**Канєєва Інара Ісмаілівна. Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення : Дис... канд. наук: 08.07.05 – 2007**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | **Канєєва І.І. Торгівля житловою нерухомістю та механізм її удосконалення. – Рукопис.**  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.07.05 – Економіка торгівлі та послуг. – Донецький державний університет економіки і торгівлі ім. М. Туган-Барановського. – Донецьк, 2006.  Дослідження присвячено вирішенню недостатньо розроблених теоретичних і практичних проблем розвитку торгівлі житловою нерухомістю. Визначено рівень впливу чинників зовнішнього соціально-економічного середовища на розвиток торгівлі житловою нерухомістю; проведено моніторинг ринку житлової нерухомості і обґрунтовано систему загальних і спеціальних показників оцінки розвитку торгівлі житлом.  Виходячи з проведеної соціально-економічної оцінки сучасної торгівлі житловою нерухомістю запропоновано механізм управління ринком житла; визначені методичні підходи до оцінювання об’єктів житлової нерухомості, розроблена ситуаційна модель управління торгівлею житлом. | |
| |  | | --- | | У дисертаційній роботі на основі комплексного аналізу теоретичних основ формування та розвитку ринку житлової нерухомості, практики здійснення торгових операцій з житлом запропоновано нове вирішення наукового завдання щодо удосконалення механізму торгівлі житловою нерухомістю.  Основні висновки і рекомендації щодо їх використання:   1. Встановлено, що у процесі розвитку вітчизняного ринку нерухомості все більшого значення набувають операції купівлі-продажу житла. Житлова нерухомість являє собою нерухоме майно, яке знаходиться в розпорядженні або на правах володіння та використання у фізичних осіб з метою постійного або тимчасового проживання. Особливості житлової нерухомості як специфічного товару необхідно враховувати при здійсненні торгових операцій, які супроводжуються зміною його власника та рухом капіталу і мають обов’язкове документальне оформлення.   2. Доведено, що головними причинами, які гальмують подальший розвиток торгівлі житловою нерухомістю, відповідно до результатів виконаної роботи, є: неефективність оподаткування житлової нерухомості; регулювання відносин на ринку різними міністерствами і відомствами; неповнота законодавчої бази, її суперечливість; повільне становлення системи іпотечного кредитування; широке використання практики заниження ціни угоди з житловою нерухомістю; слабкий розвиток діяльності по управлінню житловою нерухомістю; відсутність механізмів інтеграції ринку цінних паперів і ринку житла та єдиної державної політики розвитку ринку житлової нерухомості.  3. Визначено, що інфраструктура ринку житлової нерухомості розвивається нерівномірно. Більша частина обороту ринку житла здійснюється без участі професійних учасників. Обґрунтовано необхідність розробки програми врегулювання професійного середовища, реалізація якої, перш за все, залежатиме від професіоналів, що працюють на ринку житла. Функціонування інститутів ринку житлової нерухомості гальмується повільним розвитком інформаційної, нормоутворюючої і ментальної складової.  4. Встановлено, що на розвиток торгівлі житловою нерухомістю в найбільшій мірі впливають чинники зовнішнього соціально-економічного середовища (правові, економічні, політичні, демографічні, соціально-культурні, природньо-кліматичні, техніко-технологічні), які формуються на національному та регіональному рівнях та від яких залежить попит, пропозиція і ціна на житлову нерухомість.  5. Проведений у процесі дослідження моніторинг ринку житлової нерухомості Донецької області дозволив визначити тенденції і закономірності його функціонування та розвитку: зростання потреби населення у покращенні своїх житлових умов у зв’язку з низькою забезпеченістю житловою площею, знаходження житлового фонду в аварійному і ветхому стані, незначне просування по квартирній черзі, зниження обсягів будівництва та введення в експлуатацію житлових будинків.  6. Запропоновано систему загальних та спеціальних показників для оцінки торгівлі житловою нерухомістю, що дають змогу визначити потенційні можливості її подальшого розвитку та значно розширюють моніторингові підходи.  7. Доведено, що для підвищення ефективності торгівлі житловою нерухомістю необхідно впроваджувати дійовий організаційно-економічний механізм управління торгівлею житлом. Важливими складовими такого механізму є правове поле, інформаційний простір, моніторинг ринку, система показників оцінки, методика оцінювання об’єктів житлової нерухомості, інфраструктура ринку, механізм фінансування та регулювання ринку.  8. Виявлено недосконалість оцінювання житлової нерухомості на основі використання методів аналогів продажів, порівняльної вартості, капіталізації доходу, а також відсутність універсального. В дисертації доведено необхідність інтеграції відповідних методів оцінки вартості житла з урахуванням принципів системного підходу і методів багатокритеріальної оцінки для їх застосування відносно об’єктів торгівлі. Запропоновано модель оцінки залежності вартості об’єктів житлової нерухомості від впливу найбільш вагомих факторів (кількість кімнат, престижність району розміщення, загальна площа, роздільність кімнат, площа кухні, тип будинку, систематичність надання комунальних послуг) та одержано рівняння лінійної регресії, що дозволяє забезпечити максимальну об’єктивізацію вартості житла.  9. Запропоновано модель ситуаційного управління торгівлею житлом для адекватної оцінки і ефективного управління торговими операціями на ринку житлової нерухомості, що дозволяє обґрунтувати управлінське рішення і спрогнозувати вірогідні цінові сценарії на ринку житлової нерухомості. Доведено, що вибір стратегії розвитку торгівлі житлом залежить від можливих сценаріїв: поступового зниження цін на житло як на первинному, так і на вторинному ринках і їх стабілізації після коливань на певному рівні; утримання цін на новобудови на попередньому рівні завдяки олігополістичності первинного ринку житла в кожному регіоні; збереження попередніх цінових можливостей по реалізації великих обсягів житла в результаті розробки і реалізації нових стратегічних рішень; активізації попиту на житло при теперішньому рівні цін або їх подальшого зростання в перспективі через впровадження різних заходів щодо збільшення рівня доступності житла, в тому числі за рахунок іпотечного кредитування. | |