

УДК 330.52.051

МОДЕЛЬ КРУГООБИГУ НАЦІОНАЛЬНОЇ ЕКОНОМІКИ З РИНКОМ КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Залюбінська Л.М., Литвиненко К.О.

В роботі проаналізовано місце ринку комерційної нерухомості в народному господарстві, розглянуто взаємозв'язок цього ринку з іншими суб'єктами економічної системи та визначено їх взаємовплив. Це дозволило побудувати модель кругообігу продуктів та доходів з урахуванням діяльності ринку комерційної нерухомості.

Постановка проблеми. Економічне зростання будь-якої країни з ринковою економікою стимулює розвиток ринку комерційної нерухомості. Масштабність проектів, величезна кількість учасників ринку як з боку попиту, так і з боку пропозиції, тривалість циклу створення та обслуговування об'єктів комерційної нерухомості, необхідність значних фінансових та матеріальних ресурсів для входження та існування на даному ринку, - все це свідчить про складність та різноманітність як внутрішніх зв'язків у середині ринку, так і зовнішніх зв'язків з іншими елементами національного господарства.

Аналіз досліджень і публікацій. Серед вітчизняних та закордонних економістів, праці яких торкаються ринку нерухомості є такі фахівці, як А. Асаул, О. Гриценко, А. Карасьов, Н. Ордуей, Р. Б. Пейзер, А. Б. Фрей, Дж. Фрідман та інші. Проте, найбільш розповсюдженими та дослідженими темами є оцінка вартості нерухомості та інвестиційна привабливість комерційної нерухомості як активу, з точки зору, девелоперів. Поки що не існує спеціальних наукових досліджень, присвячених побудові макроекономічних моделей з урахуванням даного ринку.

Вагоме значення ринку комерційної нерухомості в розбудові національної економіки дає підстави проаналізувати місце даного ринку в народному господарстві країни.

Мета дослідження: побудова моделі кругообігу, яка враховує взаємозв'язок ринку комерційної нерухомості з іншими суб'єктами економічної системи.

Виклад основного матеріалу дослідження. Як відомо голова школи фізіократів Ф. Кене вперше в історії економічної думки запропонував загальну схему кругообігу товарів та грошей всередині національного господарства. У 1758 році економіст побудував економічну таблицю, яка відображала процес виробництва, обігу та розподілу річного продукту в народному господарстві та розглядалася як органічне ціле [1; с. 470-471]. Це дало поштовх розвитку економічної думки та виокремило макроекономіку як окрему науку, яка агрегує в собі визначальні елементи економічної системи, досліджує та виявляє взаємозв'язки між ними. Згідно таблиці, в межах річного відтворювального циклу відбувається п'ять актів обігу продукції та грошей, яким передує виплата фермерами земельної ренти. І вже потім відбувається сам процес обігу. З часів Ф. Кене економічна думка зазнала значних перетворень, що позначилися і на модифікації моделі кругообігу. Найбільш спрощеним та розповсюдженим варіантом даної моделі є модель «Кругообігу благ та доходів», запропонована швейцарським економістом Л. Вальрасом [2; с.527], яка не враховує ролі держави в національній економіці.

Велика депресія 30-х рр. ХХ ст. у США відкрила еру кейнсіанського підходу в економіці, який надавав «державі», як економічному суб'єкту, визначальну роль у творенні та регулюванні національної макроекономічної політики. Ці зміни торкнулися й моделі кругообігу, в якій крім домогосподарств та фірм економічним суб'єктом виступає і держава, яка пов'язана з іншими економічними суб'єктами трьома засобами: податками, державними закупками та державними позиками.

Наступні перетворення моделі кругообігу були направлені на її ускладнення та включення все більшої кількості агрегатів. Активний розвиток глобалізаційних процесів та міжнародної економіки збільшив роль міжнародного обігу капіталів і товарів, який часто у моделях ідентифікують як «інший світ».

Загальновизнано, що розвиток ринку нерухомості, не лише комерційної, істотно впливає на національну та регіональну економіки. Активність даного ринку охоплює багато економічних суб'єктів та залежить від багатьох факторів.

Для досягнення мети, поставленої у нашому дослідженні, у моделі кругообігу пропонується врахувати «ринок комерційної нерухомості». У якості базової моделі була взята модель кругообігу з урахуванням діяльності держави, але без міжнародних зв'язків.

Слід зауважити про відсутність сталого визначення та класифікації поняття «комерційна нерухомість». Це можна пов'язати з тим, 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.

Такий підхід співпадає з думкою американських економістів та власників консалтингових компаній Дж. Фрідмена та Н. Ордуея: «Комерційна нерухомість (commercial property) – це нерухомість, що приносить дохід, використовується під офіси, магазини та послуги; сюди не включені об'єкти публічного та виробничого призначення» [3, С. 14]. Уточнення Дж. Фрідмена та Н. Ордуея відносно того, що об'єкти публічного призначення (тобто готелі та ресторани) не є об'єктами комерційної нерухомості – має вирішальне значення. Це дозволяє точно класифікувати об'єкти комерційної нерухомості. А саме – комерційна нерухомість має лише три сегменти: торгівельна, офісна та складська нерухомості. І ніякі об'єкти виробничого призначення, публічного або житлового використання до комерційної нерухомості не відносяться.

В роботі пропонується дослідити сутність та описати характер взаємозв'язків між ринком комерційної нерухомості з кожним елементом моделі кругообігу, а саме: з домогосподарствами, підприємницьким сектором, державою, ринком ресурсів (факторів виробництва), ринком товарів та послуг (ринок благ) та фінансовим ринком.

1. Ринок комерційної нерухомості та «домогосподарства». Відносини між ринком нерухомості взагалі та «домогосподарствами» носять цікавий характер, адже економісти майже завжди досліджують лише вплив сектору житлової нерухомості, зокрема розглядають його як величезне соціальне благо, значний актив, яким володіють та який використовують домогосподарства для забезпечення свого фізичного проживання, з одного боку, та як «надійний інвестиційний об'єкт», - з іншого. У випадку житлової нерухомості «домогосподарства» визначають попит на ринку. А доходи населення будуть визначати рівень цього

попиту ($\uparrow Y \rightarrow \uparrow S \rightarrow \uparrow D$). Однак на ринку комерційної нерухомості ситуація зовсім інша. «Домогосподарства» в даному випадку лише опосередковано впливають на рівень попиту на даному ринку, адже прямо не виступають покупцями послуг, що надає ринок комерційної нерухомості. З одного боку, саму послугу оренди простору (офісного, складського або торговельного приміщення) використовують підприємства, які очолюють та на яких працюють люди. Кількість та ефективність функціонування цих підприємств буде залежати як від здібностей та мотивації персоналу, так і в значній мірі від інших умов: системи оподаткування, рівня податкового тягаря, рівня розвитку фінансового сектору, легкості та доступності отримання кредиту, загального рівня добробуту населення, рівня заощаджень та інших. Тож з динаміки поведінки домогосподарств, на яку впливають податкова політика держави, монетарна політика, зовнішньоекономічні чинники, формується такий макроекономічний індикатор, як індекс ділової активності ($I_{ДА}$). З іншого боку, «домогосподарства» – це одне з джерел попиту на товари та послуги фірм, що їх надає ринок комерційної нерухомості. Кількісний бік цього попиту опосередковано визначається рівнем купівельної спроможності «домогосподарств» (Рис. 1).

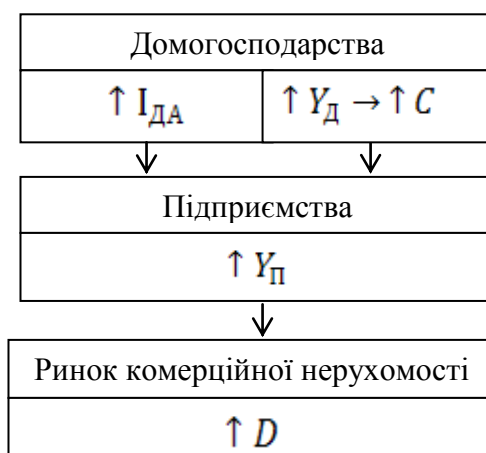


Рис. 1. Ринок комерційної нерухомості і «домогосподарства».

2. В Україні досі розповсюджено використання в якості комерційної нерухомості переоблаштованих об'єктів житлової нерухомості. Варто зазначити, що у розвинутих країнах подібна практика

зведена до мінімуму. Частіше за все власників квартир юридично змушують здійснювати таку діяльність, оформлюючи себе як підприємців з відповідним оподаткуванням. В Україні запровадження такого підходу стимулювало би зростання бази оподаткування завдяки збільшенню кількості СПД (суб'єктів підприємницької діяльності). Крім того, у великих містах розвинутих країн світу об'єкти комерційної нерухомості загалом сконцентровані у спеціальних районах (Down Town, Business Center, Industrial), у яких майже або зовсім відсутні житлові будинки. В Україні ринок комерційної нерухомості може бути об'єктом для інвестування та джерелом доходу не тільки для фірм, а й для «домогосподарств».

3. Ринок комерційної нерухомості і підприємницький сектор. Слід порівняти вплив підприємницького сектору на ринок житлової та комерційної нерухомості. В першому випадку фірми впливають на сектор житла в основному з боку пропозиції: будівельні компанії, величезна кількість підрядників та фірм, що надають допоміжні послуги (інженерні, фінансові, юридичні, брокерські та інші). Ринок комерційної нерухомості відрізняється від інших сегментів тим, що підприємницький сектор на даному ринку виступає і на боці пропозиції, і на боці попиту. Фірми здають в оренду приміщення іншим фірмам і отримують прибуток у вигляді ренти. Орендатор – завжди підприємство. Орендодавець – частіше за все підприємство (дивись п.1), може бути девелопер. Отже як на рівень попиту, так і на рівень пропозиції, будуть впливати одні і ті ж показники, а саме ті, які будуть мати найбільше значення для розвитку підприємницького сектору: рівень доступності ресурсів (матеріальних, фінансових, людських), загальне покращення макроекономічної ситуації та інвестиційного клімату, стимулююча економічна політика держави, тощо. Отже схема взаємозв'язків буде мати наступний вигляд (Рис. 2.).

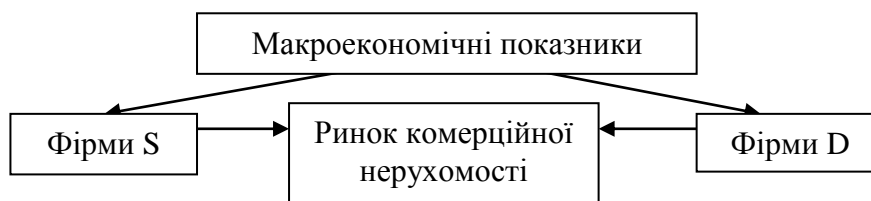


Рис. 2. Ринок комерційної нерухомості і підприємницький сектор.

На структуру попиту у цьому випадку будуть впливати не споживчі уподобання «домогосподарств», як це було б на ринку житла, а уподобання фірм. Вони будуть основані фактично на принципах, подібних для «домогосподарств» на ринку житла: аналіз існуючої пропозиції на ринку, розвиток технологій та зміна тенденцій (демографічних, інфраструктурних, тощо).

Ринок комерційної нерухомості і «держава». Збільшення державою податків на нерухомість та угоди з нею негативно впливає на динаміку попиту на ринку нерухомості як житлової, так і комерційної. Варто зазначити, що весь податковий тягар від оренди об'єктів комерційної нерухомості лягає повністю на орендарів. Іноді сума податку заздалегідь включена у вартість оренди, в інших випадках – орендар самостійно сплачує податок крім орендної плати. Обмеження у сфері будівництва, складність процесу отримання дозволів на будівництво, неефективне зонування в процесі містобудування, недостатній рівень інфраструктури міст, погана демографічна політика – призводять до зниження інвестиційної привабливості ринку комерційної нерухомості, зростанню граничних інвестицій, скорочення числа суб'єктів ринку з боку пропозиції, зниження конкуренції і, як наслідок – зниження обсягу пропозиції об'єктів комерційної нерухомості. З іншого боку, держава здійснює величезний вплив на індекс ділової активності та інші макроекономічні показники, які в свою чергу, як вже було зазначено вище, впливають на рівень попиту з боку підприємств – орендарів. Внаслідок чого схема на Рис. 2. трансформується відповідно до нових взаємовідносин у схему на Рис. 3.

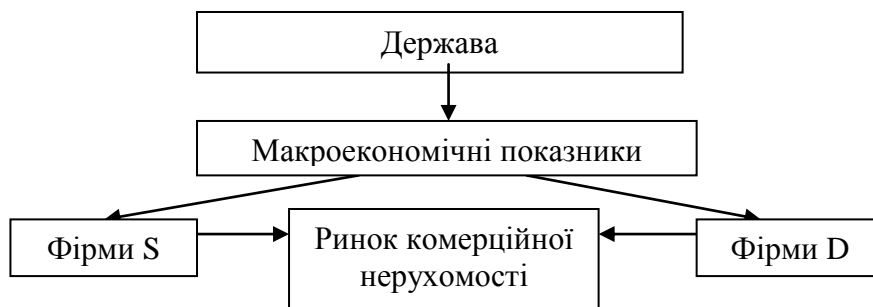


Рис. 3. Ринок комерційної нерухомості і «держава».

Взаємовплив ринків комерційної нерухомості, ресурсів (факторів виробництва) та товарів і послуг (ринок благ) представлено на Рис.4. Ринок факторів виробництва взаємодіє з ринком нерухомості опосередковано через ринок товарів та послуг. Домогосподарства направляють свої ресурси на ринок факторів виробництва. Фірми купують ресурси на даному ринку, а потім на ринку благ виготовляють з них товари та послуги, аби згодом реалізувати їх за допомогою ринку комерційної нерухомості.

Коли зростають споживчі витрати населення («домогосподарств»), збільшується попит на товари та послуги на відповідному ринку. Це в свою чергу призводить до зростання попиту на ринку факторів виробництва (ресурсів). Але варто зазначити, що попит на ресурси буде мати похідний характер, адже буде залежати від продуктивності праці при створенні товару та від ринкової вартості товару, що вироблений за допомогою даного ресурсу. З іншого боку, зростання попиту на товари та послуги буде прямо впливати на зростання попиту на об'єкти комерційної нерухомості, адже фірми будуть прагнути розширювати свою діяльність, відкривати нові філіали, точки продажу та зберігання товарів та послуг. Без успішного функціонування ринку товарів та послуг неможлива діяльність на ринку комерційної нерухомості.



Рис. 4. Ринок комерційної нерухомості, ринок ресурсів і ринок товарів та послуг

Ринок комерційної нерухомості та фінансовий ринок. У згаданих вище моделях кругообігу Кене та Вальраса величина загального обсягу виробництва товарів та послуг в грошовому вимірі дорівнює обсягу споживання (C) та величині грошових доходів домашніх господарств (Y), або $Y = C$. У нашому випадку частину доходу домогосподарства схильні

зберігати (S) у вигляді готівки, вкладів у банк, покупок акцій, облігацій та інших цінних паперів: $Y = C + S$. З іншого боку, фірми витрачають більше, ніж отримують від реалізації продукції, так як крім оплати ресурсів необхідно здійснювати інвестиції. Таким чином, оскільки домогосподарства витрачають менше в порівнянні з величиною доходів, а фірми – більше в порівнянні з виручкою, то в моделі з'являються фінансові ринки.

Під фінансовими ринками розуміють сукупність ринкових інститутів, які направляють потік грошових коштів від власників до позичальників. Вони переміщують значну частину заощаджень, перетворюючи їх в інвестиції. Інша частина переміщується безпосередньо від домогосподарств до фірм шляхом придбання акцій, облігацій тощо [4; С. 11-12]. Рівень розвитку та умови, що пропонує фінансовий ринок буде прямо впливати на підприємницький сектор та домогосподарства. З обох боків до фінансового сектору будуть надходити заощадження, ринок же фінансів 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 «держава». Саме від політики уряду та НБУ буде залежати ступінь доступності фінансових ресурсів, їх вартість та гнучкість системи кредитування. Врахування присутності фінансового ринку та його впливу на ринок комерційної нерухомості представлено на Рис. 5.

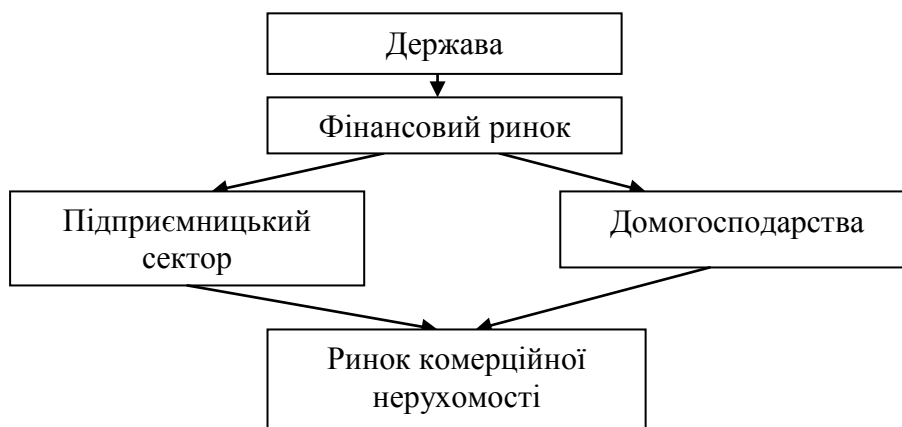


Рис. 5. Ринок комерційної нерухомості і фінансовий ринок.

На підставі проведеного аналізу була побудована макроекономічна модель кругообігу (без врахування іноземного сектору), яка включає такий важливий елемент макроекономічної системи, як ринок комерційної нерухомості і має вигляд, представлений на Рис. 6.

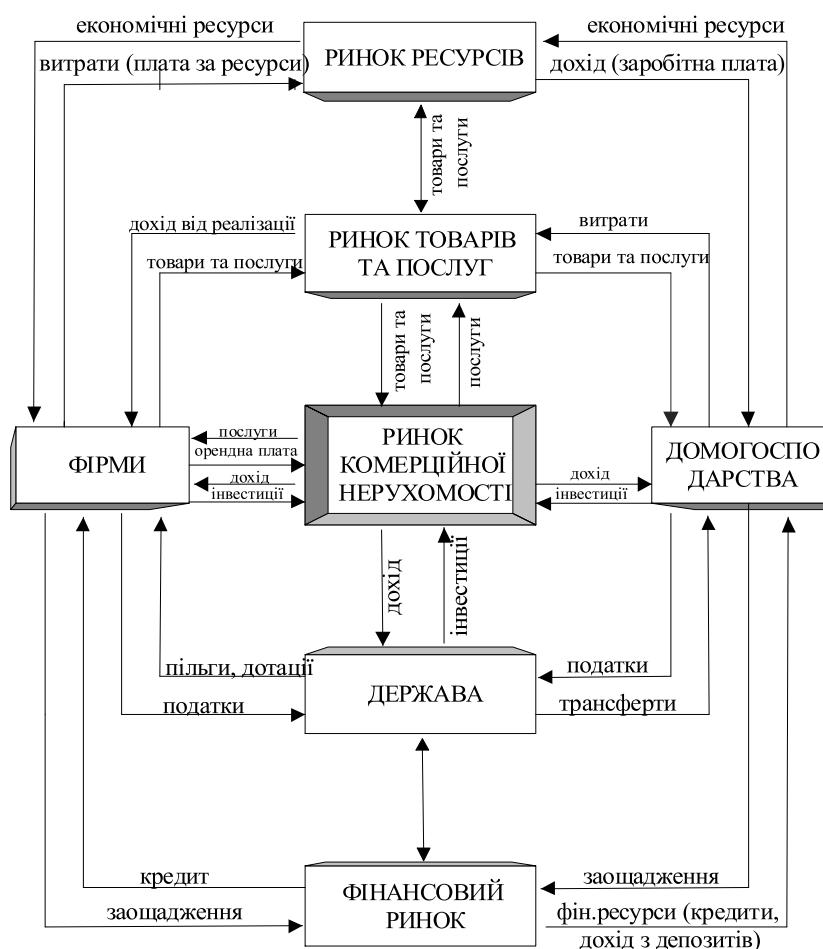


Рис. 6. Місце ринку комерційної нерухомості в моделі кругообігу.

Дана модель визначає місце ринку комерційної нерухомості у моделі кругообігу та включає такі елементи, як фірми, домогосподарства, ринок ресурсів, ринок благ, держава, фінансовий ринок та ринок комерційної нерухомості. Складається з двох кіл: великого та малого. Кожне коло має

два напрями руху матеріальних та фінансових ресурсів, а також враховує внутрішні взаємозв'язки між елементами моделі кругообігу. Сам ринок комерційної нерухомості розташований у центрі моделі, бо саме він є визначальним для даної концепції і не може бути включений у безперервний рух ресурсів по класичному колу, відповідно до визначення.

Висновки. Одним із індикаторів економічного зростання будь-якої країни з ринковою економікою є ефективне функціонування ринку комерційної нерухомості. Він тісно пов'язаний з іншими структурними компонентами економічної системи, внаслідок чого, процеси, що на ньому відбуваються, безпосередньо впливають на економічну кон'юнктуру. В роботі було проаналізовано місце даного ринку в народному господарстві. Розглянуто взаємозв'язок ринку комерційної нерухомості з іншими суб'єктами економічної системи та проаналізовано їх взаємовплив. Визначені зв'язки між ринком комерційної нерухомості та головними суб'єктами макроекономіки, а також уточнено характер цих зв'язків. Це дозволило побудувати модель кругообігу продуктів та доходів з урахування діяльності ринку комерційної нерухомості. Однак не слід перебільшувати ступінь прогнозованості поведінки ринку комерційної нерухомості бо далеко не всі фактори, що мають на нього вплив, піддаються прогнозуванню. Ця невизначеність у випадку ринку комерційної нерухомості може бути навіть більш значної ніж у випадку ринку житлової нерухомості, який досліджував Роберт Шиллер [6, С. 49], та дійшов висновків про неадекватність поведінки учасників цього ринку та вагомий вплив на їх поведінку ірраціональних факторів.

Література

1. Новый энциклопедический словарь / Под общ. ред. акад. К. К. Арсеньева. — СПб.—Пг.: Изд-во Ф. А. Брокгауз и И. А. Ефрон, 1914. — Т. 21. — 960 с.
2. Блауг М. Экономическая мысль в ретроспективе. Пер. с англ., 4-е изд. /М. Блауг. — М.: «Дело Лтд», 1994. — 720 с.
3. Friedman J. P., Ordway N. Income property appraisal and analysis/ Jack P. Friedman, Nicholas Ordway. - Englewood Cliffs, N.J.: Prentice Hall, 1989. — 474 p.
4. Базилінська О. Я. Макроекономіка/ 2-ге видання, випр. — К.: Центр навчальної літератури (ЦНЛ), 2009. — 442 с.

5. Шиллер Р. Иррациональный оптимизм: Как безрассудное поведение управляет рынками / Роберт Шиллер; Пер. с англ. – М.: АЛЬПИНА ПАБЛИШЕР, 2013. 420 с.

Abstract

Zalubinska L.M., Lytvynenko K.O.

Circulation model of national economy and the commercial real estate market

In the article it has been analyzed the commercial real estate market place in the economy, it has been considered the relationship between the commercial real estate market and other subjects of the economic system and has been determined their interaction. This fact allowed to build a model of the circulation of products and revenues which takes into account commercial real estate market activities.