**Ліповська-Маковецька Наталія Іванівна. Організаційно-економічні механізми формування та становлення регіонального ринку комерційної нерухомості : Дис... канд. наук: 08.00.05 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Ліповська-Маковецька Н.І. “Організаційно-економічні механізми формування та становлення регіонального ринку комерційної нерухомості”. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна економіка – Інститут регіональних досліджень НАН України. – Львів, 2007.  Сформульовано теоретичні та методичні засади формування ринків комерційної нерухомості в регіоні. Запропоновано методичний підхід щодо оцінки вартості об’єктів комерційного майна шляхом встановлення пріоритетності їх застосування. Визначено особливості формування ринку комерційних об'єктів регіону, здійснено аналіз угод з об'єктами комерційної нерухомості на первинному ринку, тенденції розвитку вторинного ринку у розрізі Волинського регіону. Запропоновано напрямки підвищення ефективності функціонування ринку комерційної нерухомості в регіоні: формування організаційно-економічного механізму забезпечення інформаційної прозорості ринку об’єктів комерційної нерухомості, оптимізація процесів оцінки об’єктів комерційної нерухомості, механізми удосконалення управління ринками комерційної нерухомості. | |
| |  | | --- | | 1. Обов’язковою умовою формування ринкового середовища є приватизація, в результаті якої утворюється клас власників, значну частину активів яких становить комерційна нерухомість. На початковому етапі функціонує виключно первинний ринок комерційної нерухомості, реалізація якої відбувається через аукціони чи конкурси. Відтак, склад об'єктів і суб'єктів, а також ринкові механізми характеризуються тут певними особливостями, які зумовлені інверсійним характером розвитку економічної системи. В свою чергу, формуванню вторинного ринку передує певний часовий лаг, що зумовлено потребою формування критичної маси потенційних об'єктів та суб'єктів ринку торгівельних, офісних, складських і виробничих об'єктів. Такі проблеми не дозволяють забезпечити ефективне функціонування регіональних ринків комерційної нерухомості.  2. Враховуючи недостатність досліджень ринку комерційної нерухомості, перш за все, потребує визначення зміст поняття. Встановлено, що “комерційна нерухомість” включає нерухоме майно, яке здатне приносити власнику дохід, має цільове призначення та умови функціонування й підлягає реалізації з метою отримання доходу, заощадження коштів, їх інвестування чи диверсифікації із врахуванням інтересів держави та потенційних інвесторів.  3. Незважаючи на різноманіття підходів до класифікації ринків комерційної нерухомості, кожен із них не сприяє уніфікації та формуванню єдиної бази щодо встановлення категорійної приналежності нерухомості. Запропоновано розглядати такий ринок як складову ринків товарних, фондових, фінансових, інвестиційних.  4. Значною особливістю сучасного ринку комерційної нерухомості в масштабі держави є разючі відмінності його розвитку на рівні населених пунктів, великих міст та окремих регіонів. Регіональний ринок комерційної нерухомості характеризується поширенням використання квартир для невиробничого призначення, виникненням швидко споруджуваних будівль (цехів, складів, торгівельних пунктів, літніх кафе) та організацією магазинів за зразком супермаркетів, а також торгових центрів для роздрібного і оптового споживача.  5. Використання будівель, споруд і приміщень у підприємницькій діяльності створює умови, які відносять їх у категорію майна, що належить до нежитлового призначення і пов’язується із прийняттям управлінських рішень. При цьому здійсненню операцій із даною нерухомістю передує оцінка їх вартості. В світовій практиці загальновідомі три методи визначення вартості нерухомого майна (витратний, ринковий, дохідний), які можуть використовуватися для оцінки нежитлових об'єктів. Але найбільш прийнятним для оцінки комерційної нерухомості є дохідний спосіб, так як пристосований до нерухомості, що здатна приносити дохід.  6. Попит і пропозицію первинного ринку регіону характеризує позитивна динаміка. Загальний обсяг виставлених на продаж і проданих об'єктів зріс, збільшились відповідно й фактичні інвестиції на розвиток ринку комерційної нерухомості. Вторинний ринок комерційної нерухомості регіону характеризує значно менші обсяги операцій з нерухомістю. Дослідження динаміки цін 1 кв. м. показують їх постійне зростання, що зумовлене підвищенням потреби в даних об’єктах. Впродовж досліджуваного періоду обсяги операцій з комерційною нерухомістю значно зросли, що слід пояснити зростанням ділової активності на ринку нерухомості загалом.  7. Розвитку ринку комерційної нерухомості на регіональному рівні заважають: відсутність формування баз даних на такі об’єкти, відсутність кваліфікованої та справедливої оцінки комерційного майна, недостатнє державне регулювання. Запропоновано здійснити ряд заходів, зокрема з формування прозорості ринку комерційної нерухомості регіону, оптимізації процесів оцінки комерційних об’єктів та удосконалення механізму державного регулювання на ринку комерційного майна.  8. Формування інформаційного забезпечення суб'єктів регіонального ринку комерційної нерухомості базується на створенні умов, за яких існуватиме загальна доступність до ринкової інформації через інститути-регулятори операцій з нерухомим майном (первинний ринок). З розвитком таких відносин (вторинний ринок) доцільно створити єдину структуру із забезпечення відкритості ринку, функціонування якої залежатиме від впливу професійних учасників ринку регіону, що дозволить кожному з них користуватися інформаційною базою, яка буде сформована з показників їх діяльності. Ефект цієї організації полягає у визначенні спільної мети, об’єднанні інформації для її подальшого використання у більш структурованому вигляді.  9. Методологія оптимізації процесів оцінки об’єктів комерційної нерухомості базується на загальній характеристиці та оцінці об'єкта нерухомості комерційного призначення, що розташований на території регіону, методами оцінки нерухомості та обґрунтуванні найбільш прийнятної для покупців і продавців величини вартості, права власності на майно, застосуванням статистичних розрахунків при визначенні узагальненого середнього значення, яке адекватно відбиватиме реальну вартість об’єкта.  10. Головне місце в процесі формування ринку комерційної нерухомості належить державі, що полягає у розвитку правової бази сфери даних відносин. Існуюча система державного регулювання відносин на ринку нерухомості та розвитку об’єктів нерухомості вимагає нових концептуальних підходів, що забезпечили б ефективний розвиток ринку комерційного майна в Україні. Важливим при цьому є прийняття законів та інших нормативних документів з приводу реєстрації нежитлових об'єктів, їх оподаткування, врегулювання діяльності рієлторів, саморегулівних організацій тощо. Відтак має забезпечуватися безпека суб'єктів ринку, доступність системи сертифікації та ліцензування діяльності з нерухомим майном, відкритість ринкових відносин, поповнення бюджету країни, стабільність і ефективність використання нерухомого майна.  11. Наявність проблем розвитку ринків комерційної нерухомості в регіонах нашої країни пов’язана з інституціональною розбалансованістю управлінської вертикалі як у територіальному, так і функціональному аспекті. Тому суперечливий характер управління комерційною нерухомістю є одним із найбільш гальмівних чинників у формуванні прозорого ринкового механізму розвитку ринку комерційної нерухомості. | |