

ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК ДИНАМІКИ РОЗВИТКУ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ТА ОСНОВНИХ МАКРОЕКОНОМІЧНИХ ПОКАЗНИКІВ

Ринок нерухомості є невід'ємною частиною системи економічних відносин. Він тісно пов'язаний з іншими ринками, у першу чергу, з фінансовими, інвестиційними, цінних паперів, праці, споживчими та іншими.

На початку ХХІ ст. саме цей ринок став одним із найвигідніших для інвестицій. Такі популярні об'єкти для інвестування, як акції та облігації, поступово втрачали довіру інвесторів. Фінансові інститути почали збільшувати частку нерухомості у своїх інвестиційних портфелях, отримуючи надприбутки. Численні ріелтери, аналітики та фахівці в усьому світі стверджували, що купівля нерухомості – це найбезпечніші інвестиції і ціни на неї не впадуть так сильно, як падали акції. Світова фінансова криза 2008-2009 рр. не виправдала цих прогнозів. Але незважаючи на це, у періоди зростання та стабільності інвестиції в якісні об'єкти нерухомості дійсно є одним з найбільш надійних джерел пасивного доходу.

Метою роботи є аналіз динаміки розвитку ринку комерційної нерухомості та основних макроекономічних показників держави.

Комерційна нерухомість на відміну від інших видів нерухомого майна за своїм визначенням має особливе цільове призначення, а саме – принесення прибутку. Вона використовується для підприємницької діяльності і, незважаючи на подібність деяких функціональних особливостей, відокремлюється від житлової та виробничої нерухомості. Будь-яка нерухомість у порівнянні з іншими інвестиційними об'єктами має більш низьку еластичність пропозиції (це спричинено тривалим будівельним циклом і, як наслідок, більш повільною реакцією на зростання попиту на ринку) та низький ступінь ліквідності, що пояснюється непереміщуваністю об'єктів нерухомості, а також їх неадитивністю, тобто нерухомість є товаром, який неможливо розділити на частини, що ускладнює процедуру розподілу та обміну фінансового активу. У роботі проаналізовані якості комерційної нерухомості, як позитивні, так і негативні, що вирізняють її з інших об'єктів інвестування.

Особливості комерційної нерухомості як об'єкта інвестицій можна також класифікувати за трьома типами: *особливості розвитку*, *особливості експлуатації*, *особливості обігу на ринку*. Перші визначаються особливостями будівельної продукції як складової об'єкта нерухомості та особливостями будівельного виробництва. Другі визначаються, головним чином, особливостями управління операційними грошовими потоками. Щодо особливостей обігу на ринку – вони індивідуальні для кожної країни. А інвестиції в комерційну нерухомість більш уразливі до соціально-економічних та політичних процесів. Для аналізу особливостей вітчизняного ринку комерційної нерухомості була використана модель IS-LM, яка дозволила виявити як сприятливі умови, так і перешкоди для інвестування. Аналіз інвестицій у комерційну нерухомість за допомогою моделі IS-LM продемонстрував мультиплікативний ефект від інвестицій у даний сектор. Тобто збільшення інвестицій у комерційну нерухомість призводить до більшої зміни показників граничної схильності до споживання та автономних витрат.

Виявлено, що комерційна нерухомість може виступати індикатором економічного стану держави. Вона тісно пов'язана з іншими структурними компонентами економічної системи, тому відчуває на собі їх істотний вплив. Також зазначено, що динаміка ринку комерційної нерухомості залежить від стану деяких основних макроекономічних показників у державі, кожний з яких впливає на стан різних сегментів комерційної нерухомості. Проаналізовані звітні економічні матеріали уряду, що надають статистичну інформацію щодо стану економіки України, дозволили зробити висновки про позитивну динаміку основних макроекономічних показників. Це дає підстави стверджувати, що ринок комерційної нерухомості України також буде продовжувати своє відновлення.

В роботі наводяться аргументи, які доводять, що ефективне функціонування національної економіки неможливе без активного розвитку ринку комерційної нерухомості. Ключова роль ринку комерційної нерухомості в економіці обумовлена не лише вирішенням соціальних проблем суспільства, але також активізацією промислового виробництва, розвитком реального сектору економіки, поживленням інвестиційного процесу. Сукупність цих факторів має сприяти макроекономічній стабілізації в економіці країни, що дозволить більш ретельно та зважено підходити до прийняття ключових рішень, спрямованих на підвищення життєвого рівня суспільства.