

УДК 332.821.1: 338.5

ДОСЛІДЖЕННЯ ВПЛИВУ МАКРОЕКОНОМІЧНИХ ФАКТОРІВ НА ДИНАМІКУ ЦІНОВИХ ТРЕНДІВ ЖИТЛОВОГО СЕГМЕНТУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Рейкін В.С.

Луцький інститут розвитку людини Університету "Україна"

У даній статті автором здійснено дослідження впливу групи макроекономічних факторів на зміну цінових тенденцій ринку житлової нерухомості в Україні. Із застосуванням кореляційного аналізу встановлено взаємозв'язок та обґрунтовано значимість окремих факторів макросередовища як першопричини темпів зростання ринкової ціни 1 кв.м житла, а також дано характеристику цим чинникам.

In the article the author researched the macroeconomic factors group influence on the price tendencies change of the housing real estate market in Ukraine. The interrelation is established with the help of correlative analysis and the importance of macroenvironment separate factors as the prime cause of the growth rates market price of 1 sq. m habitation is proved and these factors characteristic is also given in the article.

Постановка проблеми у загальному вигляді. Ціна як кон'юнктурний показник є одним із багатьох індикаторів, що характеризують стан та динаміку економічних процесів, які відбуваються у різних сегментах внутрішнього ринку нашої країни. Однією із вагомих соціально значимих складових національної економіки є ринок житлової нерухомості (РЖН). Тому для розуміння суті процесів, що відбуваються у цьому сегменті, важливо встановити, які саме фактори є їх першопричиною і якою мірою вони впливають на динаміку цінових трендів протягом тривалого періоду часу.

Варто зазначити, що ціна у тлумаченні сучасних науковців розглядається як інтегруюча величина, яка є результатом відображення впливу цілого комплексу чинників [1, с. 29]. При цьому основна увага у дослідженнях ринку нерухомості акцентується на мікроекономічних факторах, що характерно при застосуванні індивідуальної методики експертного оцінювання окремих об'єктів нерухомості. Не заперечуючи обґрунтованість такого методу, автор вважає, що при дослідженні РЖН основну увагу слід приділити макроекономічним факторам, які є визначальними при масовому підході до ціноутворення, оскільки кінцева ринкова ціна формується саме ринком, а не фахівцем-оцінювачем.

Залежно від територіального рівня та певного часового періоду значимість кожного із факторів є різною за величиною та напрямом впливу і може змінюватись. Тому навести їх повний перелік фактично є неможливим. Необхідно виділити найбільш вагомі фактори та здійснити аналіз їх впливу на процес ціноутворення, що є необхідною передумовою для подальшого прогнозування ціни 1 кв.м житла.

Аналіз останніх досліджень. Багатоаспектна проблематика ціноутворення була предметом досліджень багатьох вітчизняних та зарубіжних вчених. Найбільш суттєвий внесок у цьому напрямку щодо ринку нерухомості зробили такі науковці: Асаул А.М., Геллер І.М., Манцевич Ю.М., Рендел Дж., Стернік Г.М., Фрідман Дж., Юнацкевич П.І. Однак варто зазначити, що ряд положень, які стосуються процесів формування ціни, зокрема на РЖН, є дискусійними і недостатньо вивченими. Це обумовлює необхідність подальших наукових досліджень. Окрім того, подальший розвиток даної тематики може мати прикладне застосування, що і визначає її актуальність.

Цілі статті. Здійснити аналіз динаміки макроекономічних факторів та обґрунтувати їх можливий причинно-наслідковий взаємозв'язок із ціновими тенденціями на ринку житлової нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. Для вирішення поставлених у дослідженні завдань одним із найбільш важливих етапів є виявлення впливу та встановлення значимості факторів, які визначають закономірності цінової динаміки. "Будь-який кон'юнктурно-утворюючий фактор здійснює безпосередній чи опосередкований вплив на ринкову ціну, оскільки прямо чи побічно впливає на попит або пропозицію об'єкта нерухомості" [2, с. 35]. У цьому аспекті можливо та доцільно вважати, що всі фактори, які впливають на кон'юнктуру ринку житлової нерухомості, є ціноутворюючими. Проте ступінь їхнього впливу є різним у певні часові періоди і залежить, насамперед, від того, в якій стадії циклічного розвитку перебуває РЖН [3, с. 149]. У фазі активного цінового зростання, що спостерігалась протягом 2004-2007 р.р. на РЖН в Україні, вищий пріоритет мають фактори макроекономічного середовища, оскільки вони впливають на загальний стан та тенденції розвитку всієї національної економіки.

Проаналізуємо та дамо відокремлену оцінку кожному із цих чинників.

Одним із основних, постійно діючих макрофакторів, що безпосередньо впливають на рівень платоспроможного попиту, а отже і на формування ціни на РЖН, є доходи населення. При цьому дія цієї складової за територіальною ознакою проявляє себе як на національному, так і на регіональному та локальному РЖН. Здійснено загальний аналіз даного фактору та визначимо можливу наявність спряженості з ціною 1 кв.м житла за допомогою коефіцієнта кореляції Пірсона [4, с. 44].

На регіональному рівні диференціація доходів відображена в табл. 1. Згідно з офіційними статистичними даними наведено співставлення у двох вимірах: порівняно із м. Києвом та із середнім рівнем в Україні

Таблиця 1

Рівень доходів населення за окремими регіонами України у 2007 р.

Регіон	Нааявний дохід на одну особу, грн	Дохід порівняно з м. Київ	Дохід порівняно із середнім в Україні	Загальний рейтинг
Україна, всього	9930	0,54	1	х
1. АР Крим	8526	0,47	0,86	19
2. Вінницька	8831	0,48	0,89	14
3. Волинська	7889	0,43	0,79	25
4. Дніпропетровська	11155	0,61	1,12	3
5. Донецька	11350	0,62	1,14	2
6. Житомирська	8633	0,47	0,87	17
7. Закарпатська	7153	0,39	0,72	27
8. Запорізька	10958	0,6	1,1	4
9. Івано-Франківська	8253	0,45	0,83	21
10. Київська	9881	0,54	0,99	7
11. Кіровоградська	8331	0,46	0,84	20
12. Луганська	9350	0,51	0,94	9
13. Львівська	9335	0,51	0,94	10
14. Миколаївська	9179	0,5	0,92	11
15. Одеська	8694	0,48	0,88	16
16. Полтавська	10191	0,56	1,03	5
17. Рівненська	8160	0,45	0,82	23
18. Сумська	9529	0,52	0,96	8
19. Тернопільська	7996	0,44	0,81	24
20. Харківська	9965	0,54	1	6
21. Херсонська	8215	0,45	0,83	22
22. Хмельницька	8879	0,49	0,89	13
23. Черкаська	8563	0,47	0,86	18
24. Чернівецька	7780	0,43	0,78	26
25. Чернігівська	9092	0,5	0,92	12
26. м. Київ	18294	1	1,84	1
27. м. Севастополь	8816	0,48	0,89	15

Джерело: розрахунки автора на основі даних Держкомстату України.

У цілому розподіл доходів населення за територіальною ознакою є досить нерівномірним: лише в п'яти областях даний показник перевищує середнє значення по Україні. Однак рівень диференціації при цьому в 1,4 разу менший, ніж за вартістю житла: розмах варіативності за доходами становить 2,6 разу, тоді як за ціною 1 кв. м втРЖН – 3,7 разу [5]. Відособлено слід розглянути тенденції у м. Києві, в якому рівень доходів населення є найвищим і значно відрізняється від інших регіонів. У другій за рейтингом Донецької області аналогічний показник становить лише 62 % щодо рівня столиці.

При цьому ідентичне співвідношення зберігається і за ціною на ВтрЖН [5]. Якщо рейтинг м. Києва є найвищим як за фактором доходів, так і за ціновим рівнем житла, то в інших регіонах можливі суттєві розбіжності. Наприклад, Волинська область займає відповідно 25 та 14 місця. Проте у цілому на регіональному рівні спряженість між доходами та ціною зберігається: коефіцієнт кореляції становить 0,81, що перевищує допустиме порогове значення.

Проведений порівняльний та кореляційний аналіз дає змогу зробити такий висновок: зростання доходів населення є однією із найбільш вагомих причин постійного збільшення ціни 1 кв.м житла протягом 2004-2007 рр. у всіх регіонах України.

Іншим важливим чинником є *міграційні капіталовкладення*. Стосовно даного фактора існують значні розбіжності в оцінках обсягів зовнішніх надходжень міграційного трудового капіталу в економіку України. Це пов'язано з цілим рядом причин: 1) основна частина мігрантів здійснює трудову діяльність без офіційного працевлаштування; 2) у зв'язку з обмеженнями у валютному законодавстві України схеми грошових переказів мають тіньовий характер; лише частина сум проходить через банківську систему нашої країни; 3) офіційні статистичні дослідження і опитування домогосподарств, що стосуються процесів трудової міграції, – відсутні. Проте, значний обсяг грошових переказів трудової міграції обов'язково впливає на рівень соціально-економічного розвитку України, а отже і на її макропоказники, що зазначають ряд науковців [6], [7].

Однією із основних сфер вкладень міграційних капіталів є будівництво та купівля житлової нерухомості. Для оцінки обсягів цих коштів на РЖН в Україні нами були використані розрахунки, здійснені А.П. Гайдуцьким [8]. На нашу думку, в науковому аспекті дослідження цього автора є найбільш повним та ґрунтовним, оскільки базується на даних Міжнародної організації з міграції, Організації економічного співробітництва і розвитку, Інституту демографії та соціальних досліджень НАН України, НБУ та інших науковців. На основі систематизації географії та масштабів зовнішньої трудової міграції, досліджень структури трансакційних грошових переказів інших країн були отримані такі вихідні дані (за 2005 р.) для подальших розрахунків [8]: загальна кількість українських мігрантів за кордоном – 4,93 млн осіб; підсумкова річна величина їхніх доходів – 35,3 млрд \$; сума грошових переказів українських мігрантів у свою країну – 21 268 млн \$, що становить 24 % від обсягу ВВП України. Взявши за основу ці показники та динаміку надходження міграційного капіталу через банківську систему України, розрахуємо річні обсяги закордонних грошових трансфертів також в інші часові періоди.

Використання емпіричного підходу дало змогу нам встановити, що близько 30 % від загальної величини закордонних грошових переказів становить частка капіталовкладень, які надійшли на РЖН. Результати розрахунків наведені в табл. 2:

Таблиця 2

Оцінка обсягів капіталовкладень трудових мігрантів на РЖН в Україні

Показники	Період			
	2004	2005	2006	2007
1. Орієнтовні обсяги доходів трудових мігрантів, млн \$	29250	35300	46670	61630
2. Обсяги закордонних трансфертів, млн \$	17550	21268	28002	36978
3. Обсяги капіталовкладень на РЖН, млн \$	5265	6380	8401	11093
4. Темпи приросту, % / рік	20,1	21,2	31,7	32
5. Індекс наростання	1,2	1,46	1,92	2,53
6. Темпи приросту ціни 1 кв.м в Україні, %	34,2	54,4	49,7	18,4
7. Коефіцієнт співставлення темпів приросту	0,59	0,39	0,64	1,74

Джерело: розрахунки автора на основі даних Гайдуцького А.П.

Із даних таблиці видно, що за останні 4 роки обсяги капіталовкладень у житлову нерухомість, щодо фактора зовнішньої трудової міграції, фактично зросли більш ніж у 2 рази. Загальна тенденція відповідає динаміці цінового зростання на ВтрЖН в Україні, хоча коефіцієнти співставлення річних темпів приросту суттєво різняться між собою, що свідчить про нерівномірний вплив даного фактора у певні періоди часу. Якщо припустити, що структура капіталовкладень цих грошових ресурсів є пропорційною між вторинним та первинним сегментами РЖН, то результат порівняння із загальним обсягом ВтрЖН у вартісному вираженні орієнтовно становитиме в межах 15-20 %, що є цілком співставною величиною. Існуючий зв'язок між коштами трудових мігрантів, які інвестуються у РЖН та показником середньозваженої ціни 1 кв. м житла в Україні підтверджується коефіцієнтом парної кореляції, який становить 0,97. Тому наявність міграційних процесів є достатньо важливим для врахування на етапі подальшого цінового прогнозування.

Одним із макропоказників, що характеризує загальний стан економічного розвитку всієї країни, є *валовий внутрішній продукт*. За допомогою ВВП вимірюється сумарна додана вартість кінцевих товарів та послуг, що виробляються всередині країни протягом року. Оскільки ВВП є базовим індикатором всієї національної економіки, він опосередковано впливає і на розвиток всього РЖН. При цьому відбувається синхронізація цінової динаміки РЖН із загальною тенденцією розвитку економіки України. При розрахунках темпів приросту ВВП у табл. 3 використовувався номінальний показник із метою дотримання співставності порівняння з абсолютними величинами ціни у різні періоди. Отриманий коефіцієнт кореляції між номінальним ВВП України та ціною 1 кв. м ВтРЖН України становить 0,97, що підтверджує наявність тісного взаємозв'язку між цими показниками.

Макроекономічним фактором, що відноситься до монетарних чинників, є *грошова маса* як складовий елемент фінансової системи країни. Обсяг грошової маси в обігу є одним із головних показників монетарної політики, що забезпечує економічний розвиток за певним напрямком. Кількість грошей у різних формах характеризує стан грошового обігу. З метою захисту збережень від інфляційних процесів, додаткову грошову масу населення вкладає в т.ч. у придбання житла. Тому вплив даного фактора на РЖН досить важливий. Ступінь спряженості між обсягом грошової маси та ціною 1 кв. м ВтРЖН України становить 0,96.

Наступним постійно діючим фактором прямої дії є *інвестиції у житлове будівництво*. Рівень інвестування залежить від цінової кон'юнктури, що склалась на РЖН та від розвитку фінансового сегмента національної економіки. Джерелом інвестування є заощадження населення, банківське кредитування, що за своєю природою є досить нестабільним. Інвестиції призводять до зменшення поточного споживання задля збільшення майбутнього, тобто їхня дія проявляє себе із певним часовим лагом. Інвестування зі сторони будівельних організацій прямо впливає на зростання пропозиції житлових об'єктів на первинному РЖН. Інвестиційні витрати зі сторони інших суб'єктів – населення, сприяють підвищенню загального рівня попиту на ринку. Залежно від рівня ефективності інвестиційних вкладень даний фактор може мати суттєву спекулятивну складову. Коефіцієнт кореляції для даного чинника становить 0,95.

Характерною ознакою поєднання РЖН із фінансовим ринком послуг є *іпотечне кредитування*. Даний фактор відноситься до постійно діючих зовнішніх чинників, що безпосередньо впливають на розвиток РЖН та процеси його ціноутворення. Залежно від суб'єктів іпотечне кредитування може виступати як зі сторони попиту (покупців), так і пропозиції (забудовників), підтримуючи та стимулюючи їхній рівень. Даний вид кредитування сам по собі не підвищує платоспроможність населення. Іпотека виступає у ролі своєрідного каталізатора, що переводить потенційний попит у платоспроможний, тим самим сприяючи зростанню цін на житлові об'єкти.

Особливістю іпотечного кредитування в Україні є надання переваг іноземній валюті на противагу національній: відповідно 85 % та 15 % в загальній структурі станом на кінець 2007 р. [9, с. 71]. Високий попит на цей вид банківських послуг пояснювався порівняно невисоким розміром процентних ставок кредитів: у середньому 12,8 % в доларах США та 14,9 % в гривнях (12 міс. 2007 р.) за даними НБУ [9, с. 97]. Однією із основних причин даної ситуації є входження у банківський сегмент національної економіки іноземних суб'єктів ринку, що мають доступ до відносно дешевих фінансових ресурсів. У 2007 р. в місті Києві до 90 % всіх угод здійснювалось із залученням позикових коштів [10, с. 33]. Із настанням фінансово-економічної кризи у 4 кварталі 2008 р. іпотечне кредитування житла у банківському секторі фактично було припинене. У зв'язку з цим попит на придбання житлових об'єктів різко скоротився, що спричинило до зміни цінового тренду зі зростаючого на різке спадання. Так, наприклад, за даними цінового моніторингу автора у м. Луцьку вартість 1 кв. м квартир зменшилась з 09 міс. 2008 р. по 02 міс. 2009 р. на 22-26 % залежно від кількості кімнат житла [11, с. 3]. При цьому для визначення середньої ринкової ціни 1 кв.м житлових об'єктів за основу був використаний масовий підхід, який базувався на результатах постійного моніторингу РЖН на локальному рівні із застосуванням статистичних методів обробки даних вибіркової сукупностей. При застосуванні ж експертного оцінювання (індивідуальний підхід) властиве врахування впливу якісних ознак конкретних житлових об'єктів (мікрофакторів) у визначенні їхньої загальної вартості. При цьому, на думку автора, оптимальним є поєднання обох методик: визначення базової ринкової ціни 1 кв. м житла із її наступним коригуванням при розрахунку загальної вартості окремих об'єктів нерухомості.

Динаміка річних темпів приросту розглянутих макроекономічних показників порівняно із тенденцією середньозваженої ціни 1 кв. м ВтРЖН в Україні наведена у табл. 3.

Таблиця 3

Порівняльна динаміка темпів приросту макроекономічних показників, %

Показник	Період			
	2004	2005	2006	2007
1. Номінальний ВВП	29,1	27,9	23,3	31
2. Наявний дохід населення на 1 особу	31,4	41,7	22,7	27,8
3. Обсяги іпотечного кредитування	x	58,8	181,3	100
4. Грошова маса	32,4	54,3	34,5	51,7
5. Інвестиції у житлове будівництво	41,6	37,1	54,6	63,3
6. Середньозважена ціна 1 кв.м ВтрЖН в Україні	34,2	54,4	49,7	18,4
7. Коефіцієнт співставлення темпів приросту:				
7.1 Номінальний ВВП	0,85	0,51	0,47	1,68
7.2 Наявний дохід населення	0,92	0,77	0,46	1,51
7.3 Обсяги іпотечного кредитування	x	1,08	3,65	5,43
7.4 Грошова маса	0,95	1	0,69	2,81
7.5 Інвестиції у житлове будівництво	1,22	0,68	1,1	3,4

Джерела: розрахунки автора на основі даних Держкомстату України, УНІА, НБУ, АФНУ(р).

Із даних табл. 3 видно, що спільною тенденцією показників всіх розглянутих факторів є їхнє зростання протягом 2004-2007 рр. Темпи приросту відразу у декілька разів більші від середньозваженої ціни 1 кв. м ВтрЖН в Україні. Коефіцієнти співставлення є досить диференційованими: від 1,65 по ВВП у 2006 р. до 5,77 за обсягами іпотечного кредитування у 2007 р. Тобто значимість кожного макроекономічного фактора у певні часові періоди досить різна. Вагомість одного із них може бути найбільшою протягом одного року і зовсім іншою за інших умов. Комбіноване поєднання багатьох факторів створює загальний тренд цінової динаміки.

На рис. 1 розглянемо порівняльні тенденції у динаміці макроекономічних факторів за допомогою індексів, розрахованих наростаючим підсумком (базовий період – 2003 р.).

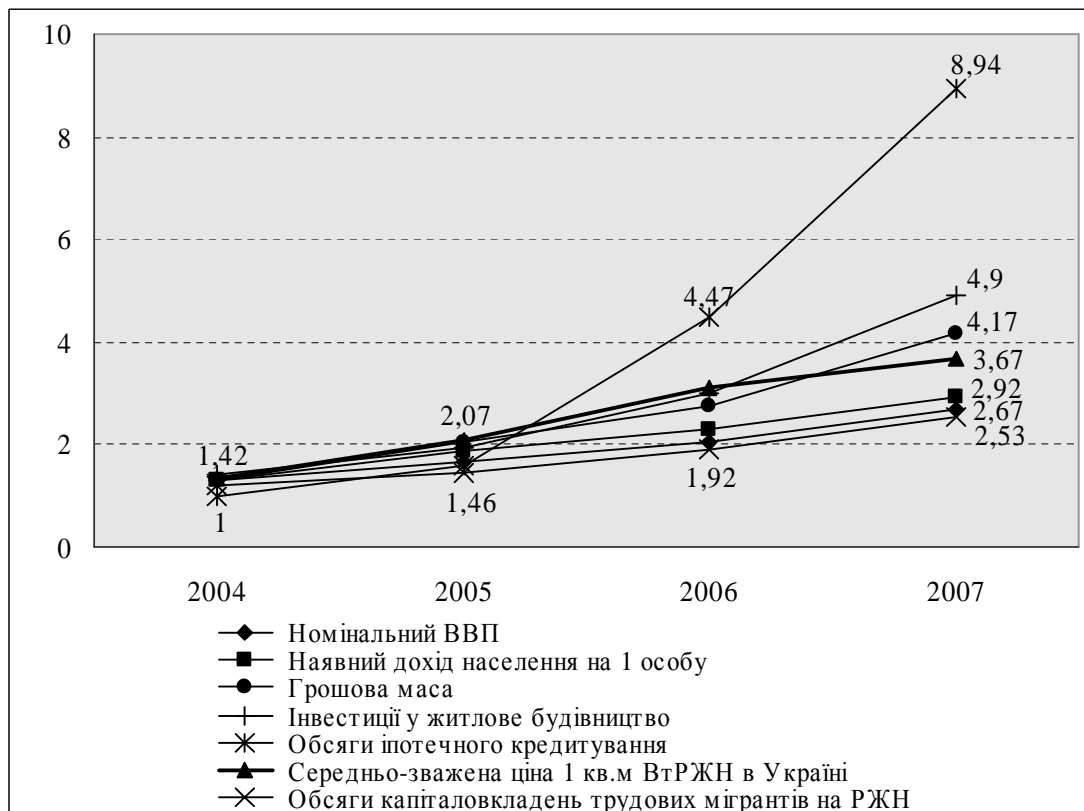


Рис. 1. Порівняльна динаміка індексів зростання макроекономічних показників та середньозваженої ціни 1 кв.м ВтрЖН в Україні

Як видно з рис. 1, існує абсолютна схожість за напрямками зміни наростаючих відносних індексів. Із шести чинників впливу на середньозважену ціну 1 кв. м ВтРЖН троє з них має випереджальну динаміку (обсяги іпотеки, житлових інвестицій та грошової маси). У середньому накопичувальний ціновий індекс знаходиться посередині діапазону: в межах від 1,45 разу нижчими за нього до 2,44 разу вищими. Динаміка індексу іпотечного кредитування суттєво відрізняється від поведінки інших складових. Дана розбіжність пояснюється запізненням введення іпотечного кредитування на РЖН.

Висновки. Проведений у дослідженні кореляційний аналіз дає змогу стверджувати, що між розглянутими макроекономічними показниками та ціновою динамікою РЖН існує тісний взаємозв'язок. Цінові тенденції у розвитку цього сегменту ринку визначаються тільки взаємним поєднанням багатьох внутрішніх та зовнішніх факторів. При цьому їхній ступінь впливу може істотно змінюватись із часом. Жодна із існуючих причин не є настільки вагомою, щоб обумовлювати постійне багаторазове цінове зростання протягом досліджуваного періоду. Для РЖН, якому у 2004-2007 рр. був властивий швидкозростаючий обсяг у вартісному вираженні, рівень цінової динаміки у значній мірі визначався впливом макроекономічних факторів, які мають вищий пріоритет порівняно із мікроекономічними при масовому підході у ринковому ціноутворенні.

Зростання показника ціни 1 кв. м ВтРЖН в тій чи іншій мірі спричинене збільшенням доходів населення, капіталовкладеннями трудових мігрантів, розвитком іпотечного кредитування, житловим інвестуванням та ін. факторами. Сукупний вплив цих чинників за напрямками та величиною спричиняє асинхронність розвитку РЖН на регіональних рівнях окремих міст України.

Перелік розглянутих макрофакторів не може вважатись вичерпним і на думку автора є досить важливим щодо їхнього впливу на процес ціноутворення на РЖН для умов національної економіки України.

ЛІТЕРАТУРА

1. Цацулин А.Н. Цены и ценообразование: учеб. пособие / Цацулин А.Н. – М.: Фелин, 1998. – 448 с.
2. Юнацкевич П.И. Маркетинг недвижимости: учеб. пособие / Юнацкевич П.И.; под ред. Мошнова А.Н. – СПб.: ИД "Сентябрь", 2002. – 264 с.
3. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости: [монография] / Стерник Г.М. – М.: "Аквелл", 2005. – 200 с.
4. Доугерти К. Введение в эконометрику: Учебник / Доугерти К.; [пер. с англ.]. – М.: Инфра-М, 2007. – 432 с.
5. Котенко А. Цены на жилье: рейтинг украинских городов [Электронный ресурс] / А. Котенко – Режим доступа: <http://www.domik.net/mod/main/analytics/dcx-1/cat12288/id171351417/>
6. Пасічник Ю.В. Вплив зарубіжних грошових надходжень на динаміку ВВП в Україні / Пасічник Ю.В. // Фінанси України. – 2006. – № 6. – С. 68-76.
7. Тюрюканова Е. Денежные переводы мигрантов: беда или благо? [Электронный ресурс] / Тюрюканова Е. – Режим доступа: <http://demoscope.ru/weekly/2005/0223/tema01.php>
8. Гайдуцький А.П. Міграційний капітал в Україні / Гайдуцький А.П. // Фінанси України. – 2007. – № 5. – С. 24-37.
9. Статистичний бюлетень НБУ. – лютий 2008 [Електронний ресурс] / Режим доступа: http://www.bank.gov.ua/Statist/electronic%20bulletin/el_bul_022008.pdf.
10. Криницька О. Квартирна відповідь / Криницька О., Хомяков В. // Контракти. – 2008. – № 26. – С. 30-33.
11. Рейкін В.С. Інформація аналітичного центру газети "Експрес нерухомість" / Рейкін В.С. // Волинський спеціалізований рекламно-інформаційний тижневик. – 2009. – № 4 (328). – С. 3.