

АНАЛИЗ ПАРАДОКСОВ ПОТРЕБИТЕЛЬСКОГО ПОВЕДЕНИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ (на примере Армении)

Месропян Леонид Мамиконович

кандидат экономических наук, доцент кафедры экономических наук Ереванского филиала РЭУ им. Г. В. Плеханова, председатель Научно-информационного центра недвижимости Республики Армения.

Адрес: Ереванский филиал федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский экономический университет имени Г. В. Плеханова», Республика Армения, 0038, г. Ереван, ул. Арзуманяна, д. 5, корп. 2.

E-mail: ericmes@yandex.ru

Написанию данной статьи послужили исследования, которые способствовали доказательству наличия некоторых парадоксов закона спроса и предложения на рынке недвижимости. На рынке недвижимости встречаются ситуации, когда закон спроса и предложения работает наоборот, т. е. когда повышение цен не всегда приводит к увеличению спроса. Исследование, проведенное в рамках данной статьи, показало, что большое значение при изучении экономических явлений в целом на национальном рынке играют динамические сдвиги на рынке недвижимости, которые носят циклический характер. Автором рассчитан коэффициент эластичности цены по спросу рынка недвижимости.

Ключевые слова: парадоксы закона спроса и предложения на рынке недвижимости, циклическость рынка недвижимости, коэффициент эластичности цены по спросу рынка недвижимости.

ANALYZING PARADOXES OF CUSTOMER BEHAVIOUR ON REAL ESTATE MARKET (illustrated by Armenia)

Mesropyan, Leonid M.

PhD, Assistant Professor of the Department for Economic Sciences of the Yerevan Branch of the PRUE, the Chairman of the Real Estate Information Center of Armenia.

Address: Yerevan Branch of the Plekhanov Russian University of Economics, 5/2 Arzumanyana str., Yerevan, 0038, Republic of Armenia.

E-mail: ericmes@yandex.ru

The foundation of the article was provided by the research which showed certain paradoxes in the law of demand and supply on real estate market. There are situations on this market when the law of demand and supply acts in the opposite direction, i. e. when increase in prices does not always lead to higher demand. The research done within the frames of this article showed that dynamic shifts on real estate market, which demonstrate cyclic nature are very important

for studying economic phenomena in general on the national market. The author calculated the index of price flexibility on demand of real estate market.

Keywords: paradoxes of the law of demand and supply on real estate market, cyclic nature of real estate market, index of price flexibility on demand of real estate market.

В классической литературе рынок определяется как экономическая система, ориентированная на потребителя. Этим, в частности, объясняется постоянный интерес экономической науки к тому, как ведет себя обычный потребитель, какими мотивами он руководствуется, делая выбор в многообразии товаров, существуют ли закономерности, управляющие его поведением на рынке. На все эти вопросы дает ответ теория потребительского поведения.

Изучение спроса потребителей, а также мотивов, которыми они руководствуются, совершая покупки, – важнейшая задача рыночного ценообразования. Обладание как можно более полной информацией о спросе позволяет фирме обеспечивать сбыт своей продукции, расширять производство и успешно конкурировать на рынке.

Взаимодействуя, спрос и предложение определяют рыночную цену и количество товара, которое продается и покупается на рынке в данный момент времени.

Рыночное равновесие в этой модели существует тогда, когда нет тенденции к изменению рыночной цены или количества предлагаемых и продаваемых товаров. Другими словами, рынок будет находиться в равновесии при условии, что цена товара будет соответствовать спросу покупателей и будет ориентиром для конструирования внутрихозяйственной цены, предложенной производителем товара.

Теоретически наиболее идеальной ценой на макроэкономическом рынке выступает *цена равновесия* – цена, при которой спрос и предложение совпадают по своей величине. При этой цене покупается то количество продукции, которое представляется на рынок. Все нижеперечис-

ленные постулаты верны для определенной группы товаров и, следовательно, для каждого определенного локального рынка.

Хотя все рынки имеют общую исходную экономическую сущность, модель спроса и предложения, которая упрощает действительность, концентрирует внимание именно на этих сущностных чертах, однако, несмотря на явную схожесть, каждый рынок является особенным.

Каждый рынок имеет свои характерные черты и закономерности, вследствие чего при рассмотрении механизма и инструментов ценообразования отдельного товара необходимы свои подходы и разработанные алгоритмы. Прежде всего это относится к объектам недвижимости, выступающим в качестве особой товарной категории и, следовательно, к такому специфическому рынку, каким является рынок недвижимости [3. – С. 45].

Сгруппируем и синтезируем именно те рыночные инструменты ценообразования, которые с учетом специфичности данного товара более подходят к рынку недвижимости.

Вначале приведем основные характеристики понятий спроса и предложения рынка недвижимости.

Спрос на рынке недвижимости – это количество объектов недвижимости и права на них, которые покупатели готовы приобрести, имея денежные ресурсы, по складывающимся ценам за определенный промежуток времени. Спрос на объекты недвижимости формируется в основном под влиянием экономических, социальных, географических, демографических, природно-климатических и других факторов.

Предложение на рынке недвижимости – это количество объектов недвижимости,

которые собственники готовы продать (экспонируемые на рыночных площадках) по определенным ценам за определенный промежуток времени.

Парадоксы закона спроса и предложения на рынке недвижимости: на рынке недвижимости встречаются ситуации, когда закон спроса и предложения работает наоборот, т. е. когда повышение цен приводит к увеличению спроса. Подобная ситуация складывается в тех случаях, когда при частом изменении цены при очередном их повышении у покупателей формируется реакция, подобная реакции «биржевого бума», т. е. когда данное повышение не последнее и цены могут еще больше повыситься, что приводит к ажиотажному (экономически необоснованному) увеличению спроса. В данном контексте этот феномен частично может рассматривать-

ся и с точки зрения инвестиционного принципа.

Классическим примером может служить ситуация на рынке жилой недвижимости в городе Ереване за период с 2001 по 2007 г. (рис. 1), когда среднегодовой рост индексов цен за 6 лет составлял 35% (по данным Ереванского научно-исследовательского центра недвижимости). В этот период очень большая категория не только девелоперских компаний, но и частных лиц, имеющих денежные средства, просто приобретала недвижимость, с тем чтобы через год продать ее дороже, хотя, естественно, поступая подобным образом, покупатели сильно рисковали, поскольку их прогнозы могли не сбыться.

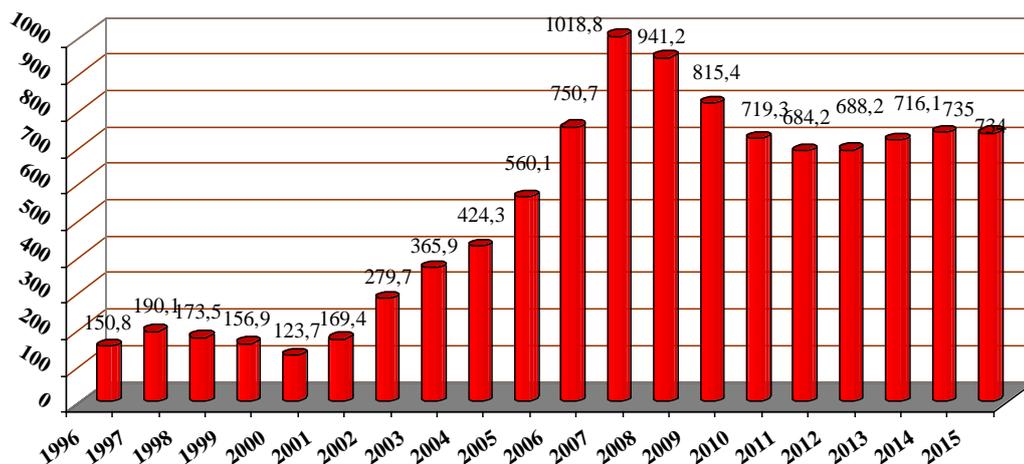


Рис. 1. Индексы стоимости 1 м² жилья в многоквартирных зданиях Еревана с 1996 по 2015 г., в долл.

Как видно, настроения в обществе могут влиять на экономические процессы. Более того, по одновременному росту цен на товары и ажиотажному спросу на них можно прогнозировать «нерыночные» настроения в обществе.

Специфика рынка недвижимости формирует и обратный вариант, когда при снижении цен на рынке недвижимости не наблюдается быстрый рост спроса. Эти процессы не всегда совмещены по времени. Возникает естественный вопрос: а как подобное поведение покупателей

согласуется с законом спроса? Безусловно, в классической трактовке чем ниже цены на товары, тем спрос на них будет выше. Однако реакция покупателей может быть по времени более поздней, чем это хотелось бы продавцам [2. – С. 88]. Тут опять действует фактор прогнозирования рынка покупателями, которые предполагают, что цены и дальше будут падать и, следовательно, применяют выжидательную политику.

Необходимо отметить, что в сфере рынка недвижимости если спрос возрас-

тает и цена поднимается выше (искусственный рост цен) нормального уровня, то увеличивается предложение. Это увеличение легко переходит границу необходимого, и тогда есть вероятность, что цена после небольшого временного отрезка может упасть ниже нормы [1].

Следующим парадоксом закона спроса рынка недвижимости можно считать поведение покупателей в отношении некоторой категории недвижимости (скажем, элитарного жилья), которая (по мнению покупателей) никогда не падает в цене, поэтому ее приобретение выгодно всегда и по любой цене. Приобретая золото, алмазы, антиквариат, в том числе и элитарную недвижимость, покупатель уверен, что его сбережения никогда не пропадут. Поэтому спрос на эти товары иногда очень мало зависит от цены.

Большое значение при изучении экономических явлений в целом на национальном рынке играют динамические сдвиги на рынке недвижимости, которые носят циклический характер. Исследования динамических процессов, происходящих на рынке недвижимости Армении, а также международный опыт показали, что, как правило, циклы в развитии этапов рынка недвижимости не совпадают по времени с экономическими циклами, спад на рынке недвижимости предшествует спаду экономики в целом, а подъем наступает раньше. Следовательно, по состоянию рынка недвижимости можно судить о характере и тенденциях в экономике. Если на рынке недвижимости ситуация ухудшается, то в скором времени последует ухудшение ситуации и в целом в национальной экономике, и наоборот, за ростом активности рынка недвижимости, как правило, следует подъем в национальной экономике. Многие ученые, именно так воспринимая данный фактор, называют рынок недвижимости индикатором национальной экономики. Классическим примером данного обстоятельства стал финансовый кризис США 2008 г. В преддверии этого кризиса спад цен на недвижимость в

США, который был обусловлен в основном невозвратностью ипотечных кредитов, стал началом общего мирового финансового кризиса.

При составлении методологической модели циклическости этапов развития рынка недвижимости были изучены показатели стоимостных динамических сдвигов, стагнационных периодов ряда европейских стран, США, России и Армении и предложена модель циклическости этапов развития рынка недвижимости (рис. 2).

Как видно из рис. 2, при насыщении и перенасыщении рынка (II и III этапы) объектами недвижимости наблюдается спад покупательной способности. Количество экспонируемых объектов на рыночных площадках стремительно увеличивается (особенно на III этапе), и собственнику объекта недвижимости сложно его продать – цены снижаются. Этот рынок можно назвать рынком покупателя. Как правило, более просвещенная часть покупателей выжидает и намеревается приобрести недвижимость в благоприятный период.

Следующий переломный этап циклических изменений рынка недвижимости можно определить как *перестройку на рынке недвижимости* (IV этап). Этот процесс обуславливается возрастанием спроса на объекты, а затем как логическое продолжение быстрой реализацией экспонируемых объектов недвижимости. Практически отсутствуют предложения новых объектов. Этот цикл связан с предынвестиционными мероприятиями и, как следствие, задействованием проектов по созданию новых объектов недвижимости, как правило, на первичном рынке (строительство). В результате повышения спроса на вновь созданные объекты новое строительство достигает апогея и характеризуется ростом цен на объекты строительства, тем самым возникают излишек строительных мощностей и перепроизводство строительной продукции, а строительная деятельность сокращается.

Оборачиваясь полностью, полный цикл начинается сначала, т. е. приходит к первому этапу – этапу равновесия. Условно данный этап можно назвать первым этапом *относительного равновесия* (I этап), хотя обстоятельства исследования определяют последовательность цикла в соответ-

ствии с фазой исследования циклического процесса, когда наступает стабилизация. Здесь показатели спроса, предложения, как и ценовых индексов, находятся в относительной стабильности в определенном промежутке времени.

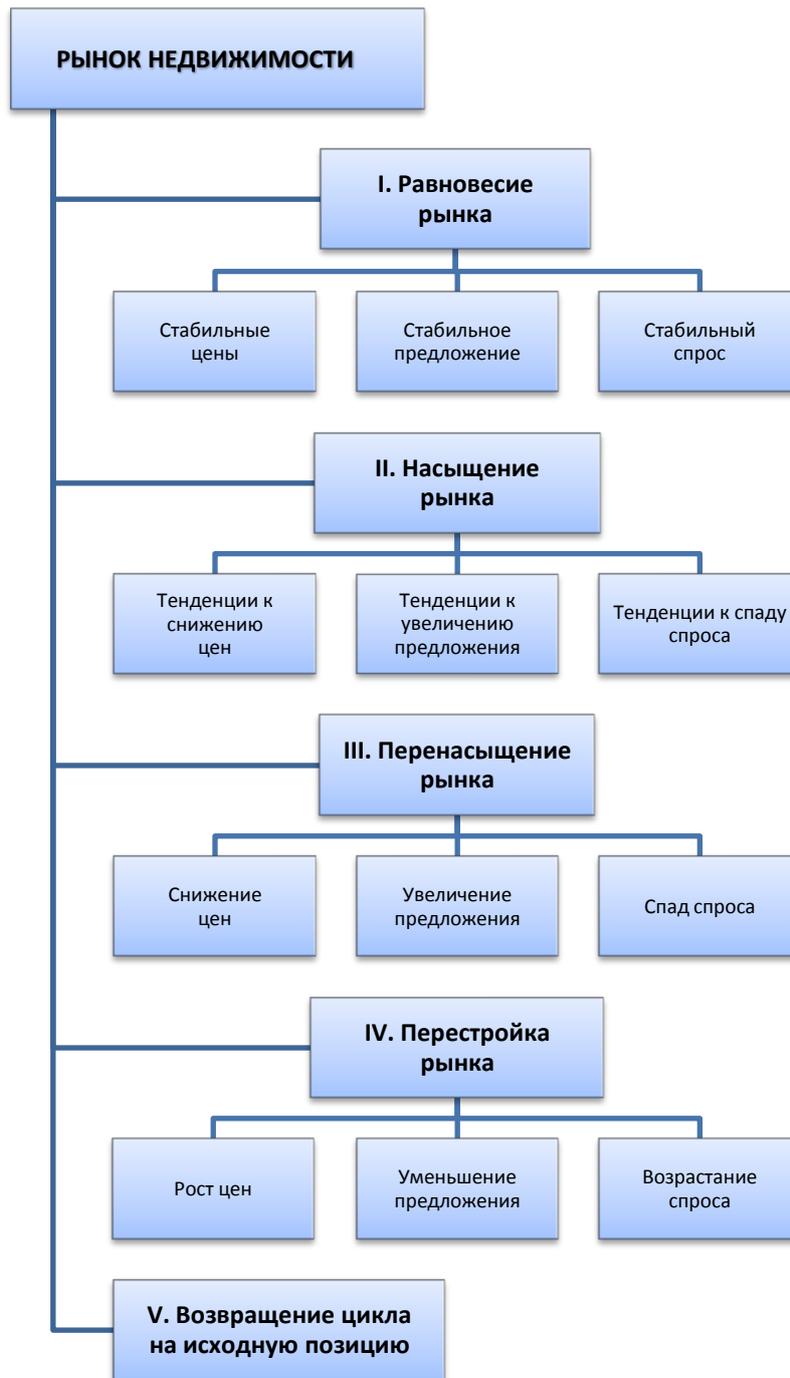


Рис. 2. Цикличность этапов развития рынка недвижимости

На основе анализа процессов, происходящих на всех четырех этапах развития рынка, можно с уверенностью утверждать, что наиболее благоприятным и эффективным, несомненно, является первый этап, где все процессы рыночного ценообразования находятся в стабильном состоянии. Наши исследования показали, что чем больше длительность первого этапа, тем рынок недвижимости данного региона и всей национальной экономики страны в целом находится в благоприятном состоянии.

Перечисленные этапы циклического развития рынка недвижимости, его экономическая метаморфозность не всегда соответствуют выведенному теоретическому алгоритму [3]. Очень часто ряд обстоятельств и факторов, носящих как объективный, так и субъективный характер, имеют отклонения от теоретической модели, однако в целом гносеологический характер выведенного алгоритма непреложен.

Как известно, основными элементами рыночного механизма являются такие инструменты, как цена, спрос, предложение, а динамика изменения спроса относительно цены (или наоборот) служит ориентиром для продавца, влияет на маркетинговую политику, определяет стратегию развития данного рынка. В связи с этим показатели эластичности спроса и предложения – важнейшие категории экономической теории и практики рыночного ценообразования.

Давая определения, связанные с показателями ценовой эластичности, наиболее часто применяемыми для рынка недвижимости, попытаемся вскрыть их методологические принципы.

Понятие эластичности можно кратко сформулировать как степень реагирования одного переменного рыночного показателя в ответ на изменение другого, связанного с первой величиной в конкретном промежутке времени. Оценка эластичности по цене, доходам и ряду других параметров позволяет выбрать правильную стратегию

поведения на экономическом рынке. Поэтому понятие эластичности имеет огромное значение для производителей товаров (услуг), так как дает ответ на вопрос, на какую величину изменится объем спроса или предложения при изменении цены.

Изучение проблем эластичности рынков всегда было актуальным. Понятие «эластичность» ввел в экономическую литературу Альфред Маршалл (Великобритания). Его идеи были развиты Дж. Хиксом (Великобритания), П. Самуэльсоном (США) и др.

Как известно, рынок недвижимости причисляется к неэластичному рынку. Одним из основных факторов неэластичности данного рынка является специфическая особенность недвижимости, рассматриваемая с точки зрения олигополической константы, фактора превышения удельной составляющей продавцов над покупателями, проявляющегося в относительно небольшом количестве сделок на региональном рынке (низкая оборачиваемость товара), что выступает индикатором (показателем) отрицательной реакции рынка. Другая немаловажная причина низкой эластичности рынка связана с длительностью строительства объектов. В соответствии с этим стоимость не может формироваться исходя только лишь из тенденций изменения спроса, в результате чего возникает несбалансированность функций спроса и предложения на рынке недвижимости [5].

Другим конструктивным фактором неэластичности данного рынка является то, что немаловажную роль на рынке недвижимости играет соответствие ожиданий собственника объектов недвижимости и покупателей (арендаторов) по отношению друг к другу. Если разница между ожиданиями сторон в 10–15% еще преодолима, то когда она достигает 30%, можно с уверенностью сказать, что сделка не состоится. Основным фактором, влияющим на несоответствие ожиданий собственников и покупателей, особенно в

странах с переходной экономикой, какой является Армения, выступает недостаток аналитической и экспертной информации о рынке недвижимости при одновременно возрастающей информации о непрерывном повышении (за последние годы до финансового кризиса) спроса. В этой ситуации собственники объектов недвижимости завышают цены до критической высоты: количество продаж падает, а спрос останавливается в ожидании возможного снижения цен.

Простой подсчет эластичности позволяет определить, на сколько процентов изменится одна переменная рыночного показателя при изменении другого на 1%.

При рассмотрении алгоритмов рыночной эластичности в классической литературе мы сталкиваемся с показателем эластичности спроса по цене, т. е. рассматривается ситуация на рынке, когда под воздействием изменения цены изменяется спрос. Однако учитывая специфику рынка недвижимости, хочется отметить, что, как правило, первичным переменным фактором на данном сегменте является спрос. Именно изменение спроса на рынке недвижимости, связанное с таким фактором, как снижение платежеспособности населения, формирует основные парадигмы ценообразования и приводит к снижению цен.

В случаях, когда в соответствии с изменением спроса на рынке недвижимости происходит относительно быстрое и большое изменение цен, мы сталкиваемся с максимальной эластичностью цены по спросу. В тех же случаях, когда значительное и быстрое изменение спроса приводит к незначительному изменению стоимости, можно говорить о неэластичной цене. Первый случай является исключением на рынке недвижимости. Как правило, рынки недвижимости являются наименее эластичными по фактору цены. Анализируя мировой опыт, можно отметить, что даже при экономических катаклизмах, когда спрос в мире на недвижимость резко падает, снижение ценовых индексов

проходит относительно плавно и незначительно. Схематически все вышесказанное представлено на рис. 3.

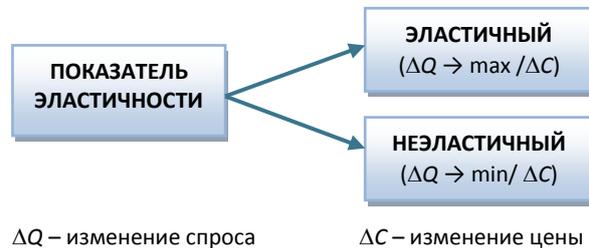


Рис. 3. Эластичность цены по спросу на рынке недвижимости

Введение понятия «эластичность» позволяет в исследованиях оперировать не неопределенными качественными характеристиками, а вполне конкретными – количественными (измеряемыми).

Эластичность измеряется отношением процентов изменения цены к процентам изменения спроса. Это соотношение отображено в виде коэффициента эластичности цены по спросу – $K_{эл.ц.с}$:

$$K_{эл.ц.с} = \Delta C / \Delta Q.$$

Если коэффициент $K_{эл.ц.с}$ больше единицы, то цена считается эластичной, если меньше – неэластичной. В тех случаях, когда коэффициент равен единице, употребляется термин «единичная эластичность».

Готовые результаты исследований, посвященные изучению эластичности цены по спросу для различных групп товаров, найти практически невозможно. Исследования такого рода, как показывает практика, проводятся с целью изучения ценовой эластичности цены на продукцию конкретной компании, которая и заказывает эти исследования. Подобные исследования, как правило, носят закрытый характер, поскольку эти данные являются мощным оружием в конкурентной борьбе между компаниями. Поэтому неудивительно, что публичную информацию о результатах исследований значений коэффициента эластичности цены по спросу для различных типов объектов недвижимости найти крайне сложно. Зачастую

подобная информация ограничивается лишь примерами значений коэффициента эластичности спроса по цене для кофе, сахара и т. п., приводимыми в учебниках.

В случаях, когда не удастся собрать необходимую исходную информацию для непосредственного расчета определенного показателя, прибегают к проведению экспертного опроса. Казалось бы, целесообразно объединить объекты оценки в определенные группы и провести экспертный опрос для установления наиболее характерных, с точки зрения экспертов, значений коэффициента эластичности цены по спросу для выделенных групп объектов [4. – С. 15]. Однако использование такого подхода к определению значений, пусть даже ориентировочных, коэффициента эластичности для различных групп объектов зачастую связано со значительными практическими сложностями. Ведь насколько бы мы не сужали границы группы объектов (недвижимость → коммерческая недвижимость → офисы и др.), все равно вряд ли удастся поставить ей в соответствие определенный диапазон значений коэффициента эластичности, который бы служил более или менее полезным ориентиром при оценке конкретных объектов данной группы. Группа торговых объектов в центре города может обладать совершенно

иной эластичностью, чем, например, аналогичный магазин в пригороде. Учесть все подобные детали в анкете довольно сложно.

Исследования, проведенные Ереванским научно-исследовательским центром недвижимости в течение десяти лет в городе Ереване, показывают, что величина коэффициента эластичности на рынке недвижимости зависит от трех основных факторов:

- предельных покупательных возможностей общества на данную категорию недвижимости;
- уровня и динамики спроса на различные виды и категории недвижимости;
- активности бизнес-среды.

В соответствии с показателями рынка многоквартирного жилья города Еревана нами была выявлена целесообразность применения в качестве спроса показателя изменения спроса недвижимости. При этом были использованы исходные данные, взятые на базе мониторинга рынка недвижимости, и данные по спросу на многоквартирное жилье 8 риелторских компаний города Еревана (табл. 1). Целесообразность проведения мониторинга с 2007 по 2015 г. обуславливалась резким обвалом спроса на рынке недвижимости Армении и соответствующим снижением количества продаж.

Таблица 1

Динамика показателей среднегодового спроса на квартиры в 8 риелторских компаниях города Еревана

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Среднегодовой спрос	2 050	1 600	1 550	1 300	1 100	950	800	800	900

Рассматривая динамические сдвиги стоимости жилой недвижимости (по усредненному показателю), можно отметить, что из многочисленных методов подсчета коэффициента эластичности, указанных в научных источниках, с учетом специфики рынка недвижимости был выбран алгоритм, определяемый отношением годовых итоговых величин, поскольку достаточно широкий интервал разброса полученного синтетического рыночного показателя, хо-

тя и свидетельствует о методологически правильных принципах используемых алгоритмов, показывает непрезентабельность их применения при анализе краткосрочных периодов (табл. 2). Методологически правильным будет синтезирование данных показателей в один итоговый. Как правило, при расчете коэффициента эластичности используется абсолютная величина показателя (знак минус опускается).

Т а б л и ц а 2

Сводная таблица динамических сдвигов показателей спроса и цены многоквартирного жилья в городе Ереване за 8 лет

Рыночные данные	2008 / 2007	2009 / 2008	2010 / 2009	2011 / 2010	2012 / 2011	2013 / 2012	2014 / 2013	2015 / 2014	Итоговая величина
ΔC – изменение цены, %	-7,7	-13,4	-11,8	-4,8	0,6	4,0	2,6	0,2	-31,5
ΔQ – изменение спроса, %	-22,0	-3,2	-16,0	-15,4	-13,6	-15,8	0	11,5	-74,5

Усредненный среднестатистический коэффициент эластичности цены по спросу для многоквартирного жилья города Еревана равен

$$K_{эл.ц} = \Delta C / \Delta Q = 0,42.$$

Коэффициент ценовой эластичности рынка, рассчитанный за период 2007–2015 гг., доказывает на примере рынка недвижимости города Еревана сущность

чрезвычайно низкой его эластичности. Для решения проблем, возникающих на этапе становления рынка недвижимости, особенно в условиях переходного периода, несомненно, нужны современные системы исследования и анализа, способствующие становлению и развитию данной области знаний со своей методологией, терминологией и приемами исследований.

Список литературы

1. Гильфердинг Р. Бем-Баверк как критик Маркса. – М. : Московский рабочий, 1923.
2. Коуз Р. Фирма, рынок и право. – М., 1993.
3. Месропян Л. (Э.) М. Анализ формирования некоторых показателей рыночных инструментов рынка недвижимости // Экономическое возрождение России. – 2010. – № 4 (26). – С. 56–59.
4. Стерник Г. М. Оценка недвижимости на основе методологии дискретного пространственно-параметрического моделирования рынка. – URL: <http://masters.donntu.org/2012/igg/zheleznov/library/sternick.pdf>
5. Черкашенко В. Н. Вариации спроса как источник финансовых рисков предприятий (на примере жилой недвижимости). – URL: <http://www.franklin-grant.ru/ru/pr/pdf/FG-presentation.20090810.pdf>

References

1. Gil'ferding R. Bem-Baverk kak kritik Marksa [Bem-Baverk as Marx's critic]. Moscow, Moskovskiy rabochiy, 1923. (In Russ.).
2. Kouz R. Firma, rynek i pravo [Company, the Market and Right]. Moscow, 1993. (In Russ.).
3. Mesropyan L. (E.) M. Analiz formirovaniya nekotorykh pokazateley rynochnykh instrumentov rynka nedvizhimosti [Analysis of the Formation of Some Indicators of Market Instruments Estate Market]. *Ekonomicheskoe vrozozhdenie Rossii* [Economic Revival of Russia], 2010, No. 4 (26), pp. 56–59. (In Russ.).
4. Sternik G. M. Otsenka nedvizhimosti na osnove metodologii diskretnogo prostranstvenno-parametricheskogo modelirovaniya rynka [Valuation of Real Estate Based on the Methodology of the Discrete Space-Parametric Market Modeling]. (In Russ.). Available at: <http://masters.donntu.org/2012/igg/zheleznov/library/sternick.pdf>
5. Cherkashenko V. N. Variatsii sprosa kak istochnik finansovykh riskov predpriyatii (na primere zhiloy nedvizhimosti) [Variations in Demand as a Source of Financial Risk Enterprises (for example, residential real estate)]. (In Russ.). Available at: <http://www.franklin-grant.ru/ru/pr/pdf/FG-presentation.20090810.pdf>