**Мірошниченко Олексій Володимирович. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки: дисертація канд. екон. наук: 08.10.01 / Полтавський національний технічний ун-т ім. Ю.Кондратюка. - Полтава, 2003**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Мірошниченко О.В. Регіональні аспекти інвестування об'єктів ринку нерухомості в умовах трансформації економіки. – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.10.01 – розміщення продуктивних сил і регіональна економіка. – Полтавський національний технічний університет ім. Ю. Кондратюка, Полтава, 2003.  Об’єктом дослідження обрано економічні процеси інвестування об`єктів ринку нерухомості, предметом дослідження – регіональні фактори інвестування об’єктів нерухомості в умовах трансформації економіки.  У роботі проведене комплексне дослідження сучасного стану і напрямків інвестиційної діяльності на загальнодержавному та регіональному рівні ринку нерухомості України; поглиблено теоретико-методологічні засади та методичні підходи дослідження процесів інвестування нерухомості та впливу факторів соціально-економічного розвитку регіонів на їх інтенсивність; розроблено комплекс рекомендацій і пропозицій щодо практичної реалізації проектів інвестування нерухомості на регіональному рівні у сучасних економічних умовах. | |
| |  | | --- | | У дисертації наведене теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової задачі інвестиційного забезпечення процесів розвитку ринку нерухомості на загальнодержавному та регіональному рівні в умовах трансформації економіки.  Головні наукові та практичні результати роботи полягають у наступному:  1. Проведене дослідження стану, динаміки і тенденцій інвестиційної діяльності в умовах сучасного трансформаційного етапу розвитку економіки дозволило зробити висновок про те, що інвестиційна діяльність на ринку нерухомості України знаходиться в кризовому стані, загальний рівень зносу основних фондів у базових галузях вітчизняної промисловості погрожує їх масовим обвальним вибуттям. Для забезпечення необхідних темпів відновлення виробничого апарату потрібні нові, відмінні від нині діючих, принципи формування інвестиційної політики і впливу на інвестиційні процеси на ринку нерухомості як на загальнодержавному, так і на регіональному рівні.  2. Проекти, пов’язані з інвестуванням об’єктів ринку нерухомості, на відміну від фінансових інвестиційних проектів та проектів, що передбачають придбання нематеріальних активів, носять чітко визначений регіональний характер і з найбільшою ефективністю можуть бути реалізовані у визначених економічно-територіальних умовах. Запропонований методичний підхід до моделювання залежності обсягу інвестицій у нерухомість від економічних показників регіонів дозволяє прогнозувати зміни в обсязі інвестиційних надходжень на ринку нерухомості та впливати на інвестиційні процеси на регіональному та загальнодержавному рівні шляхом контролю визначених показників.  3. Поглиблено теоретико-методологічні засади дослідження процесу інвестування об`єктів ринку нерухомості, зокрема: уточнено зміст понять «інвестиції», «нерухомість» («нерухоме майно») та «ринок нерухомості», що дає можливість уникнути розбіжностей, які існують між традиційними підходами до визначення змісту означених термінів та практичною інвестиційною діяльністю і функціонуванням ринку нерухомості.  4. Проведені дослідження дозволили запропонувати комплексну класифікацію інвестиційних проектів, що передбачає диференціацію інвестиційних проектів за тридцятьма класифікаційними ознаками, і є більш важливою для практичного застосування, ніж існуючі класифікації загального поняття «інвестиції».  5. Розроблено методичні засади класифікації регіонів України відповідно до їх привабливості для інвестицій у нерухомість, що базуються на використанні методів математичної статистики та кластерного аналізу, практичне застосування яких є більш обґрунтованим, ніж існуючих методів експертних оцінок та аналізу привабливості регіонів України виключно для іноземних інвесторів. Результатом практичного застосування яких стало вдосконалення класифікації регіонів України відповідно до їх привабливості для інвестицій в об’єкти ринку нерухомості на сучасному етапі розвитку економіки України.  6. Значне місце в процесі інвестиційного проектування розвитку об`єктів нерухомого майна займає попередній вибір місця їх розташування і постійний аналіз інформації щодо існуючих змін на ринку нерухомості. Практичне застосування удосконалених методичних підходів до моделювання та моніторингу залежності вартості об'єктів нерухомості від місцерозташування дозволяє підвищити ефективність інвестування об`єктів нерухомості, оцінки нерухомого майна й оперативного контролю за регіональним ринком нерухомості, уникаючи складного багатофакторного аналізу.  7. Розроблено комплекс рекомендацій та пропозицій щодо підвищення ефективності розробки та практичної реалізації проектів інвестування нерухомості на регіональному рівні у сучасних економічних умовах, що передбачає оптимізацію фінансових, територіальних та організаційних складових інвестиційного процесу. В основу розроблених рекомендацій, на відміну від традиційних підходів, покладено практичну діяльність девелопера нерухомості, як особи, яка професійно займається розвитком об’єктів нерухомості, беручи на себе ризик із реалізації проектів.  Використання розробок і пропозицій, викладених в дисертації, дає можливість:  - проводити аналіз процесів інвестування нерухомого майна на загальнодержавному та регіональному рівні;  - впливати на рівень інвестицій в основний капітал на загальнодержавному та на регіональному рівні ринку нерухомості України шляхом контролю інших показників соціально-економічного розвитку регіонів;  - підвищити ефективність розробки і реалізації інвестиційних проектів розвитку об'єктів ринку нерухомості та управління нерухомим майном. | |