

Для увеличения платёжеспособного спроса на рынке недвижимости, осуществление мер, стимулирующих ипотечные кредиты недвижимости, в том числе:

- развитие системы ипотечного кредитования недвижимости;
- непрерывный мониторинг цен, существующих на рынке недвижимости и формирование индексов цен;
- соответствия рыночной оценки с международными стандартами.

Исследования рынка недвижимости показывают, что начиная с 2001 года на развитие рынка недвижимости и активацию оборота недвижимости между гражданами влияют такие существенные факторы как:

- стабильность политической ситуации;
- тенденции устойчивого развития социально-экономического и макроэкономического показателей;

- стабилизация финансового рынка;
- присутствие программ урбанизации;
- регулирование законодательной базы, в частности принятия нового земельного кодекса и соответствующих нормативных актов;
- в рамках первой государственной регистрации бесплатное предоставление свидетельств права собственности;
- лицензирование профессиональных участников рынка недвижимости, в частности оценщиков, риэлторов и специалистов выполняющих кадастровые картографии;
- увеличение осведомленности участников рынка недвижимости.

4. Заключение

Рынок недвижимости, как отрасль экономики Республики Армении в период XX–XXI тысячелетия впервые сформировался после распада СССР. И как показывают исследования, рынок недвижимости еще окончательно не сформировался, так как существуют существенные проблемы в этой экономической сфере. Во время формирования эволюция рынка недвижимости в РА проходит через несколько трудных экономических этапов, которые связаны как с внутренними, так и с внешними факторами. Но в целом анализ рынка показывает, что общая тенденция идет к развитию, правда маленькими шагами. Для улучшения ситуации, которая царит в рынке недвижимости, были отделены наиболее важные вопросы. В частности, стало понятно, что для принятия долгосрочных планов развития рынка нужно

владеть достоверной информацией и иметь прочную законодательную базу.

Литература

1. Конституция Республики Армения от 5 июля 1995 г.
2. Закон Республики Армения «О крестьянских и коллективных крестьянских хозяйствах» от 22 января 1991 года №С-0242.
3. Закон Республики Армения «О недвижимом имуществе» от 22 января 1996 года №ЗР-29.
4. Земельный кодекс Республики Армения от 15 марта 1991 года.
5. Постановление Верховного Совета Республики Армения от 31.10.1990 года №С-0179-1.
6. Бондоренко В. И. Помощь краснодарского края в ликвидации последствий Спитакского землетрясения 1988 г. / Теория и практика общественного развития – 2013, № 1.
7. Гукасян А. Формирование и развитие рынка недвижимости в Республике Армения // Армения: финансы и экономика, #3 (141) март/2012 с. 21–22.
8. Довлатян А. Недвижимость и мировой кризис // Армения: финансы и экономика # 12, ноябрь 2009, – с. 26–27.
9. Официальный сайт единого государственного кадастра недвижимости Республики Армения, [электронный ресурс]. URL http://www.cadastre.am/storage/files/pages/pg_38574296_V-Ansharj_gujqi_shukan_1998-2008.pdf
10. Statement by the Prime Minister of Armenia Tigran Sargsyan, impact of the Global Crisis on Armenia: Short- and Long-run Perspectives, «AIPRG»

Armenian International policy research group conference report, Yerevan July 2009.

References

1. The Constitution of Republic of Armenia from 5 July 1995 year.
2. The law of Republic of Armenia “about farms and collective farms” from 22 January 1991 year №С-0242.
3. The law of Republic of Armenia “about real property” from 22 January 1996 year №ZR-29.
4. Land Code of Republic of Armenia from 15 March 1991 year.
5. The Supreme Council of the Republic of Armenia from 31.10.1990 year №С-0179-1.
6. Bondorenko V. I. Бондоренко В. И. Help the Krasnodar Territory in the aftermath of the Spitak earthquake in 1988 year/ Teoria i praktika obshestvennogo razvitiya – 2013, N 1.
7. Ghukasyan A. The formation and development of real estate market in the Republic of Armenia // Armenia: Finance and economic, #3 (141) March/2012 p. 21–22.
8. Dovlatyan A. Real estate and world crisis // Armenia: Finance and economics # 12, November 2009, – p. 26–27.
9. Official site of a Single state real estate cadaster of the Republic of Armenia, [electronic resource]. URL http://www.cadastre.am/storage/files/pages/pg_38574296_V-Ansharj_gujqi_shukan_1998-2008.pdf
10. Statement by the Prime Minister of Armenia Tigran Sargsyan, impact of the Global Crisis on Armenia: Short- and Long-run Perspectives, «AIPRG» Armenian International policy research group conference report, Yerevan July 2009.