

ПРОГНОЗУВАННЯ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

© В.О. Воронін, М.М. Мамчин, Г.О. Шемелюк, 2012

Прогнозування тенденцій розвитку ринку нерухомості – це складний аналітичний процес, який повинен виконуватися професійними аналітиками. Оцінювач в силу своєї професійної підготовки ніколи не був “прогнозістом”, оскільки процес оцінки, хоча і базується на прогнозних параметрах, усе ж таки не є прогнозом.

Для коректного виявлення довгострокового прогнозного тренду зміни економічних чинників, статистичний аналіз процесу не може, за своєю суттю, забезпечити задовільні результати. Оскільки необхідно знати не те, як розвивається процес в середньому, а те, як розвиватиметься поточна ситуація, тобто тенденції її розвитку в планованому горизонті часу з урахуванням впливу на досліджуваний процес екзогенних факторів.

У статистиці інформацію про будь-який процес зазвичай отримують у вигляді записів значень, які спостерігаються через рівні інтервали часу. Відповідно, під короткостроковим прогнозом, як правило, мається на увазі прогноз на один інтервал часу (в крайньому випадку, на декілька). Якщо ж говорити про ринок нерухомості, то цей інтервал визначається інерційністю ринку, який для нерухомості складає 2-3 місяці(квартал). Середньо строкове прогнозування (3-5 років) може бути застосовано тільки при умові збереження в прогнозному періоді існуючих на ринку тенденцій. При цьому слід мати на увазі, що ступінь невизначеності прогнозних даних буде зростати. В такому випадку інструментом дослідження ринку можуть бути методи статистичного (технічного) аналізу ринку нерухомості. Методи статистичного технічного аналізу ринку нерухомості можна віднести до першого і другого рівнів аналітичного прогнозування.

Слід констатувати, що за дев'ять років ринок нерухомості України пройшов класичні фази повного циклу, а саме: “відновлення – зростання – падіння”, повторюючи з деяким лагом у часі цикл розвитку економіки країни в цілому. На поточний момент можна стверджувати, що ринок нерухомості завершує повний цикл свого розвитку (2012 р.) і знаходиться в очікуванні переходу в наступний цикл, який повинен початися зі стадії відновлення з поступовим переходом у фазу зростання.

Темпи зростання цін важко передбачити, проте зрозуміло, що ці темпи будуть більш сповільненими, ніж у фазі зростання в докризовий період. Точно передбачити терміни завершення стадії рецесії і перехід до фази відновлення досить складно, оскільки стан ринку нерухомості, в першу чергу, визначається загальним станом економіки і, що дуже важливо, фінансових інструментів країни в цілому. До того ж сьогоднішній стан ринку нерухомості характеризується різновекторними напрямками в тенденціях зміни цінних рівнів вартості і дохідності. Тобто на ринку спостерігаються несуттєві від'ємні темпи приросту цін з явною тенденцією до їх зменшення і помітні додатні темпи приросту орендних ставок з тенденцією до їх затухання.

Очевидною загрозою для переходу ринку в стадію відновлення є ситуація, що склалася у фінансовому секторі України. А саме, зростання дефіциту платіжного балансу, зобов'язання по зовнішніх боргах, підвищення відсоткових ставок по кредитах, і, як наслідок, “звуження” іпотечного та інших видів кредитування.

Якщо ж спрогнозувати, що розвиток макроекономічних і фінансових показників буде відбуватися відповідно до запланованих у бюджеті України на 2012 рік, то, виходячи з аналізу загального стану ринку нерухомості, слід очікувати його переходу у фазу відновлення не раніше ніж початок – середина 2013р.

Проблема створення довгострокової моделі (предиктора) розвитку ринку нерухомості на базі застосування інформаційних технологій впирається в необхідність проведення трудомістких досліджень основних макроекономічних і фінансових показників розвитку економіки країни і

представлення їх у вигляді часових хаотичних динамічних рядів. Однак це є окрема, надзвичайно складна задача, яка виходить за рамки цього дослідження

Що стосується прогнозування коротко- або середньострокових тенденцій розвитку ринку, то тут потрібно розуміти, що мова не може йти про прогнозування конкретного рівня ціни (координати кінцевої точки траєкторії) або значення макропоказника (яким цей рівень і є), оскільки це було б некоректним. Мова може йти про передбачення поведінки системи (зростання – падіння – уповільнення – стагнація), тобто, виділення з існуючої множини найбільш вірогідних сценаріїв подальшої поведінки системи.

За останні дев'ять років ринок нерухомості України пройшов класичні фази повного циклу, а саме: “відновлення – зростання – падіння”, повторюючи з деяким лагом у часі цикл розвитку економіки країни в цілому. На поточний момент можна стверджувати, що ринок нерухомості завершує повний цикл свого розвитку (2012 р.) і знаходиться в очікуванні переходу в наступний цикл, який повинен початися зі стадії відновлення з поступовим переходом у фазу зростання. Виходячи з цієї моделі розвитку ринку, визначені прогнози горизонти продовження перебування ринку в стадії рецесії та перехід його в стадію відновлення з поступовим зростанням цін на нерухомість.

Як показали проведені дослідження, ринок нерухомості України сьогодні перебуває в стадії цінової рецесії, яка характеризується різновекторними напрямленнями в тенденціях зміни цінових рівнів вартості і дохідності. Тобто на ринку спостерігаються несуттєві від'ємні темпи приросту цін з явною тенденцією до їх зменшення і помітні додатні темпи приросту орендних ставок з тенденцією до їх затухання.

Прогнозні тренди зміни динаміки часових рядів вартості, орендних ставок і поточної дохідності показують, що стадія рецесії ринку може тривати до кінця 2013 року з від'ємними середньорічними темпами приросту протягом всієї стадії рецесії (-4,16%) та середнім значенням поточної дохідності ($K_{ПК}$) за цей період 12,26%.

Аналіз прогнозних трендів, показав, що перехід до додатних темпів приросту вартості, тобто перехід ринку в стадію відновлення, очікується з другої половини 2013р. При цьому також очікується, що темпи приросту питомої вартості і орендних ставок можуть зрівнятися вже в середині 2014р. з наступним переходом до стадії цінового зростання ринку.

Прогнозні дані динаміки індексів ринку в стадії відновлення і зростання цін показують тенденцію до поступового зменшення поточної дохідності ($K_{ПК}$) в секторі комерційної нерухомості з середнім значенням цього показника в прогнозному періоді – 15,86%. При цьому середньорічні темпи приросту вартості і орендних ставок змінюються синхронно, однак з різними значеннями середньорічних темпів приросту (6,23% і 1,94% відповідно).

1. Громова Н.М., Громова Н.И., Основы экономического прогнозирования., Из-во “Академия Естествознания”, 2006. 2. Орлова И.В., Половников В.А. Экономико-математические методы и модели: компьютерное моделирование. М. 2007. -365с. 3. С.А.Шумский Предсказание финансовых временных рядов. интернет-ресурс: <http://articles.mql4.com/ru/542> 4. Н.И. Опарина. “Финансовое моделирование в условиях финансового кризиса”. Банковское кредитование №2. – 2009. 5. В вип. “Практика оценки имущества. Доходная и коммерческая недвижимость” (под общей редакцией Я.И. Маркуса). В.А. Воронин “Особенности оценки при изменении экономических условий”. Из-во “ООО “Украинская инвестиционная газета””. Киев, 2010; с. 146-156. 6.. CurveFitting Toolbox, интернет-ресурс: <http://matlab.exponenta.ru/> 7.. Н.Н. Снетков Имитационное моделирование экономических процессов. Учебно-практическое пособие., Московский государственный университет экономики, статистики и информатики. Москва 2008. 8. “Прогноз цен на недвижимость до 2014 года”, интернет-ресурс: (<http://www.personalmoney.ru>