**Дурицький Віктор Васильович. Організаційно-економічні механізми становлення і розвитку ринку нерухомості : Дис... канд. екон. наук: 08.02.03 / Інститут регіональних досліджень НАН України. — Л., 2005. — 178арк. — Бібліогр.: арк. 160-170**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | *Дурицький В.В.* Організаційно – економічні механізми становлення і розвитку ринку нерухомості. – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеню кандидата економічних наук за спеціальністю 08.02.03 – Організація управління, планування і регулювання економікою. – Ужгородський національний університет, Ужгород, 2005.  Роботу присвячено питанням розвитку і функціонування національного ринку нерухомості. Уточнено сутність основних понять у сфері економіки нерухомості: нерухомість, ринок нерухомості, вартість, ціна та ін. Досліджено процеси приватизації державного майна в Україні та закордоном, проаналізовано їх вплив на становлення ринку нерухомості. Обгрунтовано досить нерівномірний розвиток регіональних ринків нерухомості.  Розроблена загальна розширена схема класифікації об’єктів нерухомості. Деталізовано основні періоди розвитку ринку нерухомості в Україні.  Значна увага приділена динаміці ціноутворення в часі та структурі попиту і пропозиції на об’єкти нерухомості.  Проведено дослідження ринку оренди нерухомого майна, зокрема величини орендної плати в залежності від типу об’єкта і його місця розташування. Запропоновано схему обчислення розміру орендної плати незалежно від виду діяльності.  Опрацьовано загальні якісні і кількісні показники регіонального (Львівщина) ринку нерухомості.  Проаналізовано принципи оцінки нерухомого майна та вдосконалення механізмів її реалізації. Розроблено ряд практичних рекомендацій щодо вирішення методологічних проблем оцінки нерухомості.  Досліджено вплив місця розташування об’єкта нерухомості на його ринкову вартість. Пропонується методика обчислення величини земельної складової.  Рекомендовано використовувати метод розрахунку земельної складової як нематеріального активу, у зв’язку з найбільш методологічним забезпеченням. Описано особливості оцінки недобудованих об’єктів нерухомості. | |
| |  | | --- | | 1. Ринок нерухомості займає особливе місце в економіці нашої держави; початком його зародженням є процеси реформування власності, характерні для всіх постсоціалістичних країн; по-перше, приватизація проводилась як один із перших кроків у реформуванні командно-адміністративної економіки, за умов державного монополізму, який поступово демонтувався, та повної відсутності ринкових механізмів; по-друге, це відсутність у більшості населення вільних коштів, щоб викупити у держави основні фонди та засоби виробництва; дані фактори не могли не вплинути на формування ринку нерухомості та накласти свій негативний відбиток; хоча реформування власності здійснювалось довго й болісно для суспільства, все ж більшість громадян усвідомлюють необхідність даних перетворень, вважають їх важливими для розвитку й зміцнення економіки держави. 2. Серед елементів ринкової економіки – нерухомість займає чільне місце, і відноситься до категорії товарів; її оборот на ринку тісно пов’язаний із залученням фінансового капіталу, використанням різних ресурсів; з одного боку, нерухомість належить до засобів комерційної діяльності, а з іншого до елементів особистого споживання громадян; нерухомість є специфічним товаром з чітко закріпленими за нею нормами щодо володіння, користування, розпорядження та складною процедурою обороту; специфічність нерухомості полягає перш за все у її індивідуальності та неповторності; національне законодавство зумовило розмежування прав на ринку неру-хомості, а саме власності на землю та на об’єкти, що розташовані на ній. 3. Зародження ринку нерухомості сформувало поняття ціни та ціноутворення на основі двох чинників попиту й пропозиції, подальший його розвиток зумовив створення інституту незалежної оцінки та поняття ринкової вартості; формування ціни на початках здійснювалось адміністративним шляхом, а згодом – з урахуванням міжнародних та національних стандартів оцінки; на початках рівень цін, що склався на первинному ринку формував ціни у вільному продажу нерухомості (на вторинному ринку). 4. Ринок нерухомості являється своєрідним індикатором розвитку економіки країни: висока активність свідчить про економічне зростання держави (потребу підприємств у розширені виробничих та адміністративних площ, можливості громадян покращити свої житлові умови); спад активності віддзеркалює поглиблення економічної кризи в державі (зменшення обсягів виробництва та зубожіння населення).   Національному ринку нерухомості притаманна нерівномірність розвитку його регіональних ринків (висока активність у столиці і великих містах – обласних центрах, низька в невеликих містах і містечках).  Ринок нерухомості виконує ряд загальних і спеціальних функцій, зокрема: комерційну, інформаційну, ціноутворюючу, посередницьку, регулюючу, інвестиційну, перерозподільчу, соціальну, стимулюючу та сануючу; нерухомість – особливий вид товару, операції з нею потребують певного супроводу – підбір об’єкта купівлі, виготовлення технічної документації та його оцінка, юридичне оформлення угод тощо;   1. Зростання ринку нерухомості в Україні умовно поділено на три етапи: 1992-1995 рр. – зародження; 1996-1998 рр. – становлення; 1999 - 2003 рр. – динамічний розвиток; кожному етапу характерні свої особливості щодо законодавчого регулювання питань реформування власності, спади та піднесення, викликані як економічною ситуацією так і локальними подіями. 2. Переважна більшість об’єктів нерухомості первинного ринку належить до торгівлі, громадського харчування та побутового обслуговування; динаміка цін у часі на ринку нерухомості характеризується певною циклічністю: спадом цін у 1998-1999 рр. та зростанням 1996 -1997 рр. і 2001-2003 рр.; за територіальним рівнем цін на нерухомість випереджують міста Київ, Львів, Одеса, що є відображенням підприємницької активності і пріоритетів у сфері застосування капіталу регіону, а також наслідком макроекономічної політики в регіоні та державі в цілому. 3. Приватизація квартир та одноквартирних будинків, на відміну від приватизації нежитлової нерухомості, не відноситься до первинного ринку, оскільки відбувається безоплатно; досягнутий рівень приватизації житла (в Україні приватизовано близько 80% помешкань, на Львівщині - 90%) сприяє розвитку вторинного ринку. 4. Рівень забезпеченості житлом населення характеризує стан економічного й соціального розвитку країни; в Україні рівень забезпеченості житлом (21,6 м2житлової площі на одну особу) поступається багатьом розвинутим країнам, зокрема, Норвегії (74 м2), США (65 м2), Швеції (43 м2), Франції (36 м2), Японії (31 м2); вирішальним фактором при формуванні ринкової ціни квартири (одиниці її площі) є кількість кімнат, а не поверх розташування, матеріал стін чи перекритя; найдорожчий 1 м2 загальної площі у двокімнатних квартирах, найдешевший у чотирикімнатних та багатокімнатних. 5. За більш як 10 років заснований в Україні інститут професійної (незалежної) оцінки нерухомості зазнав значного розвитку та суттєвих змін, як в організаційних питаннях оціночної діяльності, так і в питаннях методологічного забезпечення процедури оцінки; незалежна оцінка нерухомості базується на принципах корисності, попиту і пропонування, заміщення, очікування, граничної продуктивності внеску, найбільш ефективного використання. 6. Грошовий еквівалент земельної складової у ринковій вартості об’єкта нерухомості (у відсотковому виразі до загальної вартості) становить 25-50% і більше для привабливої нерухомості у центральній частині великих міст, 10-25% у невеликих містах, 5-10% у малих населених пунктах і наближається до “0” на неосвоєних територіях (за межами населених пунктів). 7. Існує тісний зв’язок між величиною ринкової орендної плати і вартістю земельної ділянки (грошовою оцінкою земельної ділянки) в обласному центрі, а також в межах усієї області (невеликі містечка, села і селища); для визначення прогнозованого розміру орендної плати можливе використання нелінійної залежності між величинами орендних ставок аналогів і базовою вартістю земельних ділянок, на яких ці аналоги розташовані. 8. Характерною рисою недобудов є фізичне старіння (знеціненя) хоча їх експлуатація ще не починалась, особливо це проявляється у незаконсервованих об’єктах, у яких при 10 річному “простої” фізичний знос може становити близько 25%; чим нижча будівельна готовність недобудованого об’єкта нерухомості, тим вищий відсоток зносу містять його конструктивні елементи. | |