

## Региональный рынок недвижимости как элемент системы обеспечения национальных приоритетов развития экономики

Рынок недвижимости занимает особое место в экономике региона. Связано это с тем, что, во-первых, рынок недвижимости является пространственно имобильным рынком, и по сравнению с другими рынками, одновременно и наиболее зависимым и влияющим на степень социально-экономического развития региона. Во-вторых, рынок недвижимости обладает определенными особенностями, не присущими другим рынкам, основополагающей из которых, на наш взгляд, является слабая регулируемость на основе только ценового механизма [1, с. 121]. В-третьих, рынок недвижимости является наиболее значимым с инвестиционной точки зрения рынком. Поэтому для эффективного функционирования данного рынка необходимо формирование устойчивой системы регулирования и управления развитием при согласованном использовании инструментов государственного, рыночного и саморегулирования, что, несомненно, требует поиска путей решения проблемы не только в рамках национальной экономики в целом, но и на уровне отдельных регионов.

В рамках уточнения содержания ключевых понятий, характеризующих рынок недвижимости, необходимо обратиться к понятиям «региональный рынок» и «рынок недвижимости». Несмотря на значительное количество работ, касающихся рынка недвижимости в научной литературе трактовки сущности регионального рынка недвижимости представлены очень узко и неоднозначно. В процессе анализа теоретических представлений о сущности и основополагающих особенностях регионального рынка недвижимости в предлагается авторская трактовка данного понятия заключающаяся в следующем: региональный рынок недвижимости – это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающая создание, обмен, эксплуатацию и управление объектов недвижимой собственности в рамках определенных территориальных границ, обладающая целостностью и однородностью социально-экономических условий и механизмов формирования и взаимодействия спроса и предложения.

Исследование рынка недвижимости с позиции системной теории позволит рассматривать рынок недвижимости как сложную полифункциональную управляемую территориальную социально-экономическую систему, функционирующую в рамках следующих взаимосвязанных суперсистем (сред): природная среда, экономическая среда, социальная среда и политическая среда.

Анализируя значение регионального рынка недвижимости для данных суперсистем, выделим следующие основные аспекты: *социальный*, т.к. во-первых, позволяет реализовать жизненно важную потребность в жилье, обеспечивая социально-биологическое требование обособления и отдыха; во-вторых, позволяет реализовать потребность в общении, производстве, познании, проведении досуга с использованием объектов недвижимости, с учетом их обслуживающей и инфраструктурной составляющей; *экономический*, т.к. использование недвижимости в качестве капитала в вещной форме, является высокоэффективной и доходной сферой деятельности, а также активным стимулятором развития многих отраслей национального хозяйства и позволяет решать крупные экономические и социальные вопросы; *общественно-политический*, т.к. удовлетворение потребности в жилье и других объектах (коммерческая недвижимость), обеспечивает определенную политическую и социально-экономическую стабильность; удовлетворение потребности с точки зрения инфраструктурной составляющей рынка недвижимости ведет к развитию предпринимательства и улучшению качества жизни населения, и тем самым к реализации государственной социально-экономической политики развития региона и страны; *экологический*, повышение качества окружающей среды и достижение экологического равновесия снимает экологические проблемы крупных территориальных образований (например, городов) и влияет на социальную и политическую стабильность, в том числе, повышая стоимость, т.е. экономическую составляющую недвижимости.

На основе анализа значения регионального рынка недвижимости для суперсистем сформулирована основополагающая функция регионального рынка недвижимости: создание условий, необходимых для эффективного использования недвижимой собственности в процессе воспроизводства в рамках региональной социально-экономической системы. В дальнейшем необходимо изучить и проанализировать макропроцессы рынка недвижимости в стране и особенности регионального рынка недвижимости как сложной территориальной социально-экономической подсистемы экономики региона. При этом целесообразно отдельно выделить инвестиционный аспект, как источник процесса развития, не противопоставляя макро- и мезоуровень, а анализируя их в комплексе, как взаимодействующие элементы. Региональный рынок недвижимости является полифункциональным элементом системы региональных рынков, формирующий как самостоятельный рынок, так и являющийся интегрированной категорией, выступая на рынках капитала, средств производства и услуг [2, с. 18].

Региональный рынок недвижимости - полиструктурная система, сформированная подсистемами локальных рынков недвижимости отдельных территориальных образований. Региональный рынок недвижимости - пространственно обособленная система, обладающая территориальной ограниченностью, целостностью и однородностью социально-экономических процессов в сфере обращения недвижимой собственности и механизмов регулирования. Учитывая последнее свойство системы, сделан вывод о локальности регионального рынка недвижимости в определенных территориальных границах. Основные проблемы развития регионального рынка недвижимости на современном этапе заключаются в неравномерном формировании и развитии его инфраструктуры, отсутствии действенного управления внешними эффектами и транзакционными издержками, определяющие основные направления совершенствования процессов управления развитием регионального рынка

недвижимости, несовершенством системы государственного вмешательства в отдельные макропроцессы изучаемого рынка. *Региональный рынок недвижимости* формируется как открытая система, на которую оказывают влияние как внутренняя, так и внешняя экономическая, социальная и политическая конъюнктура, а, следовательно, без учета национальных интересов и приоритетов развития национальной экономики формировать и прогнозировать развитие данного рынка и его отдельных сегментов нецелесообразно. В связи с этим дальнейшее исследование направлено на выявление и систематизацию факторов, влияющих на функционирование и развитие процессов регионального рынка недвижимости.

1. Божко Е.А. Удосконалення управління нерухомим майном як складова регіонального розвитку / Е.А. Божко // Фінансовий механізм сталого економічного розвитку. – Харків: ХІБМ, 2007. – С. 120-124.

2. Ліповська-Маковецька Н.І. Проблеми розвитку регіональних ринків комерційної нерухомості / Н.І. Ліповська-Маковецька // Проблеми раціонального використання соціально-економічного та природного потенціалу регіону. Випуск XIII: Зб. наук. пр., №2 – Рівне: НУВГП, 2007. – С.12 – 20.