

ОСОБЛИВОСТІ ВИКОРИСТАННЯ МАТРИЦЬ СОЦІАЛЬНИХ РАХУНКІВ ДЛЯ ВИЗНАЧЕННЯ ВЗАЄМОЗВ'ЯЗКУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ПІДПРИЄМНИЦЬКОГО СЕКТОРУ

Литвиненко К.О.

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова

З розвитком ринкових відносин, появи підприємницького сектору в Україні виникає проблема ефективного розміщення об'єктів комерційної діяльності та створення сприятливих умов їх діяльності. Основна відмінність ринку комерційної нерухомості від інших сегментів ринку нерухомості полягає в тому, що на даному ринку власники отримують дохід і тому не відрізняються від інших суб'єктів підприємницької діяльності.

Дослідження особливостей комерційної нерухомості знайшли відображення у працях А. Баума, Н.Ордуєя, В. Павлова, М. Пушкіної та Дж. Фрідмана. Питання ефективного функціонування та розвитку підприємницького сектору досліджують у своїх працях О.Альохін, А. Бутенко та Н. Шлафман.

Серед основних аспектів, яким найчастіше приділяється увага науковців, є аналіз та методика оцінки вартості об'єктів комерційної нерухомості, їх інвестиційна привабливість та ризики, пов'язані з девелопментом. Однак, не менш важливим залишається дослідження механізму функціонування ринку комерційної нерухомості та аналіз його впливу на розвиток підприємництва. Адже вивчення цих питань дозволить використовувати нові, можливо, більш ефективні стимули активізації підприємницького сектору, а через це впливати і на стан добробуту населення.

Визначити внесок ринку комерційної нерухомості до національного добробуту та, зокрема, підприємницького сектору, можливо за допомогою матриці соціальних рахунків, або МСР (Social Accounting Matrix). Даний інструмент є ефективним засобом відображення інформації, структурної взаємозалежності в економіці на макро- і мезо-рівнях. МСР ясно показує зв'язок між розподілом доходів і структурою економіки, рахує вклад кожного сектору економіки у ВВП, розподіл попиту, частки експорту/імпорту та інших показників.

Метою дослідження є побудова та аналіз матриці соціальних рахунків для економіки України на макро-рівні в якості інструменту дослідження впливу комерційної нерухомості на підприємницький сектор.

Матриця соціальних рахунків – це специфічне представлення макро- і мезо- економічних рахунків соціально-економічної системи, які охоплюють трансакції та трансфerti між усіма економічними агентами в системі [1; с. 301]. Разом з іншими системами економічного обліку вона враховує операції, що відбуваються

протягом певного періоду, як правило, за один рік. МСР ясно показує зв'язок між розподілом доходів і структурою економіки, і, звичайно, це особливо важливо при визначенні стратегії розвитку окремих секторів економіки. Базова структура матриці соціальних рахунків походить від національних таблиць «Витрати-Випуск» та «Пропозиція-Використання». В даній роботі схема побудови матриці буде дещо відрізнитися від усталеної практики побудови в Україні, проте буде максимально наближена до початкової структури, запропонованої Кембріджським проектом [2]. Дослідження світових тенденцій розвитку економіки найбільш інформативне на стадії зростання, тому в даній роботі була побудована матриця соціальних рахунків України на базі даних 2008 року, в якому було зафіксовано найвищий рівень зростання не лише світової, а й української економік. Оскільки інструментарій МСР відображує статичний стан економіки, то не може бути використаний в умовах турбулентності, спричиненої кризовими явищами в світовій економіці. Вибір 2008 року дозволяє отримати найбільш репрезентативні результати. Побудована в роботі макро-МСР агрегує в собі дані по інститутам і рахункам. Вона дозволяє оцінити загальний стан економіки та взаємозв'язки між головними економічними агентами. Джерелами побудови виступили статистичні дані системи національних рахунків, надані Державним комітетом статистики України [3]. Отже, матриця соціальних рахунків для економіки України за 2008 рік виглядає наступним чином (табл. 1):

Таблиця 1

Макро-МСР України у 2008 еталонному році, млн. грн

	Галузі	Продукти	Фактори		Домогосподарства	Держава	Капітальні рахунки	Інший світ	Усього
			Праця	Капітал					
Галузі		2333873							2333873
Продукти	1509697				589739	169163	264883	444859	2978341
Фактори	Праця	470464							470464
	Капітал	353712							353712
Домогосподарства			470464	353712		75423		14851	914450
Держава		123880			173829			-6374	291336
Капітальні рахунки					150882	46750		67252	264883
Інший світ		520588							520588
Усього	233873	2711120	470464	353712	914450	291336	264883	520588	

Отримана таблиця була проаналізована за наступними показниками: додана вартість, проміжний попит, розподіл факторного доходу, приватне споживання, урядові витрати та інвестиційний попит, зовнішня торгівля, державні податки, грошові перекази та соціальні трансферти, вітчизняні та іноземні заощадження. В результаті аналізу можливо стало можливим заключити наступні висновки:

1. Будь-яка нерухомість є об'єктом інвестицій, але лише комерційна нерухомість збільшує додану вартість продукції та безпосередньо впливає на зростання ВВП. Завдяки тісній координації між зростанням виробництва і реалізацією товарів та послуг на ринку зростає попит на комерційну нерухомість.

2. Ринок комерційної нерухомості тісно пов'язаний з іншими секторами економіки також за рахунок використання товарів проміжного попиту. Адже для побудови об'єктів нерухомості використовується паливо, будівельні матеріали, послуги різноманітних компаній. В процесі експлуатації від девелоперів надходять значні виплати за використання електроенергії, газу, води. Не кажучи вже про те, що розвинутий ринок комерційної нерухомості є індикатором ділової активності, виробництва товарів та послуг, які в свою чергу використовують товари проміжного попиту.

3. Ринок комерційно нерухомості, як вже було зазначено вище, створює додану вартість, в тому числі і за рахунок виплати факторного доходу. У процесі побудови та обслуговування об'єктів комерційної нерухомості створюється рекордна кількість робочих місць (як висококваліфікованих фахівці, так і проста праця), кожне з яких отримує факторний дохід, який далі витрачається домогосподарствами. Очевидно, що чим більша деталізація матриці, тим більш точну оцінку можна дати. Таким чином, розподіл факторних доходів на виробництво є важливою частиною МСР.

4. Ринок комерційної нерухомості виступає площадкою, на якій приватне споживання витрачається і далі перерозподіляється по кругообігу доходів та витрат в економіці. Інформація про структуру споживання доступна з досліджень доходів і витрат домогосподарств, моніторингу умов життя, які проводить кожна держава та Світовий Банк.

5. Розвинутий експорт-імпорт здійснює особливий вплив на ринок комерційної нерухомості. Товари, що надходять з інших країн або готуються до відправки, зберігаються на складах та у великих логістичних комплексах. Компанії, що працюють на аутсорсинг та надають послуги іноземним компаніям зазвичай отримують більші прибутки і можуть дозволити собі оренду якісних офісних площ у професійних бізнес-центрах. Збільшення експортних товарів створює конкуренцію, розширює асортимент торгівельних центрів та приваблює покупців.

6. Комерційну нерухомість вирізняє те, що її орендарями виступають лише підприємства, а податок для підприємств на оренду вищий, ніж для фізичних осіб. Таким чином комерційна нерухомість приносить більші податкові надходження до бюджету, ніж житлова. Крім того, можливість розміщення, які створює кожен об'єкт

комерційної нерухомості сприяє розвитку підприємництва і ділової активності загалом, що призводить до ще більших податкових надходжень: як податків на прибуток від підприємств та з заробітної плати найманих працівників, так і податків на оренду, що також сплачуються орендодавцями.

7. Рівень заощаджень буде впливати на підприємницький сектор та домогосподарства. З обох боків до фінансового сектору будуть надходити заощадження, ринок же фінансів у свою чергу слугує джерелом залучення додаткових фінансових ресурсів для обох суб'єктів, а також джерелом доходу з заощаджень (у вигляді відсотків на депозити). На стан фінансового ринку будуть впливати багато факторів, але домінантою впливу з усіх суб'єктів макроекономіки, звичайно, буде «державна». Саме від політики уряду та НБУ буде залежати ступінь доступності фінансових ресурсів, їх вартість та гнучкість системи кредитування. Стан фінансових ринків здійснює величезний вплив на розвиток ринку комерційної нерухомості, адже він потребує залучення значних коштів. І саме від бурхливого розвитку банківської сфери в Україні на початку XXI ст. почалося становлення вітчизняного ринку комерційної нерухомості.

8. Матриця соціальних рахунків є ефективним засобом відображення інформації; структурної взаємозалежності в економіці на макро- і мезо-рівнях. МСР ясно показує зв'язок між розподілом доходів і структурою економіки, і, звичайно, це особливо важливо при визначенні стратегії розвитку окремих секторів економіки. Як показує аналіз основних рахунків макро матриці соціальних рахунків України, ринок комерційної нерухомості тісно пов'язаний майже з усіма основними елементами економічної системи. Причому не тільки відчуває на собі вплив основних макроекономічних показників, а й сам впливає на розподіл доходів і витрат, може бути стимулюючим фактором для пожвавлення деяких галузей, або навіть всієї економіки. Ефективне функціонування ринку комерційної нерухомості спричинює зростання всіх видів споживання. До будівництва бізнес, торговельних або складських центрів долучаються велика кількість компаній і учасників. Витрачаються інвестиційні кошти на будівельні матеріали, фурнітуру, обладнання, проведення комунікацій, послуги інженерів, конструкторів, ландшафтних дизайнерів, юристів, брокерів, аналітиків, спеціалістів з геодезії, архітектури, з маркетингу та продажів. Новий об'єкт комерційної нерухомості потребує розвинутої інфраструктури, належного стану доріг, комунікацій, наявності зручного транспорту, та навіть підштовхує розвиток цілого району: навколо великого ТРЦ поступово з'являються житлові будинки, за ними школи, дитсадки та інші суспільні заклади.

Література

1. Round J. Social Accounting Matrices and SAM-based Multiplier Analysis. Techniques and Tools for Evaluating the Poverty Impact of Economic Policies/ J. Round by ed. F. Bourguignon, and L. A. Pereira da Silva // World Bank and Oxford University Press. – 2003. – Ch. 14. – P. 301-324.
2. Round J. I. Constructing SAMs for Development Policy Analysis: Lessons Learned and Challenges Ahead / J. I. Round // Economic Systems Research. – 2003. – 15(2). – P. 161-183.
3. Офіційний веб-сайт Державного комітету статистики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу ресурсу: <http://www.ukrstat.gov.ua>.