

В результаті аналізу одержаної матриці ми прийшли до висновку, що найбільш ефективними для підприємства є товари, що потрапили у другий квадрант, адже коливання рентабельності продажу в даній групі 75-100%. Товари, що потрапили в перший квадрант дають можливість отримати рентабельність 55-75%. В четвертому квадранті рентабельність більше 60%. Найменший рівень рентабельності спостерігається у товарів, що знаходяться в третьому квадранті 15-35%.

Дана інформація є підставою для прийняття рішення щодо оновлення асортименту, в основі якого може бути покладено стимулювання переміщення позицій товару в інший більш економічно вигідний квадрант (рис. 3). Напрями переміщення позицій товару у матриці для підвищення економічної ефективності показано на рисунку 3 за допомогою стрілок.

На основі критичного аналізу класичних методик формування товарного асортименту підприємства обґрунтовано необхідність впровадження рефлексивного підходу. Це дасть можливість підприємству підвищити ефективність товарної політики. Подальші дослідження в цьому напрямі можуть бути пов'язані з вибором інформаційних та інших стимулюючих чинників впливу на споживачів та вивчення способу мислення особами, які приймають рішення про формування асортименту підприємства.

Література

1. Ансофф И. Стратегическое управление / И. Ансофф; сокр. пер. с англ.; научн. ред. и авт. предисл. Л.И. Евенко. – М.: Экономика, 1989. – 519 с.
2. Томпсон А.А. Стратегический менеджмент. Искусство разработки и реализации стратегии: учебник для вузов. / А.А. Томпсон, А.Дж. Стрикленд; пер. с англ.; под общ. ред. Л.Г. Зайцева, М.М. Соколовой. – М.: Банки и биржи, ЮНИТИ. 1998. – 576с.
3. Дихтль Е. Практический маркетинг: учебн. пособие. / Е. Дихтль, Х. Хёршген; пер. с нем. А.М. Макарова; под ред. И.С. Минко. – М.: Высш. школа, 1995. – 225 с.
4. Эванс Дж. Маркетинг / Дж. Эванс, Б. Берман; сокр.пер. с англ.; под научн. ред. А.А. Горячева. – М.: Экономика. 1993. – 335 с.
5. Боумен К. Основы стратегического менеджмента/ К. Ноумен; пер. с англ.; под ред. Ю Джарова, Р.М. Нуреева. – Финпресс, 2000. – 466 с.
6. Ибрагимова Р. Маркетинговый анализ развития предприятия: глобальный подход / Р. Ибрагимова // Маркетинг. – 2004. – № 4 – С.16-21.
7. Мак-Дональд, М. Стратегическое планирование маркетинга / М. Мак-Дональд. – СПб.: Питер, 2000. – 266 с.
8. Czinkota, M. Global Marketing 2000: a Marketing Survival Guide International Marketing Strategy / M. Czinkota, I. Ronkainen. The Druden Press, 1994.
9. Сайко В.В. Моделирование потребительского поведения в учебных задачах управления маркетингом. – [Електронний ресурс] / В.В. Сайко. – Режим доступу: www.nbu.gov.ua/portal/natural/znpngu/2009_32/34.pdf.
10. McWilliam Gil. Low Involvement Brands: Is the Manager to Blame? / Gil. McWilliam // Marketing Intelligence and Planning. – 1997. – Р. 60-70.
11. Aaker Jennifer L. Dimensions of Brand Personality / Jennifer Aaker // Journal of Marketing Research. – 1997. – №34. – Р. 347-356.

Рецензент докт. екон. наук, профессор Р.О. Крижановський

КОМЕРЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ ЯК ІНТЕГРОВАНА КАТЕГОРІЯ РИНКУ

Одним з найважливіших елементів економічної системи будь-якої ринково орієнтованої держави обов'язково є ринок нерухомості. Від забезпеченості нерухомістю як реальним капіталом залежать інструменти фондового ринку. Цінні папери, забезпечені іпотекою, найкращим чином гарантують стабільність всієї грошової системи. Усвідомлення ключової ролі ринку комерційної нерухомості в активізації промислового виробництва, розвитку реального сектору економіки, поживленні інвестиційного процесу, макроекономічній стабілізації дозволить більш ретельно та зважено підходити до прийняття рішень в даній сфері та уникнути можливих помилок.

Серед вітчизняних та російських економістів праці яких так, чи інакше торкаються теми економіки нерухомості є такі фахівці, як А. Асаул [2], О. Гриценко, А. Грязнова [3], А. Карасьов [2], С. Максимов [5], Г. Стерник, М. Федотов [3], В. Циганенко [8]. Але дослідження цих авторів стосуються всього ринку нерухомості, а не окремих його сегментів. Саме комерційній нерухомості

приділяється особлива увага у працях М. Пушкіної, Д. Фрідмана та Н. Оруєя. Зокрема М. Пушкіною була розглянута комерційна нерухомість з точки зору привабливості інвестицій у даний об'єкт. Окремо можна відмітити найбільш сучасні наукові праці В. Лівшиця, Р. Манна та Є. Покопцевої [6], що присвячені вивченню взаємозв'язку ринку комерційної нерухомості з іншими компонентами економічної системи.

Найбільш популярним серед науковців аспектом вивчення залишається житлова нерухомість через свою соціальну значимість та якісний дефіцит на українському ринку. Вивченню ж комерційної нерухомості приділяється значно менше уваги в Україні, хоча за кордоном вже давно досягнули важливості ефективного функціонування ринку саме цього ринку для економіки країни. Аналіз взаємозв'язку ринків нерухомості з іншими структурними компонентами економіки також проводили у контексті житлової нерухомості. Тому дана стаття присвячена дослідженню саме характеристик комерційної нерухомості, її значення для будь-якої ринкової економіки.

Метою роботи є визначення місця ринку комерційної нерухомості в економічній системі держави, вивчення впливу ринку комерційної нерухомості на національну економіку, та навпаки.

Український ринок комерційної нерухомості активно розвивається лише на початку 2000-х років, під час стабільного економічного розвитку у державі та світі, активізації кредитування та, як наслідок, підприємницької діяльності. В Україні з'являються торговельні, офісні та логістичні центри «західного» зразку. Інтерес з боку інвесторів швидко зростає через надвисокі ставки доходності на об'єкти комерційної нерухомості в Україні, що були зумовлені значним попитом та ненасиченою пропозицією. Криза 2008-2009 рр. різко змінила ситуацію на всіх ринках. Іпотечна криза, що почалася в одній країні, викликала фінансову кризу всієї світової економіки. Показники ринку комерційної нерухомості в процентному відношенні впали більше ніж у реальному секторі, а період стагнації все ще продовжується у регіонах України, хоча інші сфери економіки вже почали оживати.

Одним з наслідків впливу глобалізації на формування та розвиток світового ринку нерухомості є значне посилення взаємозв'язку і взаємовпливу ринку нерухомості з іншими ринками. Ринки комерційної нерухомості відкриваються для транснаціональних інвесторів, на них приходять іноземні покупці, потім іноземні приватні інвестори. Відбувається швидка трансляція досвіду, менеджменту, стандартів, технологій з розвинених ринків на ринки, що стрімко розвиваються.

Купівля-продаж об'єктів нерухомості – це не просто купівля-продаж товару, а рух капіталу, тобто вартості, що дає прибуток. Один з наукових підходів акцентує увагу на об'єктах нерухомості як товарах особливого роду. Об'єкти нерухомості в більшій мірі, ніж будь-які інші товари, піддаються державному впливу, в результаті чого ризик втрати вкладень в дані об'єкти може бути вищим, ніж в інші товари. Нерухомість може купуватися і як товар, необхідний для виробництва (комерційна) чи для особистого споживання (житлова).

Існує ще один підхід до вивчення соціально-економічної сутності ринку комерційної нерухомості, який поєднує цей ринок з ринком послуг. Призначенням ринку послуг, як відомо, є створення умов для життєдіяльності та життєзабезпечення людини у всій багатогранності їх властивостей і проявів.

Проте не зовсім правильно стверджувати, що ринок комерційної нерухомості – це складовий елемент єдиного ринку послуг. Об'єкт нерухомості корисний не сам по собі, а як сукупність можливостей для реалізації діяльного процесу та його обслуговування. Ця обставина дозволяє характеризувати ринок комерційної нерухомості як один з різновидів ринку послуг, але різновид вельми специфічний, що вимагає для свого вивчення зваженого підходу, що об'єднує принципи системного та індивідуального дослідження.

Деякими авторами [8; с. 37] також проаналізований зв'язок ринку нерухомості, у тому числі і комерційної, з фінансовим ринком взагалі, а також вивчають зв'язок з ринком праці. Найбільш поширена точка зору – ринок комерційної нерухомості характеризується як один з різновидів інвестиційного ринку [5; с. 119]. Але це не зовсім так. Володіючи рядом відмінностей у порівнянні з іншими фінансовими активами, дохідна нерухомість може розглядатися і як частина загального інвестиційного портфеля, дозволяючи знизити загальний ризик, і як самостійний актив. Таким чином, ринок нерухомості можна охарактеризувати як сферу вкладення капіталу в об'єкти нерухомості і систему економічних відносин, що виникають при операціях з нерухомістю. Такі відносини проявляються між інвесторами в процесі купівлі-продажу нерухомості, іпотеки, здачі об'єктів нерухомості в оренду і т.д.

Також, варто відзначити залежність ринку комерційної нерухомості від стану реального сектору економіки, що проявляється передусім у формуванні попиту на ринку. Найважливішими чинниками тут є такі, як галузева структура економіки, прибутковість бізнесу в різних галузях,

рівень доходів населення, і таке інше. У свою чергу вірно і протилежне: розвиток ринку комерційної нерухомості саме є фактором, що забезпечує зростання попиту на продукцію суміжних галузей економіки, таких як виробництво будівельних робіт, будівельних матеріалів, меблів, інших предметів тривалого користування. Не випадково розвиток сфери нерухомості часто розглядається як своєрідний «локомотив», здатний забезпечити збільшення обсягів валового продукту в економіці.

Втім, зв'язок ринку нерухомості і реальної економіки несе в собі не тільки позитивні, але і негативні моменти. Так, зростання прибутковості інвестицій в нерухомість може бути чинником, який сприятиме відтоку коштів з реального сектора економіки, що може знизити темпи його зростання. [5; с.127]

Було простежено реакцію ринку комерційної нерухомості на зміну об'єму інвестицій у дану сферу. Як вже було відмічено вище, показники ринку нерухомості, що є в деякій мірі функціями від макроекономічних показників, у свою чергу, впливають на показники ринків капіталу, праці, а через них – на загальний стан економіки [6; с. 80]. А низька еластичність функцій попиту і пропозиції на ринку нерухомості не можуть не вплинути на положення відповідних кривих на ринку благ. Справедливість цього твердження була доведена [6; с. 80-87] за допомогою моделі IS-LM, що характеризує в макроекономіці рівноважні значення процентної ставки і національного доходу, відповідні загальній рівновазі на ринках благ і грошей одночасно. Було виявлено, що прагнення рівня споживання на ринку нерухомості до стабільності при зміні ціни, суттєва зміна доходу і незначна зміна інвестицій при зміні процентної ставки тягне за собою більш значну зміну значень мультиплікатора автономних витрат і граничної схильності до інвестування на ринку нерухомості при зміні процентної ставки. Оскільки відомо, що динаміка зміни кута нахилу кривої IS перебуває у зворотній залежності від значення мультиплікатора автономних витрат і граничної схильності до інвестування, доведено, що облік показників ринку нерухомості при побудові кривої IS викликає більш значну зміну кута її нахилу. Та ж сама зміна облікової ставки відсотка спричинить за собою більшу зміну показників ринку фінансових активів у зв'язку зі зміною попиту на гроші для здійснення операцій на ринку нерухомості і привабливості іпотечних кредитів. Це призведе до зсуву кривої LM в осях (у, і).

Соціально-економічна природа ринку нерухомості досить складна і зважаючи на відсутність вагомих теоретичних підстав для його однозначної ідентифікації. Але можна узагальнити, що ринок комерційної нерухомості – це інтегрована категорія і припускає наявність характерних рис, притаманних ринкам товарів, інвестицій та послуг. [2; с. 99].

Багато економістів, що займаються дослідженням ринку нерухомості, прагнуть простежити взаємозв'язок між життєвим циклом ринку нерухомості і циклічністю економіки в цілому. Однак єдиного підходу до причинно-наслідкового зв'язку взаємовпливу ринку нерухомості і національної економіки не вироблено до цих пір.

Прихильники монетарної теорії [4; с.172] розглядають сферу нерухомості як ключовий елемент моделей, що описують виникнення і поширення циклів економічної активності. У секторах економіки, чутливих до змін процентної ставки, в тому числі на ринку нерухомості, ділова активність визначається існуючими грошово-кредитними імпульсами. Зміна ситуації на ринку нерухомості, на думку монетаристів, у зв'язку з його важливістю як джерела зайнятості для населення та об'єкта інвестицій для підприємств, призводить до серйозних наслідків для всієї економіки.

Прихильники класичної теорії причиною виникнення циклів економічної активності вважають втручання держави, яка через механізми грошово-кредитної політики впливає на рівень еластичності попиту на об'єкти нерухомості. Вони виступають за рівномірне зростання грошової маси і відсутність навмисних і ненавмисних імпульсів для її зростання.

Кейнсіанці, які схвалюють втручання держави в економіку, розглядають ринок нерухомості важливим інструментом державного регулювання, в якості зручного каналу для монетарного впливу. Це пов'язано з особливою чутливістю ринку нерухомості до змін грошово-кредитної політики.

Що стосується інвестицій в нерухомість, то, на думку прихильників кейнсіанської концепції, хоча їх обсяг і достатній для впливу на стан національної економіки, новозбудовані об'єкти асимілюються вже існуючим ринком і уповільнення в сфері нерухомості не веде до значного зростання сукупних споживчих витрат.

У теорії реальних циклів ділової активності [5; с. 204] цикли на ринку нерухомості виступають як прояв порушень, що відбуваються в інших сферах та галузях економіки і розповсюджувалися в сферу нерухомості. Вони вважають, що зміна активності на ринку нерухомості може за часом передувати загальному зміні економічної активності, будучи, однак,

слідством у причинно-наслідковій залежності, що пов'язане з проявом раціональних очікувань суб'єктів ринку нерухомості.

Альтернативний погляд на теорію життєвих циклів викладено видатним американським економістом в галузі теорії нерухомості Альфредом Рінгом [1]. Згідно з цими дослідженнями, на ринку нерухомості буми і депресії різної інтенсивності відбуваються через кожні 15-20 років, а самі цикли перебувають у прямій залежності від циклічності економіки в цілому. Відмінність циклу нерухомості від економічного полягає в більш значних показниках його максимальних і мінімальних значень і більшій тривалості кожного циклу. Більш значна інтенсивність критичних значень і тривалість циклу на ринку нерухомості є безпосереднім ефектом його негнучкості і тих специфічних економічних характеристик, які впливають на параметри попиту і пропозиції [1; с. 248].

Однак погляди самого О. Рінга на циклічність дещо відрізняються від висновків дослідження його колег. Він не схильний виділяти ринок нерухомості як «шттовхаючий» чинник циклічності економіки, а розглядає його у вигляді сполучення загального економічного циклу і поточного стану на ринку нового будівництва або на ринку житла. Такий погляд характерний для економістів 60-70-х років XX століття, часто недооцінював значення циклічності в економіці. Російські дослідники [2] вказують на те, що ринок нерухомості раніше за інші ринки реагує на вартість грошів. Однак, значна частина коштів виявляється дійсно «замороженою» у сфері нерухомості у зв'язку з тривалістю інвестиційно-будівельного циклу, що не дає можливості використовувати ці кошти та ресурси в інших секторах економіки. Інші зарубіжні автори [7] описують циклічність ринку комерційної нерухомості і починають з фази пожвавлення (рис. 1).

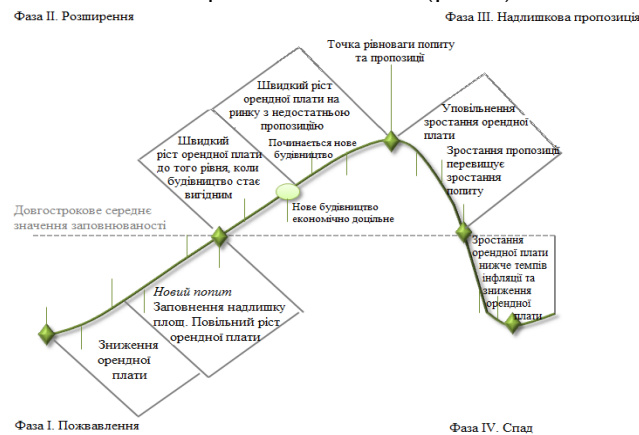


Рис. 1 Цикл ринку комерційної нерухомості

Фізичні характеристики [7; с. 215]:

Фаза I. Пожвавлення, починається в нижній точці циклу. У цей час ринок нерухомості перебуває в стані надлишкової пропозиції, причиною якого було нове будівництво або падіння попиту в попередній період. У нижній точці циклу заповнюваність мінімальна. У міру заповнення вільних площ показник частки вільних площ зменшується і ставки орендної плати стабілізуються або навіть починають підвищуватися. Зрештою заповнюваність досягає довгострокового середнього значення для даного ринку, і в цей момент темп росту ставок орендної плати дорівнює темпу інфляції.

Фаза II. Розширення. Попит продовжує рости все більше і більше, і в результаті з'являється потреба в додаткових площах. У міру зменшення частки вільних площ орендна плата починає швидко збільшуватися і досягає такого рівня, де девелопмент стає економічно доцільним. На цьому етапі попит як і раніше росте швидше за пропозицію, оскільки нові площі вводяться в експлуатацію з деякою затримкою. Попит і пропозиція перебувають у рівновазі, коли заповнюваність досягає максимуму.

Фаза III. Надлишкова пропозиція, починається після того, як був пройдений максимум заповнюваності (рівновага попиту і пропозиції), та частково починає зростати швидше за попит. Коли об'єм площ, що вводяться в експлуатацію, перевищує попит, зростання ставок орендної плати сповільнюється і в кінці кінців спостерігається уповільнення темпів будівництва або повне його припинення. Після того, як було пройдено довгострокове середнє значення заповнюваності, ринок вступає у фазу IV.

Фаза IV. Спад, починається, коли значення заповнюваності для даного ринку проходить довгострокове середнє значення при швидкому зростанні пропозиції і повільному зростанні попиту

або навіть його зменшення. Різниця між зростанням пропозиції і зростанням попиту визначає, наскільки великим буде спад. Врешті-решт, коли будівництво і введення в експлуатацію нових площ сповільнюються і коли попит починає рости швидше, ніж на ринку з'являються нові площі, заповнюваність досягає мінімуму [7; с. 216-217].

Неможливо переоцінити важливість циклів у розвитку ринку нерухомості. Подібно до інших капіталомістким ринків, ринок нерухомості дуже чутливий до змін процентних ставок. Коли процентні ставки перевищують певний рівень, дохідна нерухомість (офісна, складова, торговельна) та житлова не забезпечують достатній грошовий потік для її фінансування. Девелопмент нерухомості на продаж (наприклад, окремих житлових будинків, офісних будівель або житлових кондомініумів) страждає від підвищення витрат фінансування і від того впливу, який робить зростання процентних ставок на розмір позики, яку можуть отримати потенційні покупці.

Одна з особливостей розвитку ринку нерухомості полягає в тому, що цикл його розвитку не збігається з виробничим циклом на рівні макроекономіки, і цим багатом в чому пояснюється негативна кореляція доходів від інвестицій у нерухомість та інвестицій у традиційні фінансові активи.[3; с.184]. Високі темпи інфляції в період виробничої кризи багато в чому підвищують інвестиційну привабливість дохідної нерухомості, приплив капіталу на ринки нерухомості зростає. Цикли розвитку ринку нерухомості в порівнянні з промисловим циклом дещо зміщені, що підвищує інвестиційну привабливість дохідної нерухомості в період спаду реальних ставок прибутковості традиційних фінансових активів [3; с. 189].

У роботі проаналізовано зв'язок ринку комерційної нерухомості з іншими ринками економічної системи. Визначено, що реальна економіка може бути повною мірою ринковою лише за наявності ринку комерційної нерухомості.

Позитивна динаміка обсягу комерційної нерухомості у вартісному вираженні може впливати, з одного боку, на зростання добробуту підприємств, граничної схильності до споживання і національного доходу. З іншого боку, вона прямо пов'язана з показниками інвестицій у будівництво, що змінюються обернено пропорційно до зміни процентної ставки.

Крім того в роботі було проведено аналіз взаємозв'язку між життєвим циклом ринку нерухомості та циклічністю економіки в цілому. Єдиного підходу до причинно-наслідкового зв'язку взаємовпливу ринку нерухомості і національної економіки поки не вироблено. Зважаючи на складність коректного визначення закономірностей взаємодії різних факторів, що впливають на стан ринку нерухомості, виявити серед різних гіпотез про причини циклів у цій сфері однозначно коректні досить складно. Наприклад, реальна динаміка ринку нерухомості пояснюється і наслідками кредитно-грошової політики, і впливом реальних циклів ділової активності. Таким чином, ринок нерухомості відчуває імпульси не тільки з боку чинників грошово-кредитної політики держави (змін грошової маси і ставок відсотка), але і з боку інших секторів економіки, в тому числі зсередини самого ринку нерухомості. У взаємозв'язку з циклом національної економіки можна припустити, що цикл ринку нерухомості може бути як випереджаючим, так і запізнілим, в залежності від інтенсивності впливу на нього зовнішніх факторів та його внутрішньої стійкості в кожен певний момент часу.

Література

1. Ring Alfred A. Real estate: Principles and practices / Alfred Ring. – Englewood Cliffs: Prentice Hall, 1972. – 510 p.
2. Асаул А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, А.В. Карасев. – М.: Экономист, 2001. – 304 с.
3. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 425 с.
4. Жилищная экономика / Под ред. Г. Поляковского. – М.: Дело, 1996 – 327 с.
5. Основы бизнеса на рынке недвижимости / Под ред. С.Н.Максимова. – СПб: ДЕАН+АДИА-М, 1997. – 360 с.
6. Покопцева Е.Б. Формирование механизма взаимодействия реального и финансового секторов экономики на примере рынка недвижимости: Дис. канд. экон. наук: 08.00.01/СПбГУЭФ. – СПб, 2003. – 170 с.
7. Ричард Б. Профессиональный девелопмент недвижимости / Б. Ричард, А. Фрей. – 2003. – 450 с.
8. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости / В.С. Цыганенко. – СПб.: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.