

ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК ЦИКЛІЧНОСТІ ЗМІН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ З ЦИКЛАМИ ЕКОНОМІЧНОЇ АКТИВНОСТІ

Литвиненко Катерина Олександрівна

аспірант кафедри менеджменту та математичного моделювання ринкових процесів
Одеського національного університету імені І. І. Мечникова

Порушення нормального процесу функціонування економічної системи проявляється в освіті циклів економічної активності. Ринок нерухомості, будучи значним елементом економічної системи, також схильний до впливу циклічності. Питання полягає в тому, що ж первинно в освіті циклів – економічна система як комплекс екзогенних ринку нерухомості факторів чи все ж таки сам ринок нерухомості здатний похитнути процес нормального функціонування національної економіки.

Багато економістів, що займаються дослідженням ринку нерухомості, прагнуть простежити взаємозв'язок між життєвим циклом ринку нерухомості і циклічністю економіки в цілому. Однак єдиного підходу до причинно-наслідкового зв'язку взаємовпливу ринку нерухомості і національної економіки не вироблено до цих пір.

Прихильники монетарної теорії [1; с. 172] розглядають сферу нерухомості як ключовий елемент моделей, що описують виникнення і поширення циклів економічної активності. У секторах економіки, чутливих до змін процентної ставки, в тому числі на ринку нерухомості, ділова активність визначається існуючими грошово-кредитними імпульсами. Зміна ситуації на ринку нерухомості, на думку монетаристів, у зв'язку з його важливістю як джерела зайнятості для населення та об'єкта інвестицій для підприємців, призводить до серйозних наслідків для всієї економіки.

При жорсткій грошово-кредитній політиці держави та обмеженні зростання грошової маси викликане цим підвищення ставок відсотка приводить до зростання витрат на користування нерухомістю. Зростання витрат тягне за собою, при інших рівних умовах, зменшення попиту та зниження цін на об'єкти нерухомості. Зниження цін на нерухомість призводить до уповільнення інвестицій і падіння обсягу пропозиції:

$$M \downarrow \Rightarrow i \uparrow \Rightarrow y \downarrow \Rightarrow D \downarrow \Rightarrow P \downarrow \Rightarrow I \downarrow \Rightarrow S \downarrow$$

Інвестиції в нерухомість займають настільки значну частину в обсязі валових інвестицій в національну економіку, що їх падіння призводить до важливих наслідків для всієї економіки.

Прихильники класичної теорії причиною виникнення циклів економічної активності вважають втручання держави, яка через механізми грошово-кредитної політики впливає на рівень еластичності попиту на об'єкти нерухомості. Вони виступають за рівномірне зростання грошової маси і відсутність навмисних і ненавмисних імпульсів для її зростання.

Кейнсіанці, які схвалюють втручання держави в економіку, розглядають ринок нерухомості важливим інструментом державного регулювання, в якості зручного каналу для монетарного впливу. Це пов'язано з особливою чутливістю ринку нерухомості до змін грошово-кредитної політики.

Що стосується інвестицій в нерухомість, то, на думку прихильників кейнсіанської концепції, хоча їх обсяг і достатній для впливу на стан національної економіки, новозбудовані об'єкти асимілюються вже існуючим ринком і уповільнення в сфері нерухомості не веде до значного зростання сукупних споживчих витрат.

У теорії реальних циклів ділової активності [2; с. 204] цикли на ринку нерухомості виступають як прояв порушень, що відбуваються в інших сферах та галузях економіки і розповсюджувалися в сферу нерухомості. Вони вважають, що зміна активності на ринку нерухомості може за часом передувати загальному зміні економічної активності, будучи, однак, слідством у причинно-наслідковій залежності, що пов'язане з проявом раціональних очікувань суб'єктів ринку нерухомості.

Альтернативний погляд на теорію життєвих циклів викладено видатним американським економістом в галузі теорії нерухомості Альфредом Рінгом (Alfred A. Ring). При аналізі циклічності ринку нерухомості він спирається на практичні дослідження компанії Роя Венцліка (RoyWenzlick). [3] Згідно з цими дослідженнями, на ринку нерухомості буми і депресії різної інтенсивності відбуваються через кожні 15-20 років, а самі цикли перебувають у прямій залежності від циклічності економіки в цілому. Відмінність циклу нерухомості від економічного полягає в більш значних показниках його максимальних і мінімальних значень і більшій тривалості кожного циклу. Як правило, спад на ринку нерухомості передує спаду в економіці, але його підйом відстає від загального підйому. Більш значна інтенсивність критичних значень і тривалість циклу на ринку нерухомості є безпосереднім ефектом його негнучкості і тих специфічних економічних характеристик, які впливають на параметри попиту і пропозиції [3; с. 248].

Однак погляди самого О. Рінга на циклічність дещо відрізняються від висновків дослідження його колег. Він не схильний виділяти ринок нерухомості як «шттовхаючий» чинник циклічності економіки, а розглядає його у вигляді сполучення загального економічного циклу і поточного стану на ринку нового будівництва або на ринку житла. Такий погляд характерний для економістів 60-70-х років ХХ століття, часто недооцінював значення циклічності в економіці.

Наприкінці 80-х років Дж. Сорос у своїй праці «Алхімія фінансів» [4] розробив *концепцію нерозуміння*, в якій один з перших припускає, що учасники приймають рішення на основі властивого їм недосконалого розуміння ситуації, в якій вони беруть участь. Недосконалим розумінням учасників стає внаслідок того, що їх мислення впливає на саму ситуацію, до якої відноситься. [4; с. 54] Сорос дослідив принцип рефлексивності, його значення та наслідки для макроекономіки. На прикладі фондового та валютного ринку було продемонстровано, як ірраціональність та рефлексивність рішень впливають на розвиток та циклічність даних ринків, в результаті чого вони не можуть досягти рівноваги ніколи, адже кожен учасник ринку своїми рішеннями нескінченно впливає на неї.

Ринок нерухомості настільки ж перемінний, як і фондовий ринок. Лауреати Нобелівської премії з економіки Джордж Акерлоф та Роберт Шиллер у своїй спільній праці «*Spiritus Animalis*» [5] також дослідили причини циклічності ринків нерухомості, зокрема комерційної. На даному ринку неодноразово формувалися колосальні пузири, і, незважаючи на досвід, продовжують виникати. Вони наводять численні приклади та результати досліджень, коли ринок комерційної нерухомості захоплює азіотаж, який не має раціонального економічного підґрунтя. Ціни зростають не пропорційно росту попиту, та й попит носить більш спекулятивний характер. Інвестиційні та девелоперські компанії, та фізичні особи продовжують вкладати кошти у об'єкти нерухомості, зокрема комерційної, хоча об'єктивних причин для цих дій ринок не надає. Вважається, що інвестиції у нерухомість – найбільш надійні та захищені, що ціни на нерухомість завжди будуть зростати. І навіть кризи 30-х, початку 90-х та 2008 років не вчать інвесторів приймати більш обережні та прагматичні рішення. На ринку нерухомості дуже швидко настає «атмосфера ейфорії», всі масово скуповують об'єкти нерухомості, ціни починають зростати необґрунтовано і дуже швидко. На думку Дж. Акерлофа та Р. Шиллера, такі події спричинені *іраціональними початками*, такими як довіра, зловживання, грошова ілюзія та історії [5; с. 186]. Їх *теорія іраціонального початка* описує явища та події у різних галузях економіки, але на ринку нерухомості та фондовому ринку відчувається більш істотний вплив вище описаних компонентів. В результаті ми спостерігаємо цикли на ринку нерухомості. І, якщо зіставити загальні економічні цикли та цикли ринку нерухомості, за часом та трендом вони будуть майже збігатися, а от значення нижніх та верхніх меж мають істотно більші значення. Що також підтверджує теорію Альфреда Рінга.

Таким чином, було досліджено циклічність ринку нерухомості та його взаємозв'язок з економічним циклом. У взаємозв'язку з циклом національної економіки можна припустити, що цикл ринку нерухомості може бути як

випереджаючим, так і запізнілим, в залежності від інтенсивності впливу на нього зовнішніх факторів, і його внутрішньої стійкості в кожен даний момент часу.

Список використаних джерел:

1. Жилищная экономика: Пер. с англ. / Под ред. Г. Поляковского. – М.: Дело, 1996 – 327 с.
2. Основы бизнеса на рынке недвижимости / Под ред. С.Н.Максимова. – СПб: ДЕАН+АДИА М, 1997. – 360 с.
3. Ring, Alfred A. Real estate: Principles and practices – Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972. – 510 p.
4. Сорос Дж. Алхимия финансов/ Дж. Сорос – М.: ИНФА М, 2001. – 416 с.
5. Акерлоф Дж. Spiritus Animalis, или Как человеческая психология управляет экономикой и почему это важно для мирового капитализма / Дж. Акерлоф, Р. Шиллер; пер. с англ. Д. Прияткина; под. науч. ред. А. Суворова; вступ. ст. Гуриева – М.: ООО «Юнайтед Пресс», 2010. – 273 с.