

МАТРИЦЯ СОЦІАЛЬНИХ РАХУНКІВ ЯК ІНСТРУМЕНТ ДОСЛІДЖЕННЯ ВПЛИВУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ НА НАЦІОНАЛЬНУ ЕКОНОМІКУ

© 2015 ЛИТВИНЕНКО К. О.

УДК 330.52.051

Литвиненко К. О. Матриця соціальних рахунків як інструмент дослідження впливу комерційної нерухомості на національну економіку

У статті побудовано макроматрицю соціальних рахунків (МСР) України. Доведено, що МСР є гнучким інструментом міжгалузевого аналізу, об'єднує дані з багатьох різних джерел, які допомагають описати структурні характеристики економіки. Проаналізовано всі рахунки матриці, такі як додана вартість, проміжний попит, розподіл факторного доходу, приватне споживання, поточні витрати уряду, інвестиційний попит, зовнішня торгівля та інші, з урахуванням впливу ринку комерційної нерухомості на кожний. Виявлено, що даний ринок тісно пов'язаний з майже всіма елементами економічної системи, відчуває на собі вплив макроекономічних показників та сам може сприяти пожевленню та виходу з кризи окремих галузей та всієї економіки. На основі матриці соціальних рахунків у подальшому можливо дослідити мультиплікаційні ефекти від інвестицій у конкретний сектор, у даному випадку – ринок комерційної нерухомості, підрахувати прямі, непрямі та індуковані наслідки грошових вливань.

Ключові слова: матриця соціальних рахунків, ринок комерційної нерухомості, національна економіка.

Табл.: 2. **Бібл.:** 10.

Литвиненко Катерина Олександрівна – аспірантка, кафедра менеджменту та математичного моделювання ринкових процесів, Одеський національний університет ім. І. І. Мечникова (вул. Дворянська, 2, Одеса, 65000, Україна)

E-mail: katerynalytvynenko@gmail.com

УДК 330.52.051

UDC 330.52.051

Литвиненко Е. А. Матрица социальных счетов как инструмент исследования влияния коммерческой недвижимости на национальную экономику

В статье была построена макроматрица (МСС) социальных счетов Украины. Доказано, что МСС является гибким инструментом межотраслевого анализа, объединяет данные из многих различных источников, которые помогают описать структурные характеристики экономики. В работе проанализированы все счета матрицы, такие как добавленная стоимость, промежуточный спрос, распределение факторного дохода, частное потребление, текущие расходы правительства, инвестиционный спрос, внешняя торговля и другие, с учетом влияния рынка коммерческой недвижимости на каждый. Выведено, что данный рынок тесно связан с почти всеми элементами экономической системы, испытывает на себе влияние макроэкономических показателей и сам может способствовать оживлению и выходу из кризиса отдельных отраслей и всей экономики. На основе матрицы социальных счетов в дальнейшем возможно исследовать мультипликационные эффекты от инвестиций в конкретный сектор, в данном случае – рынок коммерческой недвижимости, подсчитать прямые, косвенные и индуцированные последствия денежных вливаний.

Ключевые слова: матрица социальных счетов, рынок коммерческой недвижимости, национальная экономика.

Табл.: 2. **Библ.:** 10.

Литвиненко Екатерина Александровна – аспирантка, кафедра менеджмента и математического моделирования рыночных процессов, Одесский национальный университет им. И. И. Мечникова (ул. Дворянская, 2, Одесса, 65000, Украина)

E-mail: katerynalytvynenko@gmail.com

Lytvynenko K. O. Social Accounting Matrix as a Tool for Studying the Impact of Commercial Real Estate on the National Economy

In the article, a social accounts macro-matrix (SAMM) of Ukraine was built. It has been proven that SAMM is a flexible tool for inter-sectoral analysis, combines data from many different sources that help describing the structural characteristics of economy. The publication analyzes all accounts in the matrix, such as added value, intermediate demand, distribution of net factor income, private consumption, current Government expenditures, investment demand, foreign trade and others, taking into account the impact of the commercial real estate market for every given account. It has been found that this market is closely linked to almost all parts of the economic system, is influenced by the macroeconomic indicators and can by itself contribute to revitalization and recovery of individual industry sectors and the economy as a whole. The social accounting matrix in the future can serve as a basis for researching the multiplied effects from investing in a specific sector, for this very case – the commercial real estate market, to calculate the direct, indirect and induced effects of cash infusions.

Key words: social accounting matrix, commercial real estate market, national economy.

Tabl.: 2. **Bibl.:** 10.

Lytvynenko Kateryna O. – Postgraduate Student, Department of Management and Mathematical Modeling of Market Processes, Odessa I. I. Mechnikov National University (vul. Dvorianska, 2, Odesa, 65000, Ukraine)

E-mail: katerynalytvynenko@gmail.com

Виникнення ринку комерційної нерухомості як такого в Україні співпадає з набуттям незалежності нашої держави. Проте реальне формування та розвиток даного ринку можна ідентифікувати лише з появою об'єктів професійної комерційної нерухомості, а саме: торгівельних та бізнес-центрів, а також логістичних комплексів. В Україні вони виникають з 2000 р., чому сприяло відкриття широкого кредитування банками фізичних та юридичних осіб. З цього часу з'являється необхідність комплексного та якісного аналізу даного ринку, виявлення індикаторів його стану, а також дослідження взаємозв'язків між ринком комерційної нерухомості та іншими елементами національної економічної системи і впливу даного ринку на економіку країни. Дослідження останніх аспектів стикається зі значними труднощами. Адже на державному рівні в Україні не збирається статистична інформація про вклад комерційної нерухомості в економіку країни. Усі дослідження мають приватний характер і зазвичай направлені лише на аналіз стану ринку і вплив макропоказників на його стан. Проте дослідження західних економістів, зокрема Альфреда Рінга [1], доводять, що даний ринок сам може впливати на покращення макропоказників національної економіки і, навіть, служити локомотивом виходу із кризових станів. У цьому контексті та за умов значного ускладнення взаємозв'язків між різними секторами економіки підвищується роль макроекономічного моделювання з метою прогнозування поведінки різних учасників ринку.

Найбільш універсальною макроекономічною моделлю є модель кругообігу доходів в економіці. Для розрахунку моделі загальної рівноваги в економіці, особливо при аналізі впливу певних стратегічних заходів, найбільш інформативно використовувати матрицю соціальних рахунків (МСР). Використання МСР особливо корисно при аналізі багатofакторних і багаторівневих ефектів. Походження матриці має довгий шлях, але, як правило, визнається, що матриця соціальних рахунків була започаткована в новаторській роботі сера Річарда Стоуна у 1960 р. [2]. Найбільш глибокі дослідження матриці соціальних рахунків були проведені такими англійськими дослідниками, як Гр. П'ятт, Є. Торнбеке та Дж. Раунд, які вперше розробили методологію побудови МСР для досліджень Світового Банку в середині ХХ століття [3]. Дослідження і використання МСР для різних галузей досить розповсюджене серед ірландських і американських економістів, зокрема, про це йдеться в роботах таких науковців: А. С. Міллер, Р. Є. Міллер, П. Д. Блер, А. Вега та Ш. Аріта. Серед вітчизняних вчених дослідження МСР поки що не набуло широкого розповсюдження. У сфері соціальної статистики матриця соціальних рахунків досліджується у роботах І. В. Жалінської, Є. В. Мартякової, В. В. Лепи та Н. Г. Захарченко.

Мотивацією до розробки МСР спочатку було бажання вирішити протиріччя між зростаючою економікою в країнах Західного світу та жахливою бідністю в країнах з так званою «економікою Робінзона Крузо». Сьогодні дослідження матриці соціальних рахунків (іноді її називають матрицею суспільних рахунків) частіше розглядаються в розрізі соціальних і соціально-економічних питань. Проте не так багато уваги, особливо

у вітчизняних дослідженнях, приділяється дослідженню МСР саме як інструменту міжгалузевого аналізу, взаємодії різних секторів економіки, дослідженню технологій виробництва, загального розподілу в економіці країни. Такі дослідження дозволили б приймати більш зважені рішення у державній та інвестиційній політиці, розробці програм розвитку та субсидіювання галузей.

Мета статті – дослідити, побудувати та проаналізувати матрицю соціальних рахунків для економіки України на макrorівні як інструменту дослідження внеску різних секторів економіки, зокрема впливу комерційної нерухомості на національну економіку.

Матриця соціальних рахунків – це специфічне представлення макро- і мезоекономічних рахунків соціально-економічної системи, які охоплюють трансакції та трансфerti між усіма економічними агентами в системі [4; с. 301]. Разом з іншими системами економічного обліку вона враховує операції, що відбуваються протягом певного періоду, як правило, за один рік.

Матриця соціальних рахунків, як один з методів міжгалузевого аналізу, бере своє походження з таблиці В. Леонтьєва «витрати – випуск», яка, у свою чергу, базується на перших дослідженнях економічного кругообігу Вальраса та Кене. В основі розвитку МСР лежать три основні мотиви. *По-перше*, будівництво МСР допомагає об'єднати дані з багатьох різних джерел, які допомагають описати структурні характеристики економіки. *По-друге*, МСР є дуже хорошим засобом відображення інформації; структурної взаємозалежності в економіці на макро- і мезорівнях. МСР ясно показує зв'язок між розподілом доходів і структурою економіки, і, звичайно, це особливо важливо при визначенні стратегії розвитку окремих секторів економіки. *По-третє*, МСР являє собою корисну аналітичну базу для моделювання; тобто, вона забезпечує безпосередній внесок у цілий ряд моделей, включаючи моделі з фіксованою ціною і коефіцієнтами, і є також невід'ємною частиною базового набору даних, необхідних для перевірки обчислення загальної рівноваги у CGE моделі [4, с. 302–303].

Основні особливості МСР такі:

1. Рахунки представлені у вигляді квадратної матриці, де надходження та видатки для кожного облікового запису наведено у відповідних рядку і стовпці матриці. Операції показані в клітинах, так що матриця відображає взаємозв'язок між агентами в явному вигляді.

2. МСР носить комплексний характер, у тому сенсі, що вона зображує всі види економічної діяльності системи (споживання, виробництво, накопичення і розподіл), хоча і не обов'язково аби всі були присутні, бо відповідно до мети створення МСР набір рахунків може змінюватися.

3. МСР є універсальним інструментом, хоча зазвичай будується по стандарту, але базова основа має великий ступінь гнучкості як на рівні дезагрегування, так і в акценті на різних частинах економічної системи.

Базова структура матриці соціальних рахунків походить від національних таблиць «Витрати – Випуск» та «Пропозиція – Використання». Наведена в роботі *табл. 1* представляє агреговану версію МСР.

Таблиця 1

Базова структура МСР

Колонки витрат								
	Виробництво		Споживання	Накопичення	Торгівля	Усього		
	Ендогенні рахунки							
	Екзогенні рахунки							
	Додана вартість							
	Галузі [C1]	Товари та послуги [C2]	Фактори виробництва [C3]	Домогосподарства [C4]	Держава [C5]	Капітальні рахунки [C6]	Інший світ [C7]	
Галузі [P1]		Внутрішні продажі						Дохід підприємств
Товари та послуги [P2]	Проміжне споживання			Споживання домогосподарств (C)	Споживання уряду (G)	Нагромадження основного капіталу і зміна запасів (I)	Експорт (E)	Загальний попит
Фактори виробництва [P3]	Платежі валової доданої вартості факторам							Валовий дохід факторів
Домогосподарства [P4]			Заробітна плата та змішаний дохід		Поточні трансферти домогосподарствам		Чисті поточні трансферти від Іншого світу	Валовий дохід домогосподарств
Держава [P5]		Чисті податки на продукти		Прямі податки			Чисті поточні трансферти від Іншого світу	Державні доходи
Капітальні рахунки [P6]				Заощадження домогосподарств	Урядові заощадження		Чисті капітальні трансферти від Іншого світу	Валові заощадження
Інший світ [P7]		Імпорт (M)						Відтік іноземної валюти
Усього	Валовий випуск	Валова пропозиція	Валові витрати факторів	Валові витрати домогосподарств	Державні витрати	Валові інвестиційні витрати	Приток іноземної валюти	

Рядки доходів	

Рядки доходів

Варто зазначити, що структура побудови МСР сильно різниться серед дослідників. Зокрема, спостерігаються значні відмінності в її побудові між вітчизняними та західними і близькосхідними економістами. У даній роботі схема побудови матриці буде дещо відрізнитися від усталеної практики побудови в Україні, проте буде максимально наближеною до початкової структури, запропонованої Кембріджським проектом [5]. Основні категорії, які з'являються і у рядках, і у стовпцях – це виробництво, споживання, накопичення і торгові рахунки. Ці основні рахунки розбиваються на кілька підрахунків. Хоча специфікація підрахунків для будь-якої даної МСР значно різниться, основні рахунки в табл. 1 є загальними для всіх МСР.

Дослідження світових тенденцій розвитку економіки найбільш інформативне на стадії зростання, тому в даній роботі була побудована матриця соціальних рахунків України на базі даних 2008 р., в якому було зафіксовано найвищий рівень зростання не лише світової, а й української економік. Оскільки інструментарій МСР відображає статичний стан економіки, то не може бути використаний в умовах турбулентності, спричиненої кризовими явищами у світовій економіці. Вибір 2008 р. дозволяє отримати найбільш репрезентативні результати. Адже саме в цьому році (на даний момент) економіка України була на піці свого розвитку: рівень споживання, обсяг трансферів, торговельне сальдо, виробництво та рівень інвестицій, і сама динаміка розвитку ринку комерційної нерухомості в цілому були на найвищому рівні, тому в дослідженні міжгалузеві зв'язки будуть більш явно продемонстровані.

Джерелами побудови МСР України 2008 р. стали:

- ✦ валовий внутрішній продукт за категоріями доходу [6];
- ✦ валовий внутрішній продукт за категоріями кінцевого використання [6];
- ✦ динаміка платіжного балансу України. Платіжний баланс і зовнішній борг України у 2008 р. [7];
- ✦ національні рахунки інституційних секторів економіки у 2008 р. [8];

- ✦ показники виконання Зведеного бюджету України за 2008 р. [9];
- ✦ таблиця «Витрати – Випуск» у 2008 р. у цінах споживачів [10].

Побудована в роботі макроМСР агрегує в собі дані по інститутах і рахунках. Вона дозволяє оцінити загальний стан економіки та взаємозв'язки між головними економічними агентами. Отже, матриця соціальних рахунків для економіки України за 2008 р. виглядає таким чином (табл. 2).

Для аналізу загального розподілу в економіці країни розглянемо окремо кожен показник матриці соціальних рахунків, представлений у табл. 2.

1. *Додана вартість* (Праця, Галузі: 470464 млн грн) і (Капітал, Галузі: 353712 млн грн). Загалом додана вартість – це прибуток, отриманий від факторів виробництва, який включає в себе саму оплату праці найманих працівників та дохід, одержаний від власності. Валову додану вартість також називають «ВВП за факторною вартістю».

Інформація щодо ВВП зазвичай береться з національних рахунків. Використовуючи інформацію з таблиці «Витрати – Випуск», загальна додана вартість була поділена на компоненти: праця та капітал. Відсотковий розподіл становить 57% і 43% від ВВП для праці та капіталу відповідно. Це вказує на досить гармонійний розподіл факторів виробництва в українській економіці 2008 р. з невеликим зміщенням у бік трудомісткості.

Варто відзначити, що 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. *Проміжний попит* (Товари та послуги, Галузі: 1509697 млн грн). Проміжний попит на товари та послуги, що використовуються у виробничому процесі. Деталізована МСР, що дезагрегує галузі на конкретні види товарів та послуг, виявляє відмінності в технології виробництва

Таблиця 2

МакроМСР України у 2008 р., 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	

у всіх секторах. Наприклад, коли необхідно показати, які галузі використовують більше палива у розрахунку вартості на одиницю продукції. Ця інформація корисна при визначенні впливу політики та зовнішніх «шоків» на економіку країни. Інформація про технології виробництва секторів береться з таблиці «Витрати – Випуск».

Ринок комерційної нерухомості тісно пов'язаний з іншими секторами економіки також за рахунок використання товарів проміжного попиту. Адже для побудови об'єктів нерухомості використовується пальне, будівельні матеріали, послуги різноманітних компаній. У 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, у свою чергу, використовують товари проміжного попиту.

3. *Розподіл факторного доходу* (Домогосподарства, Праця: 470464 млн грн) і (Домогосподарства, Капітал: 353712 млн грн). Факторні доходи в макроМСР сплачуються на рахунки домогосподарств. Досить часто в МСР розділяють домогосподарства на різні групи, такі як сільське і міське населення. Ця інформація дозволяє оцінити вплив наслідків від проведеної розподільчої політики. До прикладу, якщо МСР показує, що домогосподарства з низьким рівнем доходу більшою мірою складаються з трудовий дохід, ніж домогосподарства з більш високими доходами, тоді політика, спрямована на збільшення виробництва в трудомістких секторах, повинна бути непропорційно більш вигідна для більш бідних домогосподарств. Ринок комерційно нерухомості, як вже було зазначено вище, створює додану вартість, у т. ч. і за рахунок виплати факторного доходу. У процесі побудови та обслуговування об'єктів комерційної нерухомості створюється рекордна кількість робочих місць (як висококваліфіковані 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. Ця інформація, як правило, береться з обстежень робочої сили або доходів домашніх господарств. Також існують платежі від факторів виробництва іншим рахункам, окрім домогосподарчого. Наприклад, виплати з прибутку на капітал, виплачені іноземним інвесторам (наприклад, добувна рента) або уряду (прибуток з державних підприємств). Для спрощення, ці потоки в даній МСР не враховуються.

4. *Приватне споживання* (Товари та послуги, Домогосподарства: 589739 млн грн). Домогосподарства витрачають більшу частину своїх доходів на покупку товарів для споживання та послуг. Хоча макроМСР містить один запис, більшість МСР розбивають особисте споживання на різні товари і групи домогосподарств, бо структури споживання домогосподарств різняться, особливо по групах доходів. Наприклад, у сім'ях з низьким рівнем доходу, як правило, витрачають більшу їх частку на продукти харчування, ніж заможніші домогосподарства, і тому зміни в поставках продуктів хар-

чування будуть впливати більше на домогосподарства з низьким доходом. Ці відмінності можуть впливати на розподільну політику та зовнішні «шоки». Поява нових торговельних центрів у регіоні сприяє збільшенню приватного споживання, що, у свою чергу, веде до збільшення прибутків ритейлерів та надходжень у державну казну. Тобто, можна сказати, що 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. *Поточні урядові витрати та інвестиційний попит* (Товари та послуги, Держава: 169163 млн грн) і (Товари та послуги, Капітальні рахунки: 264883 млн грн). Повне поглинання в економіці складається з приватного споживання, державних видатків та інвестиційного попиту. До державного споживання, або поточних витрат, включаються товари і послуги, придбані для підтримки державної функції. Інвестиційний попит складається з державного та приватного валового нагромадження основного капіталу, таких як: витрати на дороги, школи і житлові будинки. Ця інформація, як правило, береться з національних рахунків, державного бюджету і таблиць ресурсів та використання.

Ефективне функціонування ринку комерційної нерухомості спричиняє 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.

6. *Зовнішня торгівля* (Товари та послуги, Інший світ: 520588 млн грн) та (Інший світ, Товари та послуги: 444859 млн грн). Інформація щодо експортних надходжень і платежів з імпорту з'являється з різних джерел. Національні рахунки і платіжний баланс надають сукупні оцінки міжнародної торгівлі товарами і послугами. Більшість МСР включають додаткову детальну інформацію про конкретні товарні групи, інформація для яких складена з даних з митниці або торгових даних. 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.

7. *Державні податки* (Держава, Товари та послуги: 123880 млн грн) і (Держава, Домогосподарства: 173829 млн грн). Як відомо, уряд отримує дохід від прямих і непрямих податків. Прямі податки включають в себе персональні (сплачені із заробітної плати) і корпоративні податки, якими обкладаються домашні господарства і підприємства. У даній макроМСР останній вид податків об'єднаний в один. Крім того, у матриці не виділені окремо різні непрямі податки. Інформація про податкові ставки на різні товари і податки з домашніх господарств зазвичай можна отримати від податкових органів, митних даних, доходів домашніх господарств і обстежень їх витрат. Комерційну нерухомість вирізняє те, що її орендарями виступають лише підприємства, а податок для підприємців на оренду вищий, ніж для фізичних осіб. Таким чином, комерційна нерухомість приносить більші податкові надходження до бюджету, ніж житлова. Крім того, можливості розміщення, які створює кожен об'єкт комерційної нерухомості, сприяє розвитку підприємництва і ділової активності загалом, що приводить до ще більших податкових надходжень: як податків на прибуток від підприємств та із заробітної плати найманих працівників, так і податків на оренду, що також сплачуються орендодавцями.

8. *Грошові перекази та соціальні трансферти* (Домогосподарства, Держава: 75423 млн грн) і (Домогосподарства, Інший світ: 14851 млн грн). Крім платежів від факторів, домогосподарства також отримують трансферти від уряду і перекази від решти світу. Державні трансферти включають платежі соціального забезпечення та державні пенсії. Іноземні надходження, як правило, включають в себе грошові перекази від членів сім'ї, що живуть і працюють за кордоном. З іншого боку, домогосподарства також можуть переводити доходи членам сім'ї, які проживають за кордоном. У макроМСР це може бути відображено в позитивному значенні в клітці (Інший світ, Домогосподарства) або, як у Україна-МСР, як негативне значення у клітині (Домогосподарства, Інший світ).

9. *Гранти, кредити і відсотки по зовнішньому боргу* (Держава, Інший світ: -6374 млн грн). Багато урядів у країнах з низьким рівнем доходу отримують гранти та кредити від партнерів з розвитку та іноземних фінансових інститутів для покриття поточних витрат і капітальних вкладень. Це прямі платежі від решти світу до уряду. З іншого боку, зовнішній борг вимагає процентні платежі, які є позитивними платежами від уряду до іншої частини світу. Крім того, процентні платежі можуть бути оброблені як негативне отримання від іншої частини світу. Інформація щодо зарубіжних переказів грантів та з уряду береться зі зведеного державного бюджету і платіжного балансу.

10. *Вітчизняні та іноземні заощадження* (Капітальні рахунки, Домогосподарства: 150882 млн грн), (Капітальні рахунки, Держава: 46750 млн грн) і (Капітальні рахунки, Інший світ: 67252 млн грн). Різницею між доходами та витратами є заощадження (або борг, якщо витрати перевищують доходи). Для державного

рахунку різниця між доходами і витратами виглядає як профіцит/дефіцит, а для рахунку Інший світ визначається сальдо рахунку поточних операцій. Ця інформація документується в державному бюджеті та платіжному балансі й дослідженнях структури доходів, витрат і заощаджень домогосподарств.

Рівень заощаджень буде впливати на підприємницький сектор і домогосподарства. З обох боків до фінансового сектора будуть надходити заощадження, ринок же фінансів, у свою чергу, служить джерелом залучення додаткових фінансових ресурсів для обох суб'єктів, а також джерелом доходу із 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 ХХІ ст. почалося становлення вітчизняного ринку комерційної нерухомості.

ВИСНОВКИ

Матриця соціальних рахунків є ефективним засобом відображення інформації; структурної взаємозалежності в економіці на макро- і мезорівнях. МСР ясно показує зв'язок між розподілом доходів і структурою економіки, і, звичайно, це особливо важливо при визначенні стратегії розвитку окремих секторів економіки. Більше того, матриця є досить гнучким аналітичним засобом, дозволяє досліднику самому обирати набір досліджуваних галузей і вплив окремих секторів на економіку країни. Таким чином, вона стає зручним інструментом не тільки дослідження структурних особливостей та розподілу в національній економіці, а й методом обчислення внеску ринку комерційної нерухомості в економіку країни.

Як показує аналіз основних рахунків макроматриці 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 поживавлення деяких галузей або навіть всієї економіки. На основі матриці соціальних рахунків можна дослідити мультиплікаційні ефекти від інвестицій у конкретний сектор, у даному випадку, ринок комерційної нерухомості, підрахувати прямі, не прямі та індуковані наслідки грошових вливань. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Ring, A. A. Real estate: Principles and practices / Alfred A. Ring. – Englewood Cliffs : Prentice Hall, 1972. – 510 p.
2. Stone, R. Social accounting and economic models / R. Stone, G. S. Stone. – London : Bowes & Bowes, 1959. – 88 p.

3. Pyatt, G. (1985) *Social Accounting Matrices: A Basis for Planning* / G. Pyatt and J. I. Round (eds). – The World Bank, Washington D C.; R Reinert, K. A.
4. Round, J. *Social Accounting Matrices and SAM-based Multiplier Analysis* / J. Round // *Techniques and Tools for Evaluating the Poverty Impact of Economic Policies* / By ed. F. Bourguignon and L. A. Pereira da Silva. – World Bank and Oxford University Press: 2003. – Ch. 14. – P. 301–324.
5. Round, J. I. (2003) *Constructing SAMs for Development Policy Analysis: Lessons Learned and Challenges Ahead* / J. I. Round // *Economic Systems Research*, 15(2).
6. Валовий внутрішній продукт. Національний Банк України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.bank.gov.ua/files/GDP_u.xls
7. Платіжний баланс і зовнішній борг України 2008 рік. Національний Банк України // Щоквартальне аналітично-статистичне видання Національного банку України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : bank.gov.ua/doccatalog/document?id=90702
8. Зведені національні рахунки. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2005/vvp/znr/znr_u_12.htm
9. Звіт про виконання Державного бюджету України за 2009 рік у розрізі економічної класифікації / Міністерство фінансів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.minfin.gov.ua/file/link/244339/file/Zvit.pdf
10. Таблиця «витрати-випуск» за 2008 рік (у цінах споживачів). Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2010/vvp/vitr_vip/vitr_vip10_u.html

Науковий керівник – Залюбінська Л. М., доцент кафедри менеджменту та математичного моделювання ринкових процесів Одеського національного університету імені І. І. Мечникова

REFERENCES

- Pyatt, G. *Social Accounting Matrices: A Basis for Planning*. Washington D C.; R Reinert, K. A. : The World Bank, 1985.
- "Platizhnyi balans i zovnishnii borh Ukrainy 2008 rik. Natsionalnyi Bank Ukrainy" [Balance of payments and external debt of Ukraine in 2008. National Bank of Ukraine]. bank.gov.ua/doccatalog/document?id=90702
- Ring, A. A. *Real estate: Principles and practices*. Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972.
- Round, J. "Social Accounting Matrices and SAM-based Multiplier Analysis". In *Techniques and Tools for Evaluating the Poverty Impact of Economic Policies*, 301-324. : World Bank and Oxford University Press, 2003.
- Round, J. I. "Constructing SAMs for Development Policy Analysis: Lessons Learned and Challenges Ahead". *Economic Systems Research*, no. 15 (2) (2003).
- Stone, R., and Stone, G. S. *Social accounting and economic models*. London: Bowes & Bowes, 1959.
- "Tablytsia «vytraty-vypusk» za 2008 rik (u tsinakh spozhyvachiv). Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy" [Table "input-output" in 2008 (at consumer prices). State Statistics Service of Ukraine]. https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2010/vvp/vitr_vip/vitr_vip10_u.html
- "Valovy vnutrishnii produkt. Natsionalnyi Bank Ukrainy" [Gross Domestic Product. National Bank of Ukraine]. www.bank.gov.ua/files/GDP_u.xls
- "Zvit pro vykonannia Derzhavnogo biudzhetu Ukrainy za 2009 rik u rozrizi ekonomichnoi klasyfikatsii" [Report on the State Budget of Ukraine for 2009 in terms of economic classification]. Ministerstvo finansiv Ukrainy. www.minfin.gov.ua/file/link/244339/file/Zvit.pdf
- "Zvedeni natsionalni rakhunky. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy" [Aggregate national accounts. State Statistics Service of Ukraine]. https://ukrstat.org/uk/operativ/operativ2005/vvp/znr/znr_u_12.htm