**Єфіменко Ірина Андріївна. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : Дис... канд. наук: 08.00.01 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Єфіменко І.А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.01 – економічна теорія та історія економічної думки. Харківський національний університет імені В.Н.Каразіна, Харків, 2007.  Дисертаційна робота присвячена дослідженню процесу інституціоналізації ринку нерухомості та його інституційно-суб’єктної структури. Доведено, що особливості інституціоналізація ринку нерухомості зумовлені специфікою нерухомості як товару, поведінкою суб’єктів та історією виникнення ринкових відносин. Інституціоналізація ринку нерухомості відбувається згідно з розвитком його структури і забезпечує виконання ним своїх функцій. Проведена систематизація функцій ринку нерухомості на мікроекономічні й макроекономічні, загальні і специфічні. Виявлені ефекти інституту специфікації прав нерухомої власності й обґрунтована необхідність використання інституту моніторингу. Розкрито економічний зміст кондомініумів як інституційно-організованих суб’єктів, діяльність яких дозволяє вирішувати суперечності спільно-роздільного володіння нерухомістю. В інвестиційній сфері проаналізовано механізм функціонування інститутів спільного інвестування нерухомості, що мають низку переваг перед інституційно-неорганізованими суб’єктами. | |
| |  | | --- | | Дисертаційне дослідження спрямовано на розкриття об’єктивних закономірностей інституціоналізації ринку нерухомості. Пізнання цього процесу дозволяє зробити певні висновки, сформулювати рекомендації щодо його подальшого вивчення, використання одержаних теоретичних результатів у викладанні економічних дисциплін і практичному втіленні.   1. За сучасних умов ринок нерухомості знаходиться на стадії, для якою характерним є динамічне формування інституційного середовища, що визначає поведінку відповідних суб’єктів. Інституціоналізація ринку нерухомості – це об'єктивна структуризації економічних відносин шляхом свідомого або неусвідомленого встановлення колективних способів координації, узгодження і впорядковування спільної діяльності суб'єктів, що ухвалюють рішення, що стосуються дій з нерухомістю. Цей процес характеризується появою спеціальних процедур та операцій з останньою, які потрапляють у сферу діяльності особливих інститутів та інституційно-організованих суб'єктів. 2. Об'єктивною підставою інституціоналізації є формування структурних відносин ринку нерухомості, які одержують свою завершену форму функціонування у відповідних інститутах. Це передбачає становлення інституційно-суб'єктної структури ринку нерухомості, що включає інституційно-неорганізованих та інституційно-організованих суб'єктів. 3. Оскільки ринок нерухомості має тільки йому властиві риси, виникають суттєві особливості при використанні інституційного підходу до його дослідження. Ознаками, притаманними цьому ринку, слід вважати специфічний механізм утворення цінності нерухомості, особливості трансакційних витрат, систему обмеження у його функціонуванні й умови появи в процесі приватизації. 4. На ринку нерухомості функціонують інституційно-організовані суб'єкти, які провадять свою діяльність у сфері споживання (використання) нерухомості (кондомініуми), створення й розвитку (девелопери, сервейінги, управління, трасти спільного інвестування), ринкового обороту (ріелтери, оцінювачі, аналітики, страхувальники, реєстратори). Кожен із цих суб'єктів формує своє інституційне поле життєдіяльності, наповнюючи його необхідними правилами й нормами.   Проведене в дисертації теоретичне дослідження дозволяє сформулювати рекомендації щодо подальшого аналізу та використанню одержаних результатів у викладанні економічних дисциплін та їх практичному втіленні:  спеціального дослідження вимагають інститути, що активно формуються на ринку нерухомості – моніторингу, оцінки, ріелтерства, сервейінгів, їх економічний зміст полягає в тому, що вони є поведінковими формами функціонування інформаційних (інститут моніторингу), вартісних (інститут оцінки), обмінних (інститут ріелтерства), управлінських (інститут сервейінгу) процесів;  економічна теорія повинна активізувати свій науковий потенціал у сфері становлення інституційно-організованих суб'єктів ринку нерухомості. У даний час практично не існує економіко-теоретичних досліджень таких інституційно-організованих суб'єктів, як кондомініуми і трасти спільного інвестування в нерухомість. Ці інституційні суб'єкти виникають у зв’язку з необхідністю вирішувати протиріччя спільно-роздільного привласнення нерухомості (у сферах її використання й інвестування). Найактуальнішою проблемою дослідження цих суб'єктів стає відособлення функцій по управлінню нерухомістю, що забезпечує значне поширення інститутів сервейінгів;  необхідно ініціювати розробку й ухвалення спеціального нормативного документа, який регламентував би операції з нерухомістю і діяльність окремих інститутів. Ще в 1999 р. комісією Верховної Ради України було розроблено проект Закону «Про проведення операцій з нерухомим майном», що включав визначення багатьох операцій з нерухомих майном, порядок регламентації діяльності окремих представників (зокрема оцінювачів і ріелтерів), створення органів управління (таких, як ради, палати, з'їзди), що координують і захищають діяльність інституційних посередників. Проте даний законопроект не пройшов відповідної експертизи й не був винесений на розгляд парламенту. На нашу думку, сьогодні, коли на ринку нерухомості вже існує значна кількість різноманітних інституційних суб'єктів і намітилися позиції конфліктних взаємостосунків, потрібно ініціювати ухвалення законодавчого акта, що регулював би їх діяльність. Роль цього нормативного інституту полягатиме у визначенні інституційних учасників, які працюють в різних секторах ринку нерухомості (ріелтерів, девелоперів, оцінювачів, управлінців, сервейенгів і ін.), розмежуванні їх інституційного поля життєдіяльності;  особливу увагу заслуговує практична діяльність кондомініумів, що стають найпоширенішими суб'єктами користування нерухомістю. Є сенс розробити спеціальну програму сприяння розвитку цих інститутів у містах. При місцевих органах влади можна, наприклад, створити Центр сприяння управлінню кондомініумами, якому надати функції економічного і юридичного забезпечення діяльності організацій співвласників багатоквартирного будинку;  Комітету з будівництва й архітектури слід при проектуванні житлових будинків враховувати особливості формування їх як кондомініумів, передбачати наявність у них приміщень багатоцільового призначення, які можуть використовуватися власниками житла для розміщення управлінського й обслуговуючого персоналу об'єднань власників житла;  при Центрі сприяння житлових і муніципальних реформ (міжнародної громадської організації), варто створити постійно діючі курси (школи) по підготовці управляючих кондомініумами. З цією метою треба розробити спеціальні програми підготовки, що включають: правові основи створення об'єднання власників житла; технологію робіт по експлуатації інженерних комунікацій і організації кондомініуму; фінансові аспекти діяльності, основи бухгалтерського обліку, управління ризиками у процесі діяльності, основи землекористування;  об'єктивно назріла нагальна потреба у створенні комерційного навчального закладу – Інституту нерухомості, засновниками якого можуть бути провідні вузи, ріелтерські й девелоперські фірми міста (досвід створення якого вже існує в Росії). Створення такого закладу послужить якісним стрибком у царину підготовки фахівців з оперування нерухомістю. Інститут нерухомості зможе здійснювати викладання найпопулярніших курсів, серед яких може бути «Основи операцій на ринку нерухомості», «Основи управління ріелтерськой фірмою», «Операції з комерційною нерухомістю», «Економіка і управління нерухомістю». | |