

**Сидоренко Татьяна Викторовна**  
доцент департамента мировой экономики Факультета мировой  
экономики и мировой политики Финансовый университет при  
Правительстве РФ, к.э.н.

### **Основные драйверы рынка недвижимости Испании в посткризисный период**

Сектор недвижимости занимает ключевое место в развитии современной Испании. С середины 90-х годов прошлого века вплоть до начала мирового финансово-экономического кризиса 2008-2009 годов он являлся локомотивом хозяйственного развития этой иберийской страны. Во многом именно его динамичное развитие стало важнейшим фактором самого продолжительного в истории страны периода экономического подъема, что способствовало росту благосостояния ее населения.

Однако «перегрев» рынка недвижимости вызвал в середине 2000-х годов начало процесса приведения его в равновесие, который был значительно осложнен мировым финансово-экономическим кризисом. Последнее связано с тем, что кризис привел к парализации международных финансовых рынков, что значительно ограничило возможности испанских банков, которые к этому моменту сильно зависели от внешних источников финансирования, в сфере кредитования. Сокращение объемов кредитования уменьшало спрос на рынке недвижимости, что вызвало обострение ситуации на данном рынке. В этом же направлении действовало и увеличение численности безработных в стране, в результате чего резко обострился кризис неплатежей.

Несмотря на уменьшение значимости сектора строительства в экономическом развитии Испании в результате экономической рецессии он продолжает быть ключевым сектором испанской экономики, что обусловлено как его вкладом в ВВП страны, так и его важностью как основного актива домохозяйств.

Экономический подъем, начавшийся в Испании с конца 2013 г., создал благоприятные условия для восстановления сектора строительства и оживления на рынке недвижимости. В настоящее время можно с уверенностью констатировать, что данный сектор вступил в фазу роста.

Среди факторов, стимулирующих поступательное развитие сектора строительства и продаж жилья, действующих со стороны спроса, необходимо выделить такие, как улучшение макроэкономических показателей, прежде всего снижение уровня безработицы и рост доходов населения. Другим важнейшим фактором, который стимулирует спрос на жилье в посткризисной Испании, является спрос со стороны иностранцев. В период с 2014 по 2017 г. 17% жилья было приобретено именно ими.

Что касается факторов, стимулирующих развитие сектора строительства и продаж жилья, которые действуют со стороны предложения, то необходимо указать рост инвестиций в сектор строительства, что вызывает

увеличение его ВВП и рост занятости. Позитивная динамика развития сектора строительства способствовала росту индекса доверия к сектору, который в сентябре 2018 г. впервые за последние 10 лет стал позитивным.

В заключении важно подчеркнуть, что в ближайшие годы перспективы развития рынка недвижимости в Испании являются весьма благоприятными. По мнению экспертов банка CaixaBank, в краткосрочной перспективе данный рынок продолжит свой экспансивный цикл. Однако на развитие данного рынка будет влиять и макроэкономическая ситуация в мировой экономике.