

Литвиненко К.О.Ф. аспірант

аспірант

Одеський національний університет імені І. І. Мечнікова

РИНОК КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ІНДИКАТОР СТАНУ ЕКОНОМІЧНОЇ СИСТЕМИ КРАЇНИ

Розвиток економіки кожної країни та світу в цілому має циклічний характер. Особливо наочно цей тезис продемонструвала світова фінансова криза 2008 року, внаслідок якої національна економіка України зазнала значних збитків. Тому задля попередження негативних наслідків циклічної дії доцільним є більш ретельне вивчення процесів взаємозв'язку різних структурних елементів економічної системи, пошук індикаторів економічного стану, які б допомогли більш точно спрогнозувати ситуацію на ринку, вчасно виявити зрушення та попередити наслідки.

Мета роботи в дослідженні взаємозв'язків та взаємовпливу ринку комерційної нерухомості та національної економіки.

Під час дослідження було виявлено, що неможливо однозначно приєднати ринок комерційної нерухомості до фінансового, промислового чи ринків товарів та послуг, адже процеси, що відбуваються на ньому, мають риси одразу декількох ринків та тісно переплітаються з різними елементами економічної системи.

Більш детально в роботі проаналізовано вплив функціонування ринку комерційної нерухомості на ринок праці. Ця проблема знайшла відображення і у дослідженнях західних економістів [1; с. 38], які детально описали процес девелопменту та ролі всіх його учасників. Аналіз ролі суб'єктів ринку комерційної нерухомості на усіх стадіях процесу девелопменту дозволили досягнути ступінь впливу ринку комерційної нерухомості на формування робочих місць та оцінити внесок суміжних галузей, що приймають участь у створенні об'єктів комерційної нерухомості. Це дало змогу оцінити вплив процесів, що супроводжують функціонування ринку комерційної нерухомості, на розвиток супутніх галузей.

Діяльність на ринку комерційної нерухомості не тільки тісно пов'язана з подіями на ринках товарів, послуг, робочої сили, а також з ринками капіталу, цінних паперів, інвестиційних ресурсів тощо. Крім того, від забезпеченості

нерухомістю як реальним капіталом залежать інструменти фондового ринку. Цінні папери, забезпечені іпотекою, найкращим чином гарантують стабільність всієї грошової системи. Це все дає підстави припустити, що ринок комерційної нерухомості може виступати індикатором стану більшості ринків, що функціонують у відкритій економічній системі, а отже, і всієї економіки держави.

Найбільша увага була приділена дослідженню динаміки ринку комерційної нерухомості та її взаємозв'язків з основними макроекономічними показниками. Були визначені коефіцієнти кореляції, що продемонстрували ступінь лінійної (прямо пропорційної чи обернено пропорційної) залежності між двома показниками [2; с.213], а також підраховано ступінь впливу деяких макроекономічних показників на рівень вакантності різних сегментів комерційної нерухомості.

Було виявлено, що на ситуацію у сегменті офісної нерухомості найбільший вплив спричиняють показники реального ВВП, рівня безробіття та економічної активності населення. У торгівельному сегменті – рівень роздрібного товарообігу, торгівельного сальдо та кінцевих споживчих витрат. У складському – рівень роздрібного товарообігу, індексу промисловості та торгівельного сальдо.

В Україні ринок професійної комерційної нерухомості почав формуватися відносно недавно, приблизно з 2000 року, коли банки надали можливість кредитування у великих розмірах. А вже у 2008 по економіці України і, в тому числі, по ринку нерухомості, дуже сильно вдарила світова фінансова криза. Тільки у 2010 році ринок комерційної нерухомості продемонстрував пожвавлення, і лише у двох секторах (торгівельному та офісному).

В наш час ринок комерційної нерухомості все ще залишається недостатньо нерозвинутим, ненасиченим якісною пропозицією та зі значним інвестиційним потенціалом. А інвестування в ринок комерційної нерухомості здатне не лише приносити прибуток девелоперу, але і досить сильно сприяти розвитку економіки України в цілому через високий ступінь впливу на суб'єктів економічної діяльності на різних ринках держави.

Література

1. Пейзер Р. Б., Профессиональный девелопмент недвижимости. 2-е издание./ Р. Б. Пейзер, А. Б. Фрей. – М.: Первая образцовая типография, 2003. – 450 с.
2. Балдин К.В. Общая теория статистики: Учебное пособие / Балдин К.В., Рукосуев А.В. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К», 2009. – 312 с.
3. Обзор рынка коммерческой недвижимости. Годовой отчет компании CB Richard Ellis. – К.: CB Richard Ellis Inc., 2011. – 6 с.

¹ Рівень вакантності - відображає відсоткове відношення загального обсягу вакантних (незайнятих) площ об'єктів комерційної нерухомості та загальної спекулятивної пропозиції. [3; с. 6]