

*Олександр Галабурда, студент 4 курсу
Марія Племенник, студентка 4 курсу
Державний торговельно-економічний університет, м. Київ
Науковий керівник: Ганечко І.Г., канд.екон.наук, доцент кафедри економіки*

РИНОК НЕРУХОМОСТІ: ЦИКЛІЧНІСТЬ РОЗВИТКУ ТА ФАКТОРИ ВПЛИВУ

Ринок нерухомості посідає важливе місце в економіці, його темпи розвитку впливають на розвиток економіки країни. Нерухомість є товаром та капіталом у речовій формі, виступає в якості об'єкта іпотечного кредитування, формуючи взаємозв'язок між реальною економікою та фінансовим ринком.

Взаємозв'язок між розвитком як ринку нерухомості, так і економіки в цілому носить досить суперечливий характер. Емпіричні дані показують, що цикли розвитку ринку нерухомості не збігаються у часі з циклами розвитку інших галузей економіки. Спад на ринку нерухомості передують спади в економіці в цілому, а етап розвитку ринку нерухомості настає раніше, ніж піднесення економіки. Тобто динаміка розвитку ринку нерухомості свідчить про наступ чергової фази економічного циклу з випередженням [4, ст. 75]. Ринок нерухомості є інвестиційним ринком, суб'єкти якого прагнуть отримати фінансові вигоди. Проте зміни на ринку нерухомості не збігаються з циклами фінансових активів.

Існує залежність між фінансовою політикою та зниженням попиту на ринку нерухомості, і полягає вона у тому, що при зростанні ставки відсотка та зменшенні грошової маси, споживачі можуть відмовлятися від капітальних витрат. Через високу тривалість створення об'єктів нерухомості, пропозиція на цьому ринку робиться не еластичною та не здатною до швидкого зменшення. Виникає надлишок пропозиції над попитом, що надалі впливає на ситуацію у суміжних галузях. Спрацьовує «принцип доміно» та хвиля перевищення пропозиції над попитом прокочується за низкою галузей економіки. У нижній точці циклу відбувається «перебудова» ринку нерухомості: змінюються технології, розвиток [2, ст. 71].

З ростом маси грошей у обігу, накопиченням доходів суб'єктів економічних відносин та відповідних потреб та очікувань, зростає попит на ринку нерухомості. В такий момент ринок

нерухомості каталізує ріст попиту на ринках, що могли б дотично відноситися до ринків нерухомості, тим самим економіка країни виходить з кризового стану (рис.1).

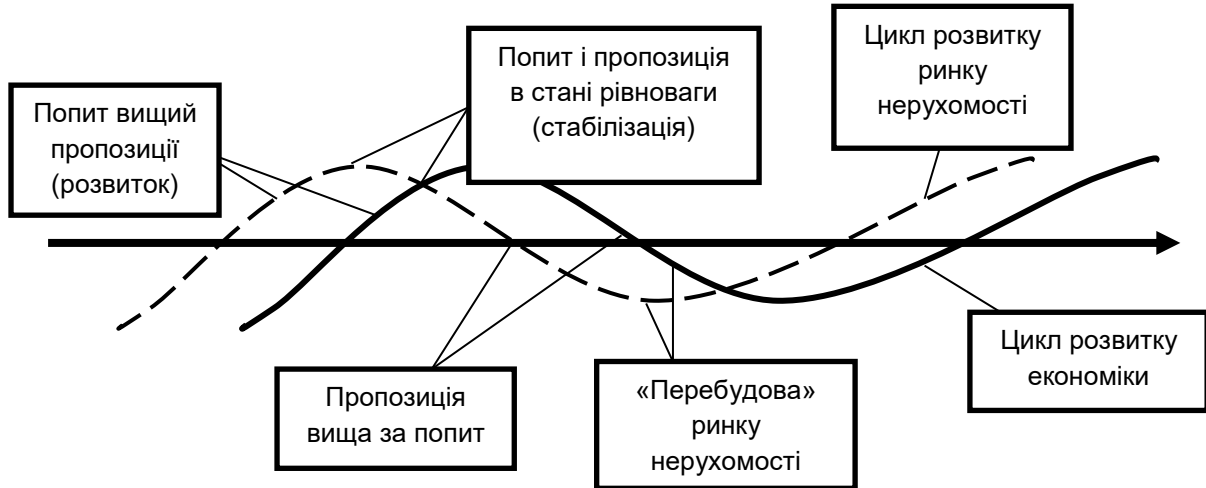


Рис. 1. Схема взаємозв'язку циклу розвитку економіки й ринку нерухомості
 Джерело: розроблено авторами за [4, ст. 70]

Розвиток ринку нерухомості може попереджувати про настання чергової фази економічного циклу. Попри те, що сфера нерухомості має визначальний вплив на стан економіки, вона має пряму залежність від фінансового ринку. В короткострокових періодах ціна на ринках нерухомості визначається ставкою капіталізації. У довгострокових періодах вона вже визначається будівельними витратами. Тим не менше, пропозиція в короткостроковому періоді буде визначатися будівельною потужністю та рівнем фактичної рентабельності, а у довгостроковому навпаки – ринком капіталу. У короткостроковому періоді попит визначатиметься рівнем доходів, а довгостроковому – загальноекономічною кон'юнктурою [3, ст. 135].

Збільшення частки зовнішнього інвестування дозволяє підвищити активність на ринку нерухомості, однак це веде до вищої залежності темпів розвитку ринку нерухомості та фінансового ринку [5, ст. 61].

Зниження доступності кредитів внаслідок зростання ставки відсотка, зменшує можливості споживача у придбанні нерухомості ($Q1 \rightarrow Q0$). Тобто це веде до зниження попиту ($D \rightarrow D^*$) і стимулює затримку будівництва, що призводить до зменшення на ринку пропозиції (тобто крива пропозиції зміщується вліво: $S \rightarrow S^*$) (рис.2).

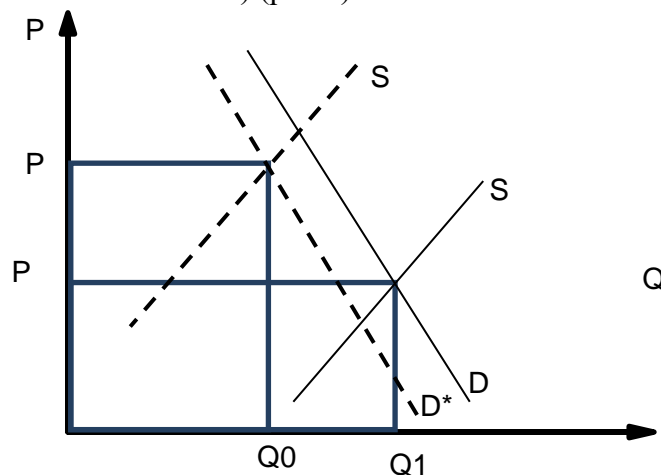


Рис. 2. Вплив росту відсоткової ставки на пропозицію на ринку нерухомості
 Джерело: розроблено автором за [1]

Остаточний вплив цих процесів на ціну P передбачити досить складно. Так, зміщення лише однієї кривої пропозиції мало б викликати зростання ціни, а зміщення іншої кривої попиту – її зменшення; при одночасному русі, зміщення кривих певною мірою компенсують один одного і в результаті може встановитися нова ціна рівноваги на ринку нерухомості, що відрізнятиметься від початкової [1, ст. 572].

Якщо говорити про фактори, котрі впливають на динаміку та стан ринку нерухомості, то слід виділити наступні групи:

– економічні. До таких чинників ми віднесемо рівень доходів населення, а також їх динаміку; рівень розвитку бізнесу та господарської діяльності: ріст або спад ділової активності, зміна прибутковості бізнесу; економічне становище країни загалом; доступність фінансових ресурсів загалом та кредитних, зокрема; соціально-економічні заходи, що приймає уряд країни; стан альтернативних та суміжних ринків; ймовірність появи ризиків у інвестуванні в нерухомість; ціни на будівництво; ціни та тарифи на комунальні послуги, енергоресурси;

– соціальні. До таких чинників відносяться демографічний стан країни, його освітній рівень; тенденції зміни структури населення; рівень соціальної безпеки;

– адміністративні: податковий режим держави, його регулювання та контроль;

– навколишнього середовища. Сюди можна віднести інфраструктурне забезпечення країни або регіону, а також екологічний стан.

Зазначені чинники одночасно впливають, як на попит, так і на пропозицію на ринку нерухомості, тому загальна динаміка ринку визначається їх сукупним та суперечливим впливом.

Список використаних джерел:

1. Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні. Економічний вісник. 2018. №6. 571–578 с.
2. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. Одеса. Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
3. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Рижова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Економіка та управління національним господарством. 2018. № 25. С. 135–139.
4. Хавар Ю. С., Сай В. М. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. Економічні науки. 2016. № 4. С. 73–78.
5. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст: монографія / О. В. Шкурупій, Т. О. Білоброва. Полтава : ПУЕТ, 2012. 190 с.