

Литвиненко К. О.
аспірант кафедри менеджменту
та математичного моделювання ринкових відносин
Одеський національний університет імені І. І. Мечникова
м. Одеса, Україна

**ВПЛИВ РИНКУ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ
НА ФУНКЦІОНУВАННЯ ОСНОВНИХ ЕКОНОМІЧНИХ АГЕНТІВ.
АНАЛІЗ ЗА ДОПОМОГОЮ МАТРИЦІ СОЦІАЛЬНИХ РАХУНКІВ**

Професійний ринок комерційної нерухомості в Україні виникає з 2000 року, 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 у дослідженні взаємозв'язків між ринком комерційної нерухомості та іншими елементами національної економічної системи і впливу даного ринку на економіку країни. Більш того, дослідження західних економістів, зокрема Альфреда Рінга [1], доводять, що даний ринок сам може впливати на покращення макропоказників національної економіки і, навіть, слугувати локомотивом виходу із

кризових станів. В цьому контексті та за умов значного ускладнення взаємозв'язків між різними секторами економіки підвищується роль макроекономічного моделювання з метою прогнозування поведінки різних учасників ринку.

Таблиця 1

Базова структура макро МСР

	Галузі [C1]	Товари та послуги [C2]	Фактори виробництва [C3]	Домогосподарства [C4]	Держава [C5]	Капітальні рахунки [C6]	Інший світ [C7]	Усього
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	Приплив іноземної валюти	

Матриця соціальних рахунків – це специфічне представлення макро- і мезо- економічних рахунків соціально-економічної системи, які охоплюють трансакції та трансферти між усіма економічними агентами в системі [2; с. 301]. Разом з іншими системами економічного обліку вона враховує операції, що відбуваються протягом певного періоду, як правило, за один рік. В основі розвитку МСР лежать три основних 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 [2, с. 302-303]. Базова структура матриці соціальних рахунків походить від національних таблиць «Витрати-Випуск» та «Пропозиція-Використання». Наведена в роботі Табл. 1 представляє агреговану версію МСР.

Побудована на основі базової моделі макро-МСР дозволяє оцінити загальний стан економіки та взаємозв'язки між головними економічними агентами.

Для дослідження загального розподілу в економіці країни був розглянутий окремо кожен показник матриці соціальних рахунків. Далі проаналізований вплив майже на кожний рахунок ринку комерційної нерухомості.

1. Фактори виробництва (додана вартість). 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. 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. Розподіл факторного доходу. 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 фахівців, 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

4. Приватне споживання. Поява нових торговельних центрів у регіоні сприяє збільшенню приватного споживання, що в свою чергу веде до збільшення прибутків рітейлерів 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.

5. Поточні урядові витрати та інвестиційний попит. 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.

6. Зовнішня торгівля. 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 торговельних центрів та приваблює покупців.

7. Державні податки. 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 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.

8. Вітчизняні та іноземні заощадження. 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.

Отже, 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 и витрат, може бути стимулюючим фактором для пожвавлення деяких галузей, або навіть всієї економіки. В роботі наведений лише перший етап оцінки впливу ринку комерційної нерухомості на економічну систему держави – побудова макро МСР. Наступним кроком є деталізація (деагрегування) МСР та дослідження мультиплікаційних ефектів від інвестицій у конкретний сектор, в даному випадку, ринок комерційної нерухомості, підрахунок прямих, непрямих та індукованих наслідків грошових вливань.

Література:

1. Ring, Alfred A. Real estate: Principles and practices / A. A. Ring. – Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972. – 510 p.
2. 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.