**Мухін Олексій Олександрович. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти : Дис... канд. екон. наук: 08.10.01 / Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. — К., 2005. — 214арк. — Бібліогр.: арк. 195-206**

|  |  |
| --- | --- |
| |  | | --- | | Мухін О.О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти. – Рукопис.  Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за спеціальністю 08.10.01 – розміщення продуктивних сил та регіональна економіка – Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України, Київ, 2005.  Досліджено особливості функціонування ринку нерухомості у транзитивній економіці, визначено чинники формування вартості нерухомості, виявлено тенденції реформування земельних відносин.  Розглянуто вплив приватизації та процесів становлення підприємницького середовища на формування регіональних ринків нерухомості. Проведено аналітичну оцінку інвестиційної привабливості регіональних ринків нерухомого майна.  Обгрунтовано методичні засади створення та функціонування інформаційної бази реєстру прав на нерухомість. Визначено концептуальні положення системи оподаткування нерухомості.  Поглиблено методики оцінки вартості нерухомості із застосуванням економіко-статистичних моделей. | |
| |  | | --- | | У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і запропоноване нове, науково обгрунтоване вирішення економічних і регіональних проблем функціонування ринку нерухомості. Основні наукові та практичні результати роботи такі.  **1.**В результаті конструктивного аналізу наукових праць і практики господарювання виявлено, що проблематика становлення і розвитку ринку нерухомості потребує подальшого наукового узагальнення, розробки та обґрунтування методичних і прикладних рекомендацій для підвищення ефективності його функціонування.  **2**. Ринок нерухомості доцільно розглядати як систему відносин (прямих чи опосередкованих) між продавцями і покупцями (користувачами), яка діє на основі цінового механізму з урахуванням соціального значення, особливостей правового режиму привласнення, природних властивостей та родових ознак нерухомості й підпорядковується закономірностям функціонування як товарного, так і фінансового ринків.  **3**.Обґрунтовано, що дослідження процесів на ринку нерухомості доцільно проводити з урахуванням виділених родових та особливих ознак. Останні пов’язані із становленням ринку в умовах перехідної економіки і визначаються як: регіональна різноманітність правового режиму нерухомості, невідповідність вартості нерухомості фінансовим можливостям більшої частини населення, відсутність достатньої інформації про споживчі характеристики нерухомості, нерівномірність розвитку окремих видів нерухомості, неможливість точних прогнозів зміни вартості нерухомості, невідповідність існуючого використання основної частини землі та будівель більш ефективному, переважання на ринку об’єктів приватної власності.  **4**. Аргументовано, що маркетинговий аналіз ринку нерухомості можна здійснювати на основі пропонованої сегментації ринку за допомогою визначених класифікаційних критеріїв (функціональне призначення, відтворювальна функція, форма власності, ступінь готовності нерухомості до використання, територіальні межі ринку, місце операції з нерухомістю, спосіб продажу нерухомості, галузева приналежність нерухомості, види професійної діяльності на ринку) та обґрунтованих функцій ринку нерухомості в період трансформації економічної системи (комерційна, інформаційна, ціноутворююча, стимулююча, посередницька, регулююча, інвестиційна, соціальна, функції конкуренції та санації).  **5**. Доведено, що чинниками формування попиту і пропонування на об’єкти нерухомості виступають корисність, очікування, заміщення, залишкова продуктивність, внесок, збалансованість, оптимальність розміру, віддача, майнові права, а зовнішнє оточення об’єктів нерухомості доцільно розглядати за видовими ознаками (фізичними, соціальними, економічними, політичними) та рівнями (національним, регіональним, локальним).  **6**. Аналіз форм прояву вартості нерухомості дозволив дійти висновку, що використовуваний на цей час категорійний апарат не відповідає потребам наукового узагальнення проблематики вартості нерухомості. Він вимагає удосконалення на основі усталеної міжнародної термінології стандартів оцінки нерухомості та фінансової звітності.  **7.**Проведене дослідження проблематики трансформації земельних відносин дозволило виділити чотири етапи земельної реформи та визначити їх характеристики, що притаманні окремим сегментам земельного ринку, а також виявити основні напрями розвитку земельного ринку: формування багатоукладної системи господарювання на землі на засадах рівності всіх форм власності; забезпечення вільного руху земельних ділянок до ефективних власників; впровадження дієвих механізмів фінансування за рахунок продажу та застави земельних ділянок; перетворення земельних активів на фондові інструменти; стимулювання викупу земельних ділянок, зайнятих приватизованими підприємствами; створення сучасної системи реєстрації прав власності на землю, адекватної ринковим вимогам.  **8.**Виконана оцінка приватизаційних процесів на ринку комерційної нерухомості дозволила дійти висновку про неоднакові можливості доступу до ринку різних господарюючих суб’єктів і про переважання неконкурентних способів продажу об’єктів групи А. При цьому виявлено тенденцію до зростання вартості проданих об’єктів нерухомості. Доведено, що приватизація нерухомості у 1992–2001 рр. була важливим елементом загального процесу приватизації та відігравала значну роль у становленні ринкової економіки. Виконана оцінка впливу приватизації нерухомості на розвиток малого бізнесу підтверджена статистичними розрахунками на основі розробленої кореляційної моделі. ЇЇ застосування дозволило дійти до висновку, що приватизація не справляє миттєво впливу на підприємництво, розвиток якого виявляється в межах певного часу, причому, на думку автора, досить тривалого.  **9.** Аналіз діючих методик оцінки інвестиційної привабливості регіонів і регіональних ринків нерухомості дозволив стверджувати, що рейтинг інвестиційної привабливості регіонів не обов’язково відповідає рейтингу інвестиційної привабливості їх ринків нерухомості, хоча кореляція між ними існує. Для поглиблення дослідження інвестиційної привабливості регіональних ринків комерційної нерухомості доцільно застосовувати запропоновані критерії, що базуються на статистичній оцінці впливу приватизаційних процесів на розвиток підприємництва та на врахуванні пріоритетних способів приватизації об’єктів групи А.  **10**. Доведено необхідність автоматизації процесу реєстрації прав на нерухомість та створення бази даних національного реєстру прав на нерухомість, обґрунтовано принципи його функціонування та виконувані завдання. Визначено основні групи об’єктів цієї бази даних (права власності, майнові права, обмеження прав, угоди з нерухомістю, фізичні об’єкти нерухомості), в межах яких доцільно виділяти пропоновані ознаки. На основі проведеного аналізу структури та характеристик існуючих основних типів баз даних, аргументовано доцільність реалізації бази даних на основі реляційних БД з архітектурою: клієнтсервер клієнтських програмсервер баз даних. Обґрунтовано необхідність апаратної реалізації сервера і системи зовнішньої пам’яті за модульним принципом  **11**. Відсутність всебічного обґрунтування функцій системи оподаткування нерухомості, незавершеність формування її елементів, невідпрацьованість засад формування організаційно-економічного механізму оподаткування актуалізують завдання наукового обґрунтування системи оподаткування нерухомості. На думку автора, в основу створення і функціонування системи оподаткування нерухомості доцільно покласти принципи і цілі, конкретизовані для оподаткування нерухомості; оцінку ймовірних негативних ефектів, визначення способів їх запобігання; обґрунтування національних особливостей організаційно-економічного механізму оподаткування; визначення необхідних умов впровадження та прогнозування очікуваних результатів. Впровадження податку у відповідності з обґрунтованими пропозиціями позитивно вплине на інвестиційні процеси на регіональних ринках - збільшить можливості потенційних покупців для придбання нерухомості, що забезпечить зростання ринку, сприятиме формуванню ефективної політики землекористування - забезпечить збільшення надходжень до місцевих бюджетів задля регіонального розвитку; створить передумови для інтенсивного та раціонального використання нерухомості.  **12**.З метою аналізу процесів рентоутворення на регіональних ринках нерухомості доцільно проводити конкретизацію їх інвестиційної привабливості: за визначеними напрямами (вартість об'єктів нерухомості, стан попиту та пропонування, стан ділової активності, доступність та ліквідність об'єктів, ефективність інвестицій), показниками (цінової ситуації, ринкової кон'юнктури, активності ринку, ліквідності), завданнями аналізу показників (поточних значень, динаміки, порівняння, факторів впливу, прогнозування тенденцій) та етапами (типізації об'єктів нерухомості, структуризації ринку, аналізу розміщення продуктивних сил, аналізу цін об'єктів-аналогів). За результатами аналізу можна визначати вартість об’єктів нерухомості із застосуванням методу валового рентного мультиплікатора, в якому враховано більшість рентоутворюючих чинників.  **13**. У процесі виконання індивідуальних оцінок вартості слід зводити об'єкти-аналоги до порівнянного вигляду з урахуванням місця розташування об'єкта оцінки. Зведення аналізованих величин доцільно здійснювати шляхом застосування коригувальних коефіцієнтів з наступним застосуванням відносно простого статистичного аналізу, заснованого на лінійних регресійних залежностях. Застосування статистичних методів при індивідуальній оцінці нерухомості дає змогу не тільки визначати шукану величину результуючої ознаки, а й виявляти ринкові переваги додаткових чинників впливу. | |