

Д. В. Галаган,
аспірант кафедри статистики, ДВНЗ "Київський національний економічний
університет імені Вадима Гетьмана"

РИНОК НЕРУХОМОСТІ ЯК РІЗНОВИД ІНВЕСТИЦІЙНОГО РИНКУ

У статті досліджено зв'язки ринку нерухомості з ринками фінансових активів; розглядається доцільність державного регулювання інвестиційного попиту на ринку нерухомості.

The article is devoted to correlations of realty market with financial assets markets, consider the need for government control of investment demand in the realty market.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, цінова динаміка, взаємозв'язок ринків, ринки фінансових активів.

ВСТУП

Ринок житлової нерухомості є невід'ємною структурною ланкою соціально-економічної системи вищого рівня — економіки країни. Він має не тільки економічне, але, в першу чергу, соціальне значення, оскільки задовольняє одну з головних базових потреб людей — потребу у житлі. Тому при вивченні такого ринку важливо приймати до уваги його соціально-економічну роль. Розглядаючи ринок житлової нерухомості як систему соціально-економічних відносин суб'єктів господарювання з приводу створення нових та експлуатації існуючих об'єктів нерухомості, варто відзначити, що "найбільш поширена точка зору на ринок нерухомості як на різновид інвестиційного ринку" [1]. Так, на ринку присутні інвестори-покупці та інвестори-продавці, які намагаються отримати дохід від об'єкта інвестування з використанням інструментів узгодження інтересів зацікавлених сторін. З іншого боку, для ринку житлової нерухомості притаманні специфічні особливості, що відрізняють його від ринків інших фінансових активів. Серед переваг житла як фінансового активу слід відзначити його здатність захистити вкладені кошти від інфляції та надійно зберегти капітал. Крім того, інвестиції в житло слід досліджувати з різних позицій — як вкладення коштів у нефінансові матеріальні активи для власного користування і як інвестування в фінансовий актив для перепродажу чи надання в оренду з метою отримання прибутку. Таким

чином, сукупний попит на житло визначається як сукупність споживчого та інвестиційного попиту. Структура попиту впливає на характер ціноутворення на ринку, тенденції його розвитку і є важливою у процесі вирішення населенням проблеми забезпечення житлом. Надмірна еластичність спекулятивного інвестиційного попиту в умовах валютної та політичної нестабільності, за відсутності альтернативних варіантів вкладення вільних коштів створює надлишковий попит на житло і провокує надмірне зростання цін на нерухомість, що, в свою чергу, призводить до загострення проблеми забезпечення житлом. Соціальна роль ринку доповнюється його економічною значущістю, зумовлюючи необхідність ефективного регулювання ринку житла на державному рівні.

ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ

Метою дослідження, що викладене в статті, є виявлення зв'язків між ринком житлової нерухомості та ринками фінансових активів, що задовольняють інвестиційний попит населення та порівняльна характеристика зв'язків між ринками в період економічного зростання та спаду.

РЕЗУЛЬТАТИ РОБОТИ

Ринок житлової нерухомості як система соціально-економічних відносин суб'єктів господарювання з приводу створення нових та експлуатації існуючих

об'єктів нерухомості є сукупністю спеціалізованих ринків. Так, за способом здійснення угод ринок житлової нерухомості поділяється на первинний та вторинний ринки. Первинний ринок складається з новобудов та зданих в експлуатацію об'єктів нерухомості, що пропонуються суб'єктам ринку для купівлі. Саме первинний ринок нерухомості створює перехід нерухомості до економічного обігу. Вторинним ринком нерухомості вважається ринок, на якому відбувається подальший рух прав на нерухоме майно, що потрапило до економічного обігу, а значить експлуатується. Отже, відбувається сукупність операцій із переходу об'єктів нерухомості від одного суб'єкта до іншого.

Формування ефективної інвестиційної політики вимагає відокремленого дослідження інвестиційного та споживчого попиту на первинному та вторинному ринку житлової нерухомості, їх зв'язку з ринками фінансових активів. Серед ринків фінансових активів, що користуються попитом серед населення України, слід відзначити ринок дорогоцінних металів (зокрема, ринок золота), ринок банківських послуг (розміщення депозитів), фондовий ринок.

Житло — своєрідний товар з дуже тривалим терміном використання. За своєю природою цей товар не може без екстраординарних причин швидко знецінюватися, навпаки, ціни на ринку житла в усьому світі зростають. В Україні початковий етап становлення ринку нерухомості (1992—1996 рр.) характеризується поступовим зростанням цін на житло, в наступні три роки (1997—1999 рр.) зафіксовано зниження цін. Починаючи з 2000 року, на ринку нерухомості розпочався новий цикл, який стимулював зростання цін на житло до літа 2008 року. Характерною ознакою для ринку житлової нерухомості у цей період був надлишковий інвестиційний попит з боку населення, який стимулював стрімке зростання цін на нерухомість. Збільшення частки інвестиційного попиту сукупному попиту на житло породжувало додаткові соціальні проблеми. Частка платоспроможного населення, яка могла задовольнити потребу в житлі, суттєво зменшувалась. Світова економічна криза внесла негативні корективи в розвиток економіки України, скоротились обсяги будівництва, іпотечне кредитування, грошові потоки до країни. Девальвація грошових доходів у національній валюті, падіння виробництва та суттєве зменшення інвестиційного попиту призвели до

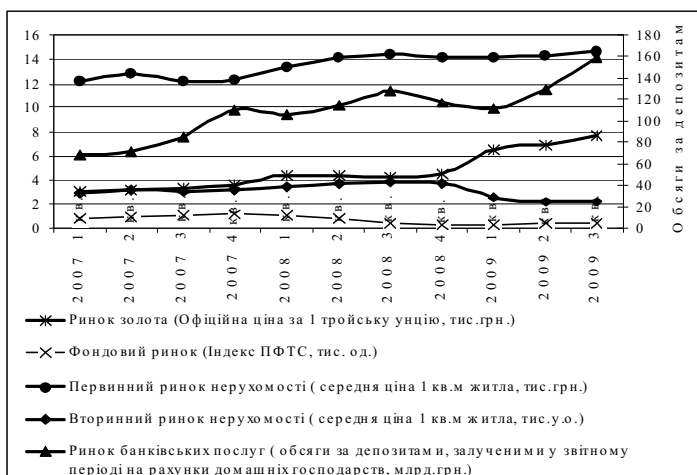


Рис. 1. Динаміка показників ринків нерухомості та фінансових активів з 1 кварталу 2007 по 3 квартал 2009 року

поступового зниження цін на вторинному ринку житла. Як видно з рис. 1, характер динаміки середніх цін 1 кв.м житла ринках нерухомості та динаміка показників розвитку ринків фінансових активів відрізняється в період економічного зростання та спаду.

Оцінимо щільність зв'язку між ринком житлової нерухомості та ринками фінансових активів за допомогою лінійного коефіцієнта кореляції Пірсона. На рис 2. наведені коефіцієнти кореляції, які свідчать про щільність зв'язків між ринками на етапі економічного зростання з початку 2007 року до кінця 3 кварталу 2008 року.

Високі (> 0,8) додатні коефіцієнти кореляції між показниками вказують на прямий зв'язок між процесами, що відбувалися на ринках житлової нерухомості, золота і депозитів у період економічного зростання. Так, за даними соціологів, у цей час 12% — 15% населення мало можливість інвестувати тимчасово вільні кошти [4]. Слід зазначити, що в цей період прибутковість депозитів, традиційно безпечною та найбільш поширеною фінансового інструмента, стала суттєво

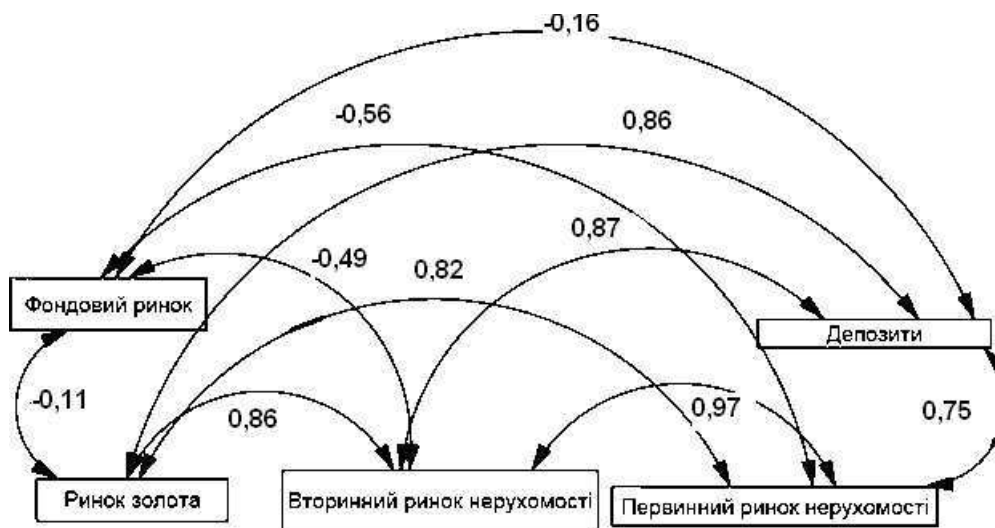


Рис. 2. Кореляційні зв'язки між показниками ринків нерухомості та фінансових активів у період економічного зростання

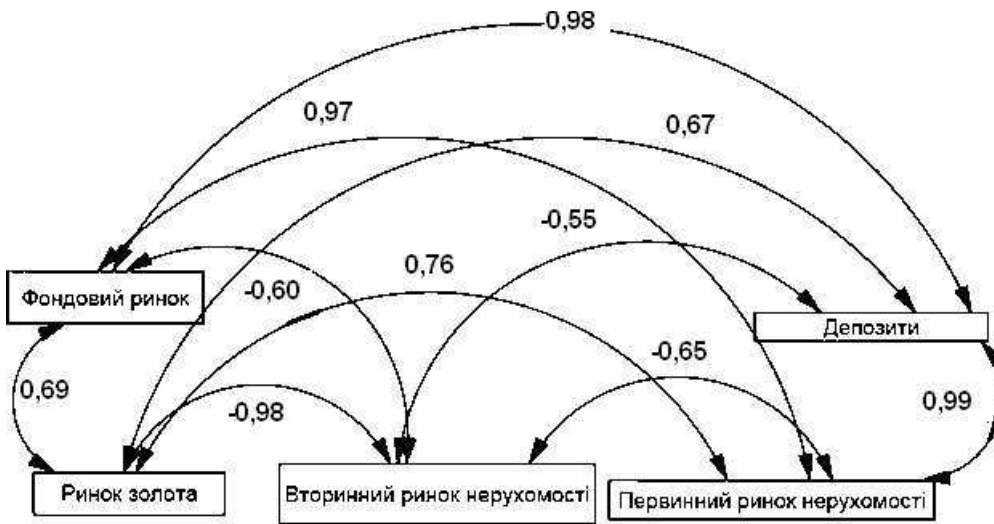


Рис. 3. Кореляційні зв'язки між показниками ринків нерухомості та фінансових активів у період економічного спаду

поступатися іншим фінансовим активам. Річні ставки за банківськими депозитами були меншими порівняно з рівнем інфляції, що суттєво зменшило їх інвестиційну привабливість і не могло задовольнити як інвестиційний попит з боку населення, так і вирішити питання щодо збереження коштів. Послаблення американської валюти на світових ринках дозволило золоту як фінансовому активу зберегти інтерес з боку інвесторів. Ціни на золото зростали стабільно і приносили відповідний прибуток. Динамічне зростання цін як на первинному, так і на вторинному ринку житлової нерухомості перетворило житло на один з найприбутковіших активів. Відсутність відповідного регулювання інвестиційних процесів на ринку житлової нерухомості з боку держави негативно позначилось на можливостях більшої частини населення вирішити питання забезпечення житлом.

В умовах економічної кризи на ринку житлової нерухомості відбулось скорочення як споживчого, так і інвестиційного попиту. Знецінення національної валюти, скорочення зайнятості, суттєве зменшення обсягів іпотечного кредитування позбавили значну частину населення можливості придбати житло. Переважання пропозиції над платоспроможним попитом на вторинному ринку житла призвело до поступового зниження цін на нерухомість. Житло як фінансовий актив втратило привабливість, що спричинило відтік інвестицій на інші ринки.

Оцінимо щільність зв'язку між ринком житлової нерухомості та ринками фінансових активів на етапі економічного спаду з початку 4 кварталу 2008 року до кінця 3 кварталу 2009 року. На рис. 3. наведені коефіцієнти кореляції, які свідчать про щільність зв'язків між ринками.

Високий ($> 0,9$) від'ємний коефіцієнт кореляції між показниками ринку золота та вторинного ринку житлової нерухомості вказують на зворотний зв'язок між процесами, що відбувалися на цих ринках. Золото зберегло в умовах кризи свою значущість і продовжує слугувати надійним фінансовим інструментом, його ціна продовжує зростати. На вторинному ринку житлової неру-

хомості ціни поступово зменшуються. Первинний ринок житлової нерухомості, зокрема здане в експлуатацію нове житло, залишається більш привабливим з інвестиційної точки зору порівняно із вторинним ринком. Продавці на первинному ринку, враховуючи суму можливих збитків, не поспішають суттєво знижувати ціну на житло, намагаючись стимулювати попит не тільки ціновими інструментами. Коефіцієнт кореляції між показниками ринку золота, депозитами та первинного

ринку житлової нерухомості достатньо високий.

ВИСНОВКИ

У період економічного спаду цінова динаміка на вторинному ринку, в першу чергу, зумовлена факторами макроекономічного розвитку країни. Інвестиційний попит населення реалізується шляхом вкладання коштів в інші фінансові активи. Поступове відновлення виробництва, скорочення рівня безробіття, зростання рівня реальних доходів, зменшення інфляції, відновлення іпотечного кредитування з часом можуть призвести до стабілізації ситуації на ринку нерухомості та стимулювати реалізацію відкладеного попиту на житло, а відповідно і зростання цін на нерухомість в умовах обмеженої та нееластичної пропозиції. Відсутність ефективної та продуманої політики з боку держави в сфері регулювання інвестиційного попиту на ринку житлової нерухомості знову загострить проблему забезпечення населення житлом. Надлишковий інвестиційний попит проковуватиме подальше зростання цін на житло. Необхідна державна підтримка у регулюванні інвестиційного попиту на ринку нерухомості за допомогою інструментів фінансової та податкової політики. Крім того, необхідний розвиток ринків фінансових активів, що зможуть стати надійними інструментами збереження та накопичення коштів.

Література:

1. Ринок нерухомості: навч. посібник / д.е.к., професор А.М. Асаул, д.е.к., професор В.І. Павлов, д.е.к., професор І.І. Пилипенко, к.е.н., доц. Н.В. Павліха, к.е.н., доц. І.В. Кривовязюк. — К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. — 387 с.
2. Стерник Г.М. Технологія аналізу ринку нерухомості". — М.: Изд. АКСВЕЛЛ, 2005. — 203 с.
3. www.bank.gov.ua
4. <http://bizkiev.com/content/view/119/205/>
5. www.realt.ua
6. www.ukrstat.gov.ua

Стаття надійшла до редакції 29.03.2010 р.