

## Сучасний погляд на процеси обігу нерухомості

Неможливо уявити розвиток сучасної економіки будь-якої країни світу поза функціонуванням ринків земельних ресурсів, різноманітних будівель і споруд виробничого й комерційного призначення, житлових комплексів та індивідуального житла. Не є винятком в цьому стосунку й Україна. Щоправда, безліч проблем, які супроводжують нині розвиток ринку нерухомості Української держави, негативно позначається на соціально-економічних процесах і явищах, які формують суспільні відносини. У зв'язку із цим особливої важливості набувають дослідження та розв'язання проблем обігу нерухомості в Україні.

Розвиток ринку нерухомості обумовлює появу цілому ряду підручників, у яких викладаються загальні теоретико-методологічні та методичні основи функціонування та обігу нерухомості. Однак увага їх авторів, як правило, фокусується на вивченні питань формування й становлення окремих видів ринків (найчастіше – житлової нерухомості), державного регулювання обігу нерухомості, підприємницької діяльності на ринку нерухомості, інструментах фінансування створення і розвитку об'єктів нерухомості тощо. Серед цих підручників особливою заглибленістю у теоретичні та прикладні аспекти обігу нерухомості на ринку виділяється рецензований підручник\*, який нещодавно вийшов із друку.

Структура навчального видання в цілому включає вісім розділів, присвячених послідовному розгляду таких питань, як – нерухоме майно та право власності в Україні (1 розділ), формування ринку нерухомості в Україні (2 розділ), земельні ресурси на ринку

нерухомості в Україні (3 розділ), становлення ринку житлової нерухомості в Україні (4 розділ), розвиток ринку комерційної нерухомості в Україні (5 розділ), інвестування та фінансування об'єктів нерухомості в Україні (6 розділ), управління об'єктами нерухомості в Україні (7 розділ) та оцінка об'єктів нерухомості в Україні (8 розділ). Разом із тим оригінальності і новизни цьому підручнику надає наближеність, певною мірою, до монографічного викладення його матеріалу, наведення окремих результатів наукових досліджень авторів.

Системно-аналітичний підхід до вивчення проблематики означеного напрямку досліджень, згідно з яким у книзі розкрито взаємозв'язок обігу нерухомості з процесами управління, державної реєстрації, оцінки та ін., та разом із цим наповненість аналітичними розрахунками, висновками, практичними матеріалами дозволяють читачеві значно глибше побачити усю проблематику функціонування сучасного ринку нерухомості України, опанувати досить складні поняття зі сфер економіки, філософії, політики, містобудування, якими оперують автори. Такий підхід застосовано вже на самому початку – під час викладення питання про суть і значення нерухомості та її місце в системі ринкових відносин (с. 12-31).

Провідною рисою підручника треба назвати його інноваційність, що виявляється у висвітленні новітніх поглядів на теоретичні та прикладні проблеми обігу нерухомого майна на ринку. Головним при цьому є обґрунтування авторами думки про необхідність стимулювання розвитку

© Л. І. Воротіна, 2008.

\* Павлов В. І. Нерухомість в Україні: [підруч. для студ. вищ. навч. закл.] / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – К. : Державна академія статистики, обліку та аудиту, 2008. – 765 с.

ринку нерухомості задіянням сукупності організаційно-економічних, фінансових, фіскальних, регулятивних механізмів, що враховують сучасний стан ринку нерухомості, особливості функціонування та аналітичну оцінку процесів обігу нерухомого майна на ринку нерухомості (с. 211-228, 318-342, 390-392, 512-549, 656-675).

У контексті даної думки у підручнику подається авторське бачення проблеми всебічного розвитку ринку нерухомості України. В цьому зв'язку обґрунтовуються стратегічні орієнтири розвитку соціально-економічної сфери ринку житлової нерухомості (с. 392-401). Вельми цікавими в означеному контексті є запропоновані концепція житлової політики, державна програма забезпечення молоді житлом та пріоритетні напрями забезпечення житлом населення України (с. 402-413).

Достатньо обґрунтованими та цікавими є запропоновані авторами шляхи удосконалення фінансування об'єктів нерухомості (зокрема, комбіноване фінансування об'єктів житлового будівництва (с. 572-595)). Це, на нашу думку, здатне поживавити існуючу ситуацію в сфері житлового будівництва.

Важливе методологічне та методичне значення мають визначені у книзі напрями удосконалення понятійно-термінологічного апарату обігу нерухомості в Україні на сучасному етапі розвитку (с. 107, 229, 343, 414, 501, 596, 759), а також постановка питання щодо актуальності дослідження ринку комерційної нерухомості (с. 422-434).

Надалі, розглядаючи напрями вдосконалення методичного апарату функціонування нерухомості, автори поглиблюють не лише вивчення даного питання, а й дослідження можливостей формування інформаційної прозорості ринку комерційної нерухомості з позицій як законодавчого врегулювання, так і управління процесом обігу нерухомості загалом.

Спеціальне місце в підручнику відведено питанню оцінки нерухомого

майна. При цьому автори розкрили традиційні підходи у сфері оцінки (затратний, доходний, порівняльний), нормативно-оціночний спосіб, а також пропонують шляхи розв'язання проблеми оцінки нерухомості у власний спосіб (с. 693-702, 717-728, 746-758). Для цього вони використали сучасні методичні підходи, зокрема, оптимізації, економічного порівняння.

Однак разом із тим незначним недоліком матеріалів авторського підручника є те, що недостатньо мірою розкрито питання державної політики на ринку комерційної нерухомості, а вивчення іпотечного кредитування повинне мати проблемний характер.

Зрозуміло, що дуже важко, чи навіть практично неможливо, досягти ідеального стану підручника, підготовленого в системно-аналітичному новаторському ключі. А саме такими, як вважається нам, є представлені навчально-методичні матеріали рецензованої книги. Їх цінність полягає не лише в ґрунтовному опрацюванні праць вітчизняних і зарубіжних вчених з питань нерухомості, її обігу та управління, комплексному висвітленні проблем ринку нерухомості України, а й у використанні підходів, що надають поштовх читачеві перевірити свою думку, думку авторів стосовно подальшого перебігу подій у такій складній та неоднозначній сфері – обігу нерухомого майна.

Можна впевнено казати, що рецензований підручник «Нерухомість в Україні», підготовлений за співпраці науковців, є одним із перших, де настільки повно розкриті усі гострі кути ринку нерухомості в Україні, представлено практичні пропозиції у формі стратегічних орієнтирів щодо його подальшої розбудови. Книга буде корисною як для викладачів і студентів, так і для спеціалістів, що займаються питаннями розвитку взаємовідносин у сферах житлового будівництва, підприємництва, управління як на регіональному, так і загальнодержавному рівні.

Надійшло 15.09.2008 р.