

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ, МОЛОДІ ТА СПОРТУ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКА НАЦІОНАЛЬНА АКАДЕМІЯ МІСЬКОГО
ГОСПОДАРСТВА**

БУРКУН ІРИНА ГРИГОРІВНА

УДК 332.85

**ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ ЗАСАДИ ФУНКЦІОНУВАННЯ
РЕГІОНАЛЬНОГО РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил
і регіональна економіка

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата економічних наук

Харків – 2011

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана в Харківській національній академії міського господарства Міністерства освіти і науки, молоді та спорту України, м. Харків.

Науковий керівник: кандидат економічних наук, професор
Кайлюк Євгеній Миколаєвич,
Харківська національна академія міського господарства, завідувач кафедри менеджменту і маркетингу у міському господарстві.

Офіційні опоненти: доктор економічних наук, професор
Семенов Василь Федорович,
Одеський державний економічний університет,
завідувач кафедр регіональної економіки та екології;

кандидат економічних наук
Молодченко Таїсія Геннадіївна,
Харківська національна академія міського господарства, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві.

Захист відбудеться «15» квітня 2011 р. о 10 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.089.01 в Харківській національній академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12, у залі засідання Вченої ради (конференц-зал №1).

З дисертацією можна ознайомитися в бібліотеці Харківської національної академії міського господарства за адресою: 61002, м. Харків, вул. Революції, 12.

Автореферат розісланий 15 березня 2011 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради,
доктор економічних наук, професор

Т.В. Момот

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. У сучасних умовах Україна знаходиться на етапі становлення системи ринків, одним із яких є регіональний ринок житлової нерухомості. Активне функціонування ринку житлової нерухомості є однією з умов стійкого розвитку міст і регіонів. Цей розвиток являє собою основу для ефективного управління регіоном і здійснюється в системі національного управління й місцевого самоврядування. Ринок нерухомості – це одна з найважливіших складових державної економіки, оскільки він несе в собі більше половини усього світового багатства. Становлення і стабільне функціонування національного ринку нерухомості вважається одним із найбільш складних процесів ринкових перетворень, що можуть відбуватися в державі.

Загальні концептуальні уявлення про ринок і ринкові відносини були закладені та відзначені Нобелівськими преміями у фундаментальних роботах С. А. Кузнеца, Дж. С. Стиглера, Р. Фріша, а також науковців Г. Армстронга, В. Вонга, Ф. Котлера, М. Портера, Д. Сондерса. Специфіці розвитку ринку нерухомості в територіальному аспекті й питанням економіки нерухомості та житлової економіки присвячені праці А.О'Саллівана, Д. Фрідмана, Н. Ордуея, Г. Харрісона, М. Джонка, Л. Гітмана, Д. Логана. У російській і вітчизняній науці проблемам, що пов'язані з ринком нерухомості, присвячено роботи А. М. Асаула, І.А. Брижаня, Д.Л. Бронера, С.В. Грибовського, А.Г. Грязнової, А.М. Драпіковського, М.Л. Крупицького, Л.Є. Лимонова, Т. Г. Молодченко, А. Моченкова, Р.Т. Нагаєва, К.В. Палийводи, Р.А. Перельот, В.А. Поляченко, О.С. Пчелінцева, Л.М. Радванської, В.Ф. Семенова, С.А. Сівця, В.І. Торкатюка, М.А. Федотова, В.Я. Чевганової, С.Р. Хачатряна, М.Д. Шапіро, Л. М. Шутенка.

Однак, незважаючи на високий рівень наукових досліджень, існує низка нерозв'язаних проблем, пов'язаних із дослідженням процесів, що відбуваються на регіональних ринках житлової нерухомості, недостатнім аналізом структури попиту та пропозиції на ринку, низькою інформаційною забезпеченістю суб'єктів ринку, спостерігається недосконалість правової, нормативної, методологічної бази, існує проблема чіткої класифікації ціноутворюючих чинників на досліджуваному ринку й аналізу ступенів впливу цих чинників на питому вартість нерухомості, тенденції зміни цін залежно від економічної і політичної ситуації в країні.

Важливість зазначених проблем, їхня наукова новизна й практичне значення зумовили актуальність вибору теми дослідження, визначили його мету, задачі, структуру і зміст.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконувалася відповідно до планів наукових досліджень

Харківської національної академії міського господарства за темою «Урбоекономіка. Проблеми синергізму та диверсифікації в процесі формування оптимальних економічних структур ЖКГ України» (номер державної реєстрації 0107U011514 від 01.01.2010, автором досліджено процес управління житлом за допомогою реформування ЖКГ в Харківському регіоні). У рамках Міжвідомчого координаційного плану наукових досліджень в Україні (2007-2010 рр.) за темою «Тенденції розвитку й особливості функціонування нерухомості в Харківському регіоні» автором обґрунтована необхідність створення інформаційної бази для ефективного управління нерухомістю в регіоні; у господарчо-договірній темі «Розрахунок і обґрунтування тарифів на послуги з утримання житлових будинків і прибудинкових територій ЖЕД Юліївського НГП на 2008 рік» автором досліджувався споживчий ринок продукції і послуг у житловій сфері; у господарчо-договірній темі «Функціонування ринку житлової нерухомості в Харківському регіоні» (2009 р.) автором було проведено маркетингові дослідження споживчих переваг щодо якості житла, які користуються попитом на ринку нерухомості м. Харкова.

Мета і задачі дослідження. Метою дисертаційної роботи є теоретико-методичне обґрунтування й удосконалення організаційно-економічних засад функціонування регіонального ринку житлової нерухомості для підвищення економічної і соціальної ефективності його функціонування.

Досягнення поставленої мети зумовило необхідність розв'язання таких завдань:

- визначити історичні й економічні передумови виникнення ринку нерухомості як категорії ринку;
- узагальнити регіональні особливості та організаційні основи функціонування ринку житлової нерухомості;
- виявити закономірності розвитку та узагальнити методичні засади щодо вивчення структури ринку житлової нерухомості;
- установити чинники, що впливають на формування ціни житлових об'єктів регіонального ринку нерухомості;
- здійснити розрахунок рівня доступності і забезпеченості об'єктами житлової нерухомості населення Харківського регіону;
- проаналізувати цінові тенденції на ринку житлової нерухомості;
- визначити підхід відносно дослідження процесу функціонування ринку житлової нерухомості в умовах організаційно-економічного розвитку регіону;
- запропонувати модель формування вартості одиниці житлової нерухомості з урахуванням регіональних споживчих переваг;
- удосконалити економіко-методичні засади цінового регулювання на регіональному ринку житлової нерухомості.

Об'єктом дослідження є процес функціонування регіонального ринку житлової нерухомості та його розвиток у сучасних умовах.

Предметом дослідження є теоретико-методичне забезпечення та організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку житлової нерухомості з урахуванням регіональних споживчих переваг.

Методи досліджень. Для вирішення поставлених у роботі завдань була використана система методів: балансовий та індексний методи – для створення багатофакторної адитивно-регресійної моделі соціально-орієнтованої ціни попиту 1 м. кв. житлової нерухомості, метод декомпозиції – для аналізу ринку житлової нерухомості, агрегування – для формування вартості одиниці житлової нерухомості на базі показника собівартості, аналогій – для поширення висновків про всю житлову нерухомість на базі аналізу стану первинної житлової нерухомості, закономірностей – для визначення залежності вартості 1 м. кв. від споживчих якостей житлової нерухомості, класифікації – для формування структури ринку нерухомості, ранжирування й екстраполяції – для визначення ступеня впливу показників споживчих переваг на вартість нерухомості, прямого опитування – при проведенні опитування в процесі моніторингу ринку, експертних оцінок і систематизації – для формування п'яти укрупнених груп чинників впливу на вартість 1 м. кв. житлової нерухомості тощо.

Інформаційною базою дослідження є масиви статистичних даних щодо стану нерухомості, містобудування, житлово-комунальної сфери, інфраструктури м. Харкова; матеріали опитувань учасників ринку; численні закордонні й українські дослідження з питань територіального планування і регулювання, фінансування розвитку, деформування житлово-комунальної сфери; наукова література з інвестицій, регіональної й інституціональної економіки, теорії прав власності, стратегічного планування, аналізу ринків нерухомості; законодавство України і нормативно-правові акти з питань містобудування, житлової політики, землі й нерухомості та результати власного опитування населення і фахівців ріелтерських фірм Харківського регіону.

Наукова новизна отриманих результатів. Основним науковим результатом дисертаційної роботи є теоретико-методичне обґрунтування і вдосконалення організаційно-економічних засад функціонування регіонального ринку житлової нерухомості для підвищення економічної і соціальної ефективності його функціонування.

Основні результати, що характеризують наукову новизну проведеного дослідження, полягають у наступному:

удосконалено:

– модель визначення соціально-орієнтованої ціни попиту 1 кв. м. житлової нерухомості на основі розрахунку питомої вартості житлових об'єктів

за допомогою методу рівнобіжних перетинів, що, на відміну від існуючих, ураховує регіональні споживчі якості житла;

– адитивно-регресійну теоретичну модель ціни пропозиції 1 кв. м житлової нерухомості в Харківському регіоні на основі методу багатокритеріального ранжирування, яка, на відміну від існуючих, сформована на базі п'яти узагальнених груп чинників, а саме: інституціонально-політичні чинники і чинники державного регулювання ринку нерухомості; чинники, що характеризують загальноекономічну ситуацію в регіоні; чинники, що характеризують мікроекономічну ситуацію в регіоні; соціокультурні і науково-технічні чинники, природно-географічні і демографічні умови регіону, отриманих методом експертних оцінок з урахуванням системи цінових регіональних характеристик;

– організаційну структуру ринку житлової нерухомості шляхом введення в її склад нового суб'єкту («Регіонального центру управління базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості»), що систематизує інформацію про ринок житлової нерухомості, і, на відміну від існуючих, задовольняє інформаційні потреби всіх суб'єктів ринку в процесі обігу об'єктів на ринку житлової нерухомості;

одержало подальшого розвитку:

– класифікація функцій ринку житлової нерухомості регіону, шляхом формування двох груп (організаційної й економічної) для обґрунтування важливості організаційно-економічних засад функціонування регіонального ринку житлової нерухомості, найбільш пріоритетною визнана інформаційна складова, оскільки вона впливає і на організаційні, і на економічні засади функціонування ринку, і яка за допомогою поглибленого дослідження системи інформаційних послуг зі зв'язками категорій «нестаток-потреба-попит» на рівні споживача, дала змогу застосовувати й удосконалити інженерно-технологічний підхід для вивчення структури ринку житлової нерухомості регіону;

– ситуаційна модель розвитку цінових тенденцій на ринку житлової нерухомості для Харківського регіону за чотирма сценаріями (реалістичний, не реалістичний, песимістичний, оптимістичний), яка, на відміну від інших, актуальна в період фінансової кризи та посткризовий період;

– класифікація особливостей функціонування ринку нерухомості (фактори державного регулювання ринку нерухомості й політико-інституціональний аспект, загальноекономічна ситуація, мікроекономічна ситуація в регіоні, соціокультурне положення в регіоні й науково-технічні фактори, природно-географічні й демографічні умови в регіоні, регіональні особливості), що відображає специфіку нерухомості як товару і систему рівнів інфраструктури ринку житлової нерухомості України;

– поняття «регіональний ринок нерухомості», під яким розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що, на відміну від існуючих, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування (ціноутворюючих, соціальних, стимулюючих, інвестиційних тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками.

Практична значущість отриманих результатів і розроблених рекомендацій полягає в можливості їхнього впровадження на підприємствах України. Підтвердженням цього є використання елементів методики оцінки об'єктів житлової нерухомості Агенцією нерухомості «Аверс» (довідка про впровадження № 37 від 07.12.2009 р.), у філії АТ «Родовід Банку» Харківського відділення №1 (довідка про впровадження № 517 від 03.12.2009 р.), використання моделі визначення ціни пропозиції на основі прогнозного показника опосередкованої собівартості будівництва Харківською філією ТОВ «Карбон» (довідка про впровадження № 921 від 14.12.2009 р.) та впровадження Регіонального центру управління базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості Виконавчим комітетом (Департаментом економіки і комунального майна) Харківської міської ради Харківської області (довідка про впровадження № 13443 від 07.12.2009 р.).

Запропоновані науково-методичні положення дисертаційної роботи використовуються також у Харківській національній академії міського господарства на кафедрі управління проектами в міському господарстві та будівництві під час дипломного проектування та при викладанні дисципліни «Управління нерухомістю» і в процесі дипломного проектування.

Особистий внесок здобувача. Наукові результати, представлені в дисертаційній роботі, отримані автором самостійно. Із наукових публікацій, що видано у співавторстві, у дисертації використано лише ті ідеї та положення, які є результатом особистого дослідження здобувача.

Апробація і впровадження результатів дослідження. Основні результати наукових досліджень, висновки й пропозиції, представлені в дисертації, доповідалися на Всеукраїнській науково-практичній конференції «Реалізація регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства» (19-22 травня 2005 р., м. Алушта), 7-ій міждисциплінарній науково-практичній конференції «Сучасні проблеми гуманізації та гармонізації управління» 2007 р., Харків: ХНУ ім. Каразіна), 6-ій Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми и перспективы развития жилищно-коммунального комплекса города» (1 квітня 2008 р., м. Москва), 6-ій Міжнародній науково-практичній конференції «Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития» (2008 р., м. Харків), 5-ій Міжнародній науково-

практичній конференції «Prední vedecke novinky» (2009 р., м. Прага), Міжвузівській науково-практичній конференції «Проблеми та перспективи соціально-економічного розвитку України» (2009 р., м. Сімферополь), 5-й Міжнародній науково-практичній конференції «Aktualne problemy nowoczesnych nauk» (2009 р., м. Перемишль), 9-й Міжнародній науково-практичній конференції «Kluczowe aspekty naukowej dzialalnosci – 2010» (2010 р., м. Перемишль).

Крім цього, положення і висновки дисертації доповідалися автором на науково-методичних семінарах і професорсько-викладацьких конференціях Харківської національної академії міського господарства (кафедра менеджменту і маркетингу міського господарства) в 2006-2010 рр.

Публікації. Основні ідеї, положення і результати дисертації опубліковані в 22 наукових працях, зокрема у збірниках наукових праць і періодичних виданнях загальним обсягом 3,06 друк. арк., у тому числі авторських 2,78 друк. арк., з них 1 колективна монографія, 10 статей у збірниках наукових праць із переліку ВАК України, 11 – у матеріалах наукових конференцій.

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновку, списку використаних літературних джерел, що містить 178 найменувань і 7 додатків. Зміст роботи викладений на 170 сторінках комп'ютерного тексту, список використаних літературних джерел складає 12 сторінок. Матеріали дисертації містять 8 таблиць і 29 рисунків, що представлені на 29 сторінках.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ ДИСЕРТАЦІЙНОЇ РОБОТИ

У *вступі* обґрунтовано актуальність теми дисертації, сформульовано мету й завдання, розкрито наукову новизну і практичну цінність роботи.

У *першому розділі* – «**Теоретичні складові функціонування ринку житлової нерухомості**» – визначено історичні й економічні передумови виникнення ринку нерухомості як категорії ринку, узагальнено регіональні особливості та організаційні основи функціонування ринку житлової нерухомості, виявлено закономірності розвитку та проаналізовано методичні засади щодо вивчення структури ринку житлової нерухомості.

У результаті визначення історичних передумов виникнення ринку нерухомості як категорії виявлено, що існують розбіжності в трактуванні поняття «нерухомість» на різних щаблях розвитку суспільства і в законодавстві різних країн. У процесі розгляду економічних засад функціонування ринку нерухомості розглянуто рівень середньої заробітної плати й середньої вартості 1 кв. м житла в регіоні (рис.1) й індивідуальна функція попиту (функція попиту конкретного споживача), що складається не тільки з фінансових можливостей

споживача, вартості житла, вартості інших товарів і послуг, але і його індивідуальних житлових переваг, які, на думку автора, значною мірою залежать від регіональних особливостей ринку житлової нерухомості.

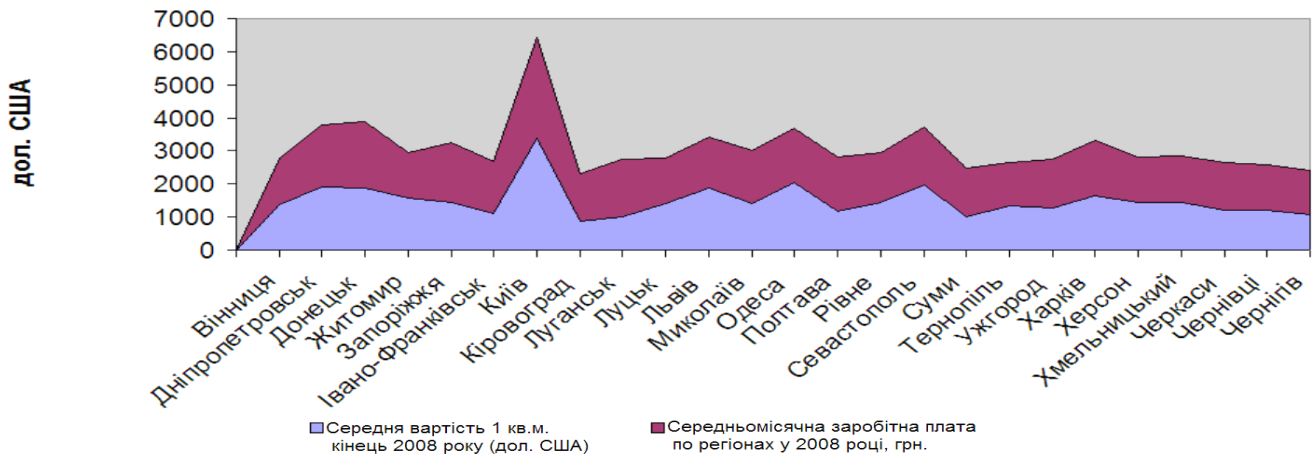


Рис.1. Рівень заробітної плати та вартості 1 кв. м житла в регіонах України станом на 01.01.2009 р.

Соціально-економічні процеси на території країни і її регіонів знаходяться в тісному зв'язку з природно-екологічними умовами, доведено, що також існує зв'язок із соціокультурними, науково-технологічними, інституційно-політичними, мікро- та макроекономічними, демографічними та іншими чинниками державного регулювання. Ключовим елементом у системі відносин на регіональному ринку нерухомості є організаційно-економічні засади, завдяки яким відбувається обіг об'єктів нерухомості між її власниками.

Оскільки ідеї і принципи стійкого розвитку міських поселень актуальні для Харківського регіону, це може призвести до створення міської агломерації. Однак автор вважає, що розвиток будівництва в міських агломераціях повинен проходити досить повільно внаслідок відсутності вільної землі для забудови в містах через відсутність у законодавстві України визначення поняття «міська агломерація», а також з урахуванням підвищення впливу чинника автомобілізації, на основі якого доводиться важливість впливу екологічного чинника на регіональний ринок житлової нерухомості м. Харкова (за висновками фахівців лабораторії спостереження за забрудненням навколишнього середовища обласного центра гідрометеорології м. Харкова найбільш забруднено на Павловому полі в районі ринку на вулиці 23 Серпня – шкідливих речовин в атмосфері було в 5,4 рази більше норми, на другому місці проспект Героїв Сталінграда (індекс 4,42), далі – Іванівка (4,05), Холодна гора (3,53) і Сокольники (3,47), а найчистішим виявилися Нагорний район, Салтівка в районі 607-го мікрорайону й Баварія в районі вулиці Луначарського).

З'ясовано, що всі існуючі нині на ринку проблеми пов'язані з особливістю функціонування регіонального ринку нерухомості і багато в чому відображають

її специфіку як товару, перелік цих особливостей одержав розвиток у роботі й має близько 55 складових. Доведено, що управління нерухомістю для розвитку економічного потенціалу регіону повинно базуватися на «людському чиннику» й бути орієнтованим на задоволення попиту споживачів, ефективно використовувати наявні ресурси для досягнення високих стандартів якості життя населення. Одержали подальший розвиток схема структурних складових процесу управління нерухомістю і загальна модель функціонування об'єкта нерухомості в часі.

Зроблено висновок, що в сучасних умовах стрімкого розвитку інформаційних технологій для вивчення структури ринку потрібно використовувати інженерно-технологічний підхід, який, на відміну від інших, розглядає ринок нерухомості з погляду професійних діячів і, окрім ринкових завдань при його використанні, інфраструктура ринку нерухомості забезпечує розв'язання соціальних завдань, тобто враховує «людський чинник», оскільки без урахування соціальної складової регіональні ринки нерухомості перестають бути повноцінними.

У другому розділі – **«Аналіз внутрішнього середовища ринку житлової нерухомості регіону»** – встановлено вплив чинників на формування ціни житлових об'єктів регіонального ринку нерухомості; здійснено розрахунок рівня забезпеченості й доступності об'єктами житлової нерухомості населення регіону; проаналізовано цінові тенденції на ринку житлової нерухомості.

Автор пропонує загальну схему визначення внутрішнього і зовнішнього впливу чинників при формуванні ціни попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості, за допомогою якої можна сформуванню рівноважну ціну на об'єкти житлової нерухомості (рис.2). Визначивши ринок житлової нерухомості як споживчий, проаналізувавши закордонний досвід щодо забезпеченості житлом і розрахувавши коефіцієнт доступності житла (K_d дорівнює 0,09 або $K_d^{-1} = 11$ років) та провівши аналіз чисельності населення, рівня середньомісячної заробітної плати по регіонах (при повній відмові від харчування й інших життєво важливих потреб існує можливість за один рік накопичити приблизно на 3,3 кв. м.), і рейтингу кредитної спроможності населення міст України (найбільш доступними в 2008 році були квартири в Кіровограді й Луганську, де різниця між офіційною середньою зарплатою в місті й щомісячних виплатах за доларовим кредитом мінімальна і всі розрахунки проводилися в 2008 році до початку кризи), доходимо висновку про низький рівень забезпеченості житлом і доступності житла мешканців регіону. Було проаналізовано процес формування ціни на об'єкти житлової нерухомості з боку забудовника у 2008 р. і досліджено актуальні інфляційні процеси по регіонах (у серпні 2010 року найвищі показники зростання цін спостерігалися в Харківській області – 2,2%, Запорізькій та Полтавській – по 2%, тоді як середній індекс по країні склав

1,2%, загальний індекс інфляції в Україні за 2010 р. порівняно з груднем 2009 р. досяг 4,3%).

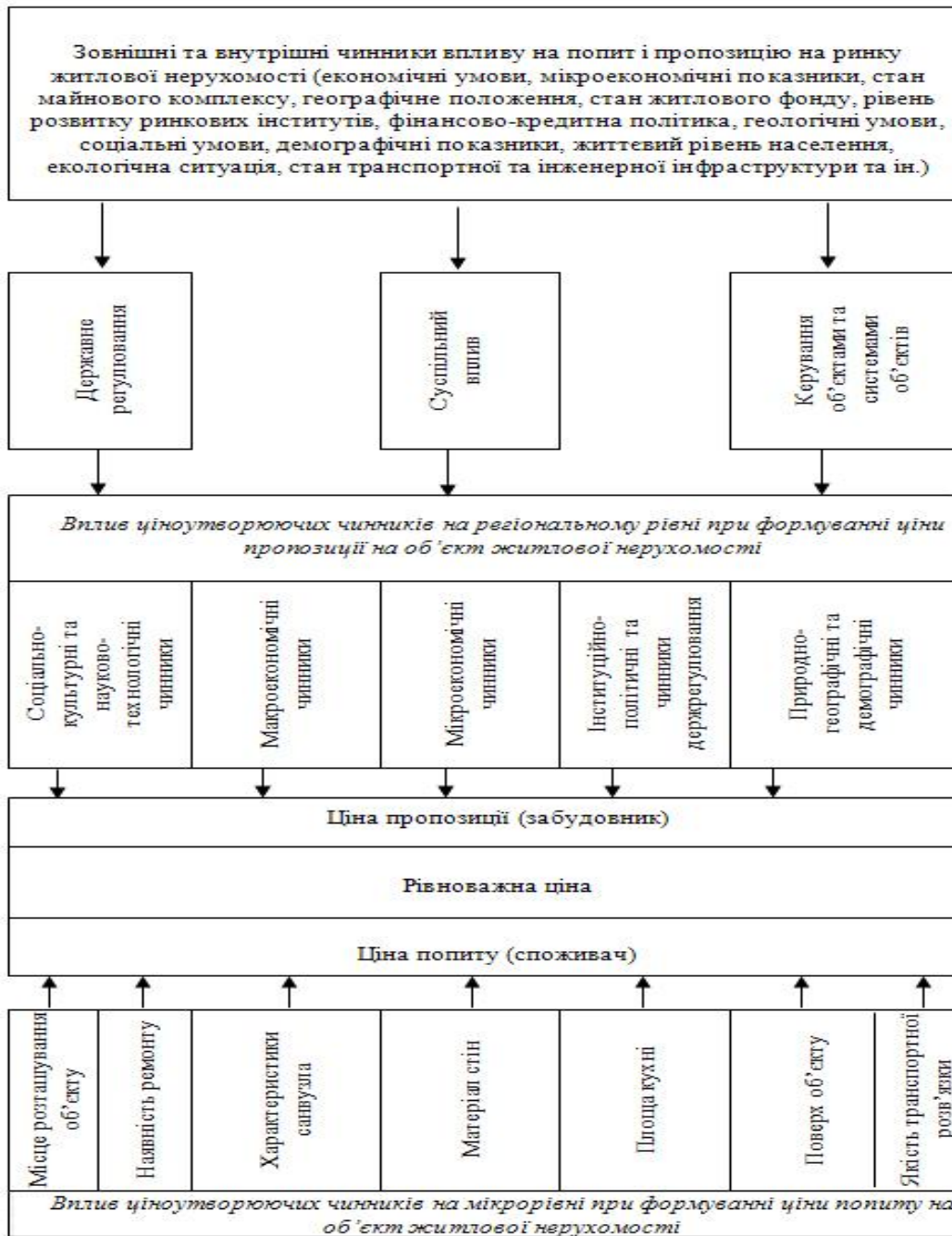


Рис. 2. Схема внутрішнього і зовнішнього впливу чинників при формуванні ціни попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості

Зважаючи на тенденції зміни цін на житлову нерухомість у Харківському регіоні в період 2004 – 2010 рр., автором виявлено негативну цінову динаміку щодо об'єктів житлової нерухомості регіонів і сформовано ситуаційну модель розвитку цінових тенденцій на ринку житлової нерухомості для Харківського регіону за чотирма сценаріями (реалістичний, нереалістичний, песимістичний, оптимістичний), що, на відміну від інших, є актуальною в період фінансової кризи та посткризовий період.

У третьому розділі – «Перспективи функціонування і подальшого розвитку ринку житлової нерухомості регіону» – визначено підхід відносно дослідження процесу функціонування ринку житлової нерухомості в умовах організаційно-економічного розвитку регіону; запропоновано модель формування питомої вартості одиниці житлової нерухомості з урахуванням регіональних споживчих переваг; удосконалено економіко-методичні засади цінового регулювання на регіональному ринку житлової нерухомості.

Регіональний ринок житлової нерухомості взаємодіє з різними підсистемами: ринковий сектор, держава та населення. Автор розглядає в роботі організаційно-економічні засади функціонування стосовно функцій ринку житлової нерухомості. Економічні засади функціонування розкриваються, з одного боку, з погляду фінансових аспектів, а з іншого – з позиції споживачів, які мають потребу в інформаційних послугах на зазначеному ринку. Було проведено групування функцій регіонального ринку нерухомості (організаційні й економічні), і, визначивши інформаційну складову як провідну (оскільки вона впливає і на організаційні, і на економічні засади функціонування ринку), запропоновано вдосконалити інженерно-технологічний підхід за допомогою поглибленого дослідження системи інформаційних послуг із зв'язками категорій «нестаток-потреба-попит» на рівні споживача (рис. 3).

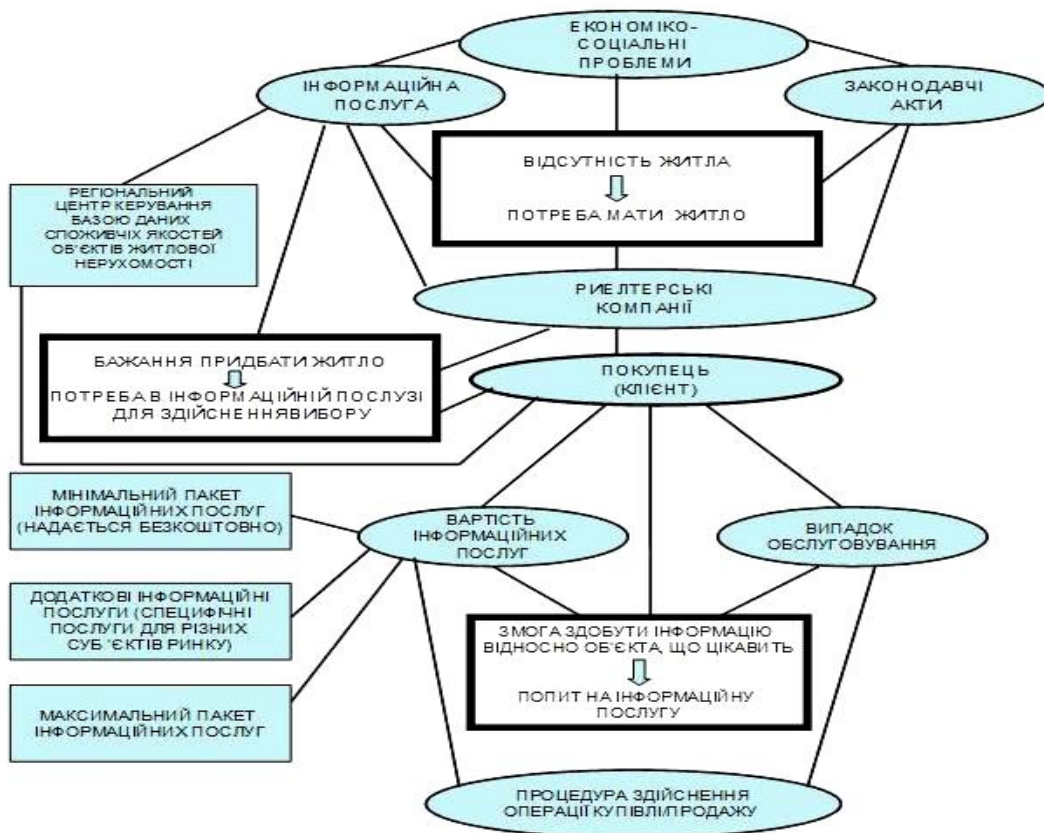


Рис.3. Схема системи інформаційних послуг зі зв'язками категорій «нестаток-потреба-попит» на рівні споживача на регіональному ринку житлової нерухомості

Подана схема моделі умовно описує мотивацію виникнення різних функцій і зв'язків між суб'єктами ринку житлової нерухомості регіону й демонструє необхідність надання на ринку житлової нерухомості регіону інформаційних послуг. Автор виявив характеристики потенційних покупців житлової нерухомості в Харківському регіоні (у тому числі: більшості покупців при ухваленні рішення про покупку-продаж або оренду житла потрібна додаткова допомога – 60%, і вони мають потребу в достовірній перевірній інформації – 93%, ще 75% готові платити за послуги залежно від обсягу наданої інформації) та рівень необхідності наявності джерел достовірної інформації про ринок житлової нерухомості регіону (згідно з отриманими даними: рівень зацікавленості респондентів інформацією про ринок житла близько 55%, найбільший інтерес до інформації про ринок житла з метою покупки спостерігається у реальних покупців – 94%) завдяки власному опитуванню та комплексному соціальному дослідженню НПП «Прикладна Соціологія». Організаційні засади функціонування ринку житлової нерухомості регіону в роботі розкрито через управління об'єктами житлової нерухомості та доведено доцільність створення і введення в структуру взаємодії суб'єктів ринку нерухомості «Регіонального центру управління базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості», завдяки чому вирішується проблема систематизації інформації про ринок житлової нерухомості і тим самим ринок розвивається ефективніше.

Удосконалено мультиплікативну модель визначення соціально-орієнтованої ціни попиту 1 кв. м. житлової нерухомості на основі розрахунку питомої вартості житлових об'єктів за допомогою методу рівнобіжних перетинів. Для формування списку ціноутворюючих чинників використовувалися експертні методи оцінки чинників, шляхом залучення фахівців ринку житлової нерухомості. Вихідні дані для побудови моделі щодо характеристик об'єктів взяті у провідних ріелтерських фірм міста. Ураховуючи, що інформація про ціни здійснених угод купівлі-продажу є конфіденційною, пропонується розглядати ціни пропозицій на ринку житлової нерухомості Харківського регіону. Як результативний показник обрана вартість в умовних грошових одиницях (далі у. г. о.) квадратного метра загальної площі квартири, тобто питома вартість (\hat{y}).

Як базову ставку вартості C_B обрано середню за всіма об'єктами експериментальної вибірки питому вартість, що дорівнює 1330 (у. г. о.). Автором проведено розрахунки для визначення питомої вартості 1 кв. м житлової нерухомості в Харківському регіоні та для обчислення допоміжних коригувальних коефіцієнтів, за результатами дослідження кількість чинників дорівнює семи, тобто модель розрахунку питомої вартості (1) буде мати вигляд:

$$\hat{y} = C_B \cdot K_{MO} \cdot K_{PM} \cdot K_{CB} \cdot K_{MC} \cdot K_{PK} \cdot K_{PO} \cdot K_{TP}, \quad (1)$$

де \hat{y} – розрахункове значення питомої вартості, у. г. о;

C_B – середня питома вартість, у. г. о;

K_{MO} – коригувальний коефіцієнт для району місця розташування об'єкта;

K_{PM} – коригувальний коефіцієнт для визначення наявності ремонту;

K_{CB} – коригувальний коефіцієнт для характеристики санвузла;

K_{MC} – коригувальний коефіцієнт для матеріалу стін;

K_{PK} – коригувальний коефіцієнт для відображення площі кухні;

K_{PO} – коригувальний коефіцієнт для поверху об'єкта;

K_{TP} – коригувальний коефіцієнт для визначення якості транспортної розв'язки.

Так, для квартири, розташованої в зоні 3 без ремонту в панельному будинку, зі сполученим санвузлом, площею кухні 6 кв. м, на 9-му поверсі, зі слабкою транспортною розв'язкою, питома вартість складе: $\hat{y} = C_B \cdot K_{MO} \cdot K_{PM} \cdot K_{CB} \cdot K_{MC} \cdot K_{PK} \cdot K_{PO} \cdot K_{TP} = 1330 \cdot 0,96 \cdot 0,99 \cdot 0,99 \cdot 0,99 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 0,78 = 909$ (у. г. о.).

Отриманий результат дає змогу стверджувати, що для обраної для прикладу квартири питома вартість 1 кв. м житлової нерухомості складає приблизно 909 у. г. о. Запропонований алгоритм визначення цінового діапазону дозволить уникнути багаторазового завищення рівня бажаних цін над реальними розрахунковими вартісними показниками на об'єкти нерухомості. Сформована вибірка об'єктів нерухомості є за визначенням репрезентативною, тому вибіркова функція розподілу досліджуваної випадкової величини (ринкових вартостей) має бути близька аналогічній функції розподілу за генеральною сукупністю. Запропонований алгоритм розрахунку дозволяє уникнути завищення цін із боку забудовника на об'єкти для соціально незахищених верств населення і зрівноважити стохастичний характер формування цін на вторинному ринку (що внаслідок тісного взаємозв'язку з первинним ринком опосередковано впливає на його цінові тенденції), підвищує рівень контролю з боку держави за цими процесами та, на відміну від існуючих, ураховує регіональний аспект у контексті споживчих якостей житла.

Аналіз загальноприйнятих методів оцінки нерухомості (витратний підхід, дохідний підхід, підхід ринкових порівнянь) показав необхідність оптимізації підходів до визначення вартості нерухомості і формування ціни пропозиції на ринку. Оскільки існує більш 300 чинників, що прямо або опосередковано впливають на формування ціни, було вдосконалено систему цінових характеристик, за допомогою якої було сформовано п'ять укрупнених груп чинників (інституціонально-політичні чинники і чинники держрегулювання ринку нерухомості; чинники, що характеризують загальноекономічну ситуацію в регіоні; чинники, що характеризують мікроекономічну ситуацію в регіоні; соціокультурні і науково-технічні чинники; природно-географічні і демографічні умови регіону). На основі методу багатокритеріального

ранжирування вдосконалено адитивно-регресійну теоретичну модель ціни пропозиції 1 кв. м. житлової нерухомості в регіоні з урахуванням системи цінових характеристик на базі п'яти узагальнених груп чинників, що, на відміну від існуючих, заснована на основі показника опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (МСБ).

Як представника з кожної групи за допомогою експертних оцінок методом найпростішого багатокритеріального ранжирування обрано той чинник, що виявився на першому місці у відповідній групі чинників:

- 1) політичної стабільності(Φ_1);
- 2) споживчих цін на товари й послуги(Φ_2);
- 3) обсягів введення житла в експлуатацію(Φ_3);
- 4) кількості жителів, що знаходяться на квартирному обліку(Φ_4);
- 5) чисельності населення(Φ_5).

Цільова функція:

$$Ц' = Ц \cdot \Phi_1 \cdot \Phi_2 \cdot \Phi_3 \cdot \Phi_4 \cdot \Phi_5 \rightarrow \min \quad (2)$$

де $Ц'$ – розрахункова ціна пропозиції 1 кв. м житлової нерухомості в регіоні з урахуванням низки чинників, що впливають на її формування;

$Ц$ – ціна 1 кв. м житлової нерухомості в регіоні;

Перше рівняння зв'язку:

$$Ц = СБ + Зм + Пз + Нр, \quad (3)$$

де $СБ$ – собівартість будівництва 1 кв. м;

$Зм$ – відрахування за земельну ділянку (покупка, оренда);

$Пз$ – податки і збори на розвиток міської і районної інфраструктури, «службове житло», будівництво позаквартальних інженерних комунікацій тощо;

$Нр$ – норма рентабельності, що враховує прибуток забудовника.

Друге рівняння зв'язку:

$$СБ = (П1 + П2 + П3 + П4 + П5) + (К1 + К2 + К3 + К4 + К5) = \sum_{i=1}^5 Пi + \sum_{j=1}^5 Кj \quad (4)$$

де $П1$ – вартість будівельних матеріалів, виробів і устаткування;

$П2$ – вартість експлуатації будівельних машин і механізмів;

$П3$ – основна заробітна плата будівельників;

$П4$ – вартість тимчасових будинків, споруджень й інженерних мереж;

$П5$ – прибуток і накладні витрати підрядника;

$К1$ – витрати на підготовку території будівництва;

$К2$ – витрати на проектні і дослідницькі роботи;

$К3$ – інші витрати й роботи;

$К4$ – утримання дирекції (технічний нагляд) споруджуваного підприємства (установи), витрати на авторський нагляд;

$К5$ – інші види непрямих витрат.

Галузь припустимих рішень:

$$\sum_{i=1}^5 \Pi_i \xrightarrow{\infty} \min \quad (5)$$

$$\sum_{j=1}^5 K_j \xrightarrow{\infty} \min \quad (6)$$

$$МСБ \geq СБ \quad (7)$$

Прагнення до мінімізації прямих і непрямих витрат повинно бути реалізоване з умовою збереження якості будматеріалів і виконаних робіт. Виходячи зі структури цільової функції й обмежень, критерієм оптимальності є мінімізація ціни, а цільова функція має адитивно-мультиплікаційну форму, відповідно подану модель розрахунку ціни метра квадратного можна віднести до гібридних регресійних моделей. Розрахунок кожного множника являє собою важко здійснену задачу внаслідок нестачі інформації про ринок і низки інших причин, тому модель наводиться лише в теоретичному вигляді.

Запропоновані моделі ціни попиту і пропозиції дають змогу формувати рівноважну ціну на житлові об'єкти і підвищують рівень ефективності функціонування регіонального ринку житлової нерухомості.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення й нове розв'язання наукового завдання, що виявляється в обґрунтуванні теоретико-методичних і вдосконаленні організаційно-економічних засад функціонування регіонального ринку житлової нерухомості для підвищення економічної і соціальної ефективності його функціонування в сучасних умовах. Це дозволило одержати наступні науково обґрунтовані теоретичні й практичні результати.

1. Визначено історичні та економічні передумови виникнення, розвитку ринку нерухомості як специфічної категорії ринку і встановлено, що ключовим елементом у системі відносин на регіональному ринку нерухомості є організаційно-економічні засади. Набуло подальшого розвитку поняття «регіональний ринок нерухомості», під яким розуміється система відносин між суб'єктами ринку нерухомості, що, на відміну від існуючих, побудована з урахуванням регіональних організаційно-економічних засад функціонування (ціноутворюючих, соціальних, стимулюючих, інвестиційних тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками.

2. Узагальнено регіональні особливості й організаційні основи функціонування ринку житлової нерухомості та встановлено, що природа ринку нерухомості внаслідок триєдиного характеру цієї категорії (фізичний, економічний, юридичний) складна, тому розглядаємо вищеназваний ринок як ринок благ (товарів і послуг), оснований на інвестиціях. З'ясовано, що всі

існуючі нині на ринку проблеми пов'язані з особливостями функціонування регіонального ринку нерухомості і багато в чому відбивають специфіку нерухомості як товару (перелік цих особливостей одержав розвиток у роботі й має 55 складових).

3. Виявлено закономірності розвитку й узагальнено методичні засади щодо вивчення структури ринку житлової нерухомості. Дисертант доводить, що в сучасних умовах стрімкого розвитку інформаційних технологій для вивчення структури ринку потрібно використовувати інженерно-технологічний підхід, який, на відміну від інших, розглядає ринок нерухомості з погляду професійних діячів. Доведено, що управління нерухомістю для розвитку економічного потенціалу регіону, має базуватися на «людському чинникові» й бути орієнтоване на задоволення попиту споживачів, ефективно використовувати наявні ресурси для досягнення високих стандартів якості життя населення.

4. Установлено чинники, що впливають на формування ціни житлових об'єктів регіонального ринку нерухомості, пропонується схема внутрішнього і зовнішнього впливу чинників при формуванні ціни попиту й пропозиції на ринку житлової нерухомості, за допомогою якого можна сформувати рівноважну ціну на її об'єкти.

5. Визначивши ринок житлової нерухомості як споживчий, проаналізувавши закордонний досвід щодо забезпеченості і доступності житлом і провівши аналіз чисельності населення, рівня середньомісячної заробітної плати за регіонами і рейтингу кредитної спроможності населення України, дисертант дійшов висновку про низький рівень забезпеченості і доступності житла мешканців регіону.

6. Проаналізовано цінові тенденції на ринку житлової нерухомості (акцентовано на екологічних, соціальних чинниках) і процес формування ціни на об'єкти житлової нерухомості з боку забудовника, зважаючи на рейтинг міст України і дослідивши актуальні інфляційні процеси за регіонами та тенденції зміни цін на житлову нерухомість в період 2004 – 2010 рр., виявлено негативну цінову динаміку на об'єкти житлової нерухомості регіонів і сформовано ситуаційну прогнозну модель цінових тенденцій за чотирма сценаріями (розглядається період фінансової та інвестиційної кризи і посткризовий період).

7. Визначено одним з основних завдань формування інфраструктури ринку нерухомості – створення єдиного інформаційного простору і забезпечення його інформаційної відкритості; також запропоновано вдосконалити інженерно-технологічний підхід за допомогою поглибленого дослідження системи інформаційних послуг із зв'язками категорій «нестаток-потреба-попит» на рівні споживача. Пропонується вважати інформаційну складову на досліджуваному ринку провідною, оскільки вона впливає і на

організаційні, і на економічні засади функціонування ринку. Виявлено характеристики потенційних покупців житлової нерухомості в Харківському регіоні й рівень необхідності наявності джерел достовірної інформації про ринок житлової нерухомості регіону. Доведено доцільність створення Регіонального центру управління базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості, який систематизує інформацію про ринок житлової нерухомості і, на відміну від існуючих, задовольняє інформаційні потреби всіх суб'єктів ринку в процесі обігу об'єктів на ринку житлової нерухомості.

8. Запропоновано вдосконалити мультиплікативну модель визначення соціально-орієнтованої ціни попиту 1 кв. м. житлової нерухомості на основі розрахунку питомої вартості житлових об'єктів за допомогою методу рівнобіжних перетинів. Розроблений алгоритм розрахунку дозволяє уникнути завищення цін з боку забудовника на об'єкти для соціально незахищених верств населення і врівноважити стохастичний характер формування цін на вторинному ринку, що внаслідок тісного взаємозв'язку з первинним ринком опосередковано впливає на його цінові тенденції, підвищує рівень контролю з боку держави за цими процесами та, на відміну від існуючих, ураховує регіональний аспект у контексті споживчих якостей житла.

9. Удосконалено економіко-методичні засади цінового регулювання на регіональних ринках житлової нерухомості за допомогою розробки теоретичної моделі ціни пропозиції 1 кв. м житлової нерухомості в регіоні з урахуванням системи цінових характеристик на базі п'яти укрупнених груп чинників на основі експертних оцінок методом найпростішого багатокритеріального ранжирування та показника опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України.

У процесі дослідження були досягнуті всі поставлені цілі і розв'язані всі завдання дослідження.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ АВТОРОМ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

колективна монографія:

1. Буркун І. Г. ТЕО створення асоціації власників житлового фонду / І. Г. Буркун, В. А. Бардаков // Проблеми синергізму та диверсифікації в процесі формування оптимальних економічних структур житлово-комунального господарства України / За ред. Є. М. Кайлюка. – Харків: Вид-во «Форт», 2010. – 376 с. [Особистий внесок здобувача: проаналізовано управління житловим фондом на основі досвіду реформування ЖКГ на прикладі м. Харкова].

Статті у фахових виданнях:

одноосібні:

2. Буркун И. Г. Программа молодежного кредитования как фактор устойчивого развития города / И.Г. Буркун // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – № 70. – К.: Техника, 2006. – С. 360–364.

3. Буркун И. Г. Доступность жилья как один из важнейших факторов развития рынка недвижимости / И.Г. Буркун // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – Вып. 78. – К.: Техника, 2007. – С. 372–376.

4. Буркун И. Г. Проблемы устойчивого развития городов в области недвижимости и варианты их решения / И.Г. Буркун // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – №. 82. – К.: Техника, 2008. – С. 281–284.

5. Буркун И. Г. Определение удельной стоимости жилой недвижимости с учетом региональных потребительских предпочтений / И.Г. Буркун // Економіка: проблеми теорії та практики: Зб. наук. праць. – № 257: В 7 т. – Т. II. – Дніпропетровськ: ДНУ, 2009. – С. 549–556.

6. Буркун І. Г. Особливості розвитку і проблеми функціонування регіональних ринків житлової нерухомості / І. Г. Буркун // Економіка та держава: Міжнародний науково-дослідний журнал. – №4. – К.: ТОВ «ДСК Центр», 2010. – С. 66–69.

7. Буркун І. Г. Ситуаційний ціновий прогноз на основі аналізу попиту і пропозиції на ринку житлової нерухомості регіону / І.Г. Буркун // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – № 92. – К.: Техника, 2010. – С. 108–116.

8. Буркун И. Г. Формирование цены предложения на рынке жилой недвижимости региона / И. Г. Буркун // Інвестиції: практика та досвід: Міжнародний наук.-дослід. журнал. – №7. – К.: ТОВ «ДСК Центр», 2010. – С. 49–52.

9. Буркун И. Г. Особенности организационно-экономических отношений на региональном рынке жилой недвижимости / И. Г. Буркун // Механізм регулювання економіки. – №2. – С.: Вид. «СумДУ», 2010. – С.160–167.

зі співавторами:

10. Буркун И. Г. Исследование динамики цен на вторичном рынке жилья Харькова / И. Г. Буркун, Е. Н. Кайлюк // Бизнес Информ: научн. Информационный журнал. – Харьков: ХНЭУ МОН Украины. – 2007. – № 2. –

С. 156 – 160. [Особистий внесок здобувача: проаналізовано середня вартість житла в Харківському регіоні].

11. Буркун И. Г. Стратегическое управление системожиизнеобеспечения мегаполиса / И. Г. Буркун, В. А. Бардаков, Т. Н. Колесник // Коммунальное хозяйство городов: науч.-техн. сб. – № 68. – К.: Техника, 2006. – С. 280–285. [Особистий внесок здобувача: проаналізовано процеси розпорядження, ведення й користування комунальною власністю великого міста на прикладі м. Харкова].

Матеріали конференцій:

12. Буркун И. Г. Жилищно-коммунальное хозяйство в условиях рынка : матеріали всеукр. наук.-практ. конф. [«Реалізація регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства»], (19-22 травня 2005 р.). – Алушта: ХО НТТ КГ та ПО, ХНАМГ, 2005. – С.195–196.

13. Буркун И.Г., Бардаков В.А. Анализ спроса в процессах приватизации недвижимости: матеріали всеукр. наук.-практ. конф. [«Реалізація регіональних програм реформування та розвитку житлово-комунального господарства»], (19-22 травня 2005 р.). – Алушта: ХО НТТ КГ та ПО, ХНАМГ, 2005. – С.221 – 223.

14. Буркун И.Г. Долгосрочное управление коммунальной собственностью большого города: материалы 33-ей науч.-техн. конф. преподавателей, аспирантов и сотрудников Харьковской национальной академии городского хозяйства. [Общественные науки], (21-23 апреля 2006 р.). – Харьков: ХНАГХ, 2006. – С.53–54.

15. Буркун И.Г. Стратегическое управление коммунальной собственностью города: матеріали 7-ої між дисципл. наук.-практ. школи-конф. [«Сучасні проблеми гуманізації та гармонізації управління»], (01-10 листопад 2007 р.). – Харків: ХНУ ім. В.Н.Каразіна, 2007. – С.79 – 80.

16. Буркун И. Г. Агломерация как вариант решения проблем устойчивого развития городов: материалы шестой междунар. науч.-практ. конф. [«Проблемы и перспективы развития жилищно-коммунального комплекса города»], (1-4 апреля 2008 г). В 2-х тт. Т.1. – М.: МИКХиС, 2008. – С. 38 – 40.

17. Буркун И. Г. Проблемы устойчивого развития городов в области недвижимости и варианты их решения: материалы 6-ой междунар. науч.-практ. Интернет-конф. [«Устойчивое развитие городов. Управление проектами и программами городского и регионального развития»], (19-22 квітня 2008 р.).– Харьков: ХНАГХ, 2008. – С. 93 – 95.

18. Буркун И.Г. Региональные аспекты организационно-экономических отношений на рынке недвижимости / И. Г. Буркун // Materialy V mezinar. ved. –

prakt. conf. [«Predni vedecke novinky-2009»], (25.08-05.09.2009 p.).– Dil.2.– Praha: Education and Science, 2009. – P.11 – 13.

19. Буркун И.Г. Влияние финансового кризиса на развитие рынка недвижимости Украины: материалы міжвуз. наук.-практ. конф. [«Проблеми та перспективи соціально-економічного розвитку України»], (травень 2009 р.). – Т.2.– Сімферополь: ЦРОНІ, 2009. – С. 51– 53.

20. Буркун И.Г. Актуальные проблемы функционирования и развития сферы жилой недвижимости региона: materialy V miedzynar. nauk. – prakt. konf. [«Aktualne problemy nowoczesnych nauk – 2009»]. – Vol.8. (07-15 червня 2009 р.). – Przemysl: Nauka I studia, 2009. – P.85 – 86.

21. Буркун И.Г. Стратегія розвитку і проблеми функціонування житлового фонду регіону: материалы 35-ой науч.-техн. конф. преподавателей, аспирантов и сотрудников Харьковской национальной академии городского хозяйства. [Экономические науки], (21-23 апреля 2010 г.). – Харьков: ХНАГХ, 2010. – С.64–66.

22. Буркун И.Г. Анализ классических подходов к оценке недвижимости: материалы науч.-практ. Интернет-конф. [«Ключевые аспекты научной деятельности-2010»]. – №9. (07-15 січня 2010 р.).– Перемышль: Наука и образование, 2010. – С.8 – 10.

АНОТАЦІЯ

Буркун І. Г. Організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку житлової нерухомості. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук за фахом 08.00.05 – Розвиток продуктивних сил та регіональна економіка. – Харків: Харківська національна академія міського господарства, 2011.

У роботі розкрито теоретичні складові функціонування ринку житлової нерухомості шляхом визначення історичних та економічних передумов виникнення ринку нерухомості як категорії ринку, узагальнення регіональних особливостей та організаційних основ функціонування ринку житлової нерухомості і виявлення закономірностей розвитку й узагальнення методичних засад щодо вивчення структури ринку житлової нерухомості. Аналіз внутрішнього середовища ринку житлової нерухомості регіону встановив вплив чинників на формування ціни житлових об'єктів регіонального ринку нерухомості, було здійснено розрахунок рівня забезпеченості і доступності об'єктами житлової нерухомості населення регіону й проаналізовано цінові тенденції на ринку житлової нерухомості. Перспективи функціонування і подальшого розвитку ринку житлової нерухомості регіону були визначені завдяки розкриттю підходу відносно дослідження процесу функціонування ринку житлової нерухомості в умовах організаційно-економічного розвитку

регіону й запропоновано модель формування питомої вартості одиниці житлової нерухомості з урахуванням регіональних споживчих переваг; удосконалено економіко-методичні засади цінового регулювання на регіональному ринку житлової нерухомості.

Ключові слова: житлова нерухомість, регіон, організаційно-економічні засади, інфраструктура ринку, оцінка, вартість, чинники.

АННОТАЦИЯ

Буркун И.Г. Организационно-экономические основы функционирования регионального рынка жилой недвижимости. – Рукопись.

Диссертация на получение научной степени кандидата экономических наук по специальности 08.00.05 – Развитие продуктивных сил и региональная экономика. – Харьков: Харьковская национальная академия городского хозяйства, 2011.

В работе определены теоретические составляющие функционирования рынка жилой недвижимости. Анализ внутренней среды рынка жилой недвижимости региона установил факторное влияние на формирование цены жилых объектов регионального рынка недвижимости, был осуществлен расчет уровня обеспеченности и доступности объектами жилой недвижимости населения региона и проанализированы ценовые тенденции на рынке жилой недвижимости. Усовершенствована структура рынка жилой недвижимости при помощи создания Регионального центра управления базой данных потребительских качеств объектов жилой недвижимости. Рассмотрена система показателей влияния на цену предложения (акцентировано внимание на экологических, социальных факторах и т.п.) с помощью создания схемы внутреннего и внешнего влияния факторов при формировании цены спроса и предложения на рынке жилой недвижимости, основанной на базе результатов исследования, формирующих равновесную цену на объекты жилой недвижимости региона. Усовершенствована модель определения социально-ориентированной цены спроса 1 кв. м. жилой недвижимости на основе расчета удельной стоимости жилых объектов с помощью метода параллельных сечений, который, в отличие от существующих, учитывает региональные потребительские качества жилья. На основе метода многокритериального ранжирования усовершенствована аддитивно-регрессионная теоретическая модель цены предложения 1 кв.м жилой недвижимости в регионе при помощи системы ценовых характеристик на базе пяти обобщенных групп факторов.

Ключевые слова: жилая недвижимость, регион, организационно-экономические основы, инфраструктура рынка, оценка, стоимость, факторы.

ANNOTATION

Burkun I. G. Organizational of a basis of functioning of the regional market of the inhabited real estate. – Manuscript.

The thesis for the scientific degree of the Candidate of Economic Sciences, speciality 08.00.05 – Development of productive forces and regional economy. – Kharkov National Academy of Municipal Economy. – Kharkov, 2011.

In thesis theoretical components functioning housing market by defining the historical and economic conditions of the property market as a market category, generalization regional features and organizational bases of functioning housing market and identify patterns of development and methodological foundations for studying the structure of the residential property. Analysis of internal environment of the region's housing market set factorial influence on the prices of residential facilities of the regional real estate market was made calculation of the level of security and availability of residential properties and analyzed regional population trends in the market price of residential property. Prospects for the operation and further development of residential real estate market in the region were identified through research regarding the disclosure approach of the process of residential real estate market in terms of organizational and economic development of the region and proposed a model of specific cost unit residential properties based on regional consumer preferences, improved economic and methodology of price regulation at the regional housing market.

Keywords: the inhabited real estate, region, organizational-economic bases, an infrastructure of the market, an estimation, cost, factors.

БУРКУН ІРИНА ГРИГОРІВНА

Організаційно-економічні засади функціонування регіонального ринку
житлової нерухомості

Спеціальність 08.00.05 – розвиток продуктивних сил і регіональна
економіка

АВТОРЕФЕРАТ
ДИСЕРТАЦІЇ НА ЗДОБУТТЯ НАУКОВОГО СТУПЕНЯ
кандидата економічних наук

Відповідальний за випуск

д.т.н., проф. Торкатюк В.І.

Підп. до друк 15. 03. 2011 Формат 60x84 1/16 Папір
офісний
Друк на ризографі Умовн.- друк. арк. 0,9.
Замовл. № Тираж 100 прим.

Видавець і виготовлювач:

Харківська національна академія міського господарства,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@ksame.kharkov.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи: ДК №731 від 19.12.2001