

УДК 332.85

## ОГРАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНІ СКЛАДОВІ МІСЬКОЇ ЕКОНОМІКИ

*к. е. н., доц. Буркун І.Г., магістр Потапенко В. Ю.*

*Харківський національний університет міського господарства  
ім. О.М. Бекетова*

**Постановка проблеми.** Однією з умов розвитку організаційно-економічних складових міської економіки та основним активом будь-якого великого міста є нерухомість, для забезпечення ефективної діяльності на ринку нерухомості необхідна наявність відповідної інфраструктури. Міський і регіональний розвиток, що зокрема здійснюється в системі державного управління й місцевого самоврядування, містить ринкове управління міською нерухомістю [1]. Організаційно-економічні відносини на регіональному ринку житлової нерухомості перетерплюють значні зміни, оскільки інформація охопила багато сфер людської діяльності і починає відігравати роль, що по своїй значимості і масштабам перевершує матеріальну продукцію, енергію і послуги, з'явилася проблема систематизації інформації, це й обумовило актуальність досліджуваної теми.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій та зв'язок з науковими завданнями.** Науково-практичні дослідження в даному напрямку одержали свій розвиток у роботах вітчизняних і закордонних вчених і фахівців даної галузі: Асаул А. Н., Армстронг Г., Бронер Д. Л., Вонг В., Коваленко М. А., Котлер Ф., Крупицький М. Л., МакКи Д., Максимова С. Н., Мікаїлов З. С., Міщенко В. Я., Нагаєв Р. Т., Радванська Л. М., О'Салливан А., Сондерс Д., Чевганова В. Я., Шапіро М.Д., Філатов Н. Л. та ін. [1-7]. У працях основоположників регіональної економіки на Заході регіон виступає тільки як зосередження природних ресурсів, населення, виробництва і споживання товарів, сфери обслуговування, але регіон не розглядався як суб'єкт системи специфічних економічних відносин, носій особливих економічних інтересів [2]. Водночас, задля формулювання умов розвитку економічних складових міської економіки і регіону в цілому існує необхідність уточнити поняття «регіональний ринок нерухомості», визначити організаційно-економічні та інтегральні засади функціонування ринку житла.

**Формулювання цілей.** Розмаїття підходів до визначення умов розвитку організаційно-економічних складових міської економіки, невизначеність багатьох проблем, що склалися на ринку внаслідок особливостей його функціонування та розробка ймовірних напрямків розвитку регіонального ринку житлової нерухомості визначили мету дослідження.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ринок нерухомості призначений для надання визначених специфічних послуг і по своїй соціально-економічній природі близький до поняття ринку послуг.

Ринок нерухомості є елементом ринкової структури регіону й характеризується наявністю інфраструктури та низкою засад, на яких він функціонує. Схему організаційно-економічних засад функціонування житлового ринку нерухомості запропоновано нижче (рис. 1). Оскільки нерухомість є основним активом будь-якого міста і, відповідно, регіону, то стан її інфраструктури вимагає системного відновлення, бо масова зношеність фондів призводить до падіння інвестиційної привабливості міста та рейтингу регіону загалом, що завжди відбивається на різних галузях міської й регіональної економіки. Регіональний ринок нерухомості становить систему економічних відносин суб'єктів регіональної економіки, що забезпечують перерозподіл земель, виробничих і невиробничих будинків, споруд та інших об'єктів нерухомості між власниками [3].

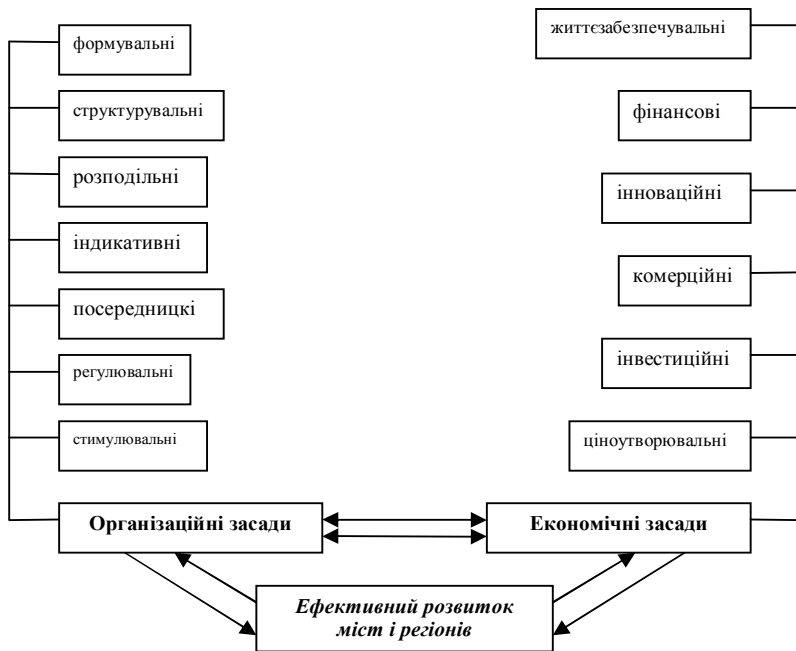


Рис. 1. Схема організаційно-економічних засад функціонування ринку житла

Ми погоджуємося з наведеним вище визначенням, але пропонуємо уточнити поняття «регіональний ринок нерухомості», беручи за основу його функціонування саме інтегральні засади, які, окрім організаційно-економічних (мікро- та макро-), ще включають соціокультурні, науково-технологічні, інституційно-політичні, демографічні та чинники державного

регулювання, до складу яких, зі свого боку, входять екологічні, санаційні, законотворчі засади, світовий досвід, а також інформаційний і соціальний складники (рис. 2). Таким чином, пропонуємо визначити регіональний ринок нерухомості як систему відносин між суб'єктами ринку нерухомості, яка, на відміну від існуючих, побудована з огляду на інтегральні регіональні засади функціонування (організаційно-економічні, соціальні, інформаційні тощо) для забезпечення ефективного обігу об'єктів нерухомості між власниками.



*Рис. 2. Схема інтегральних засад функціонування ринку житла*

На жаль, сучасне українське місто як об'єкт управління здебільшого може бути визначене як слабо організована цілісна система, що характеризується численними дисфункціями й гіпертрофованим розвитком, наші міста переживають структурну кризу. Поряд із традиційними проблемами розвитку селитебної території, спостерігається високий ступінь зношення житлового фонду [4] й інженерно-технічного устаткування, велика питома вага старого й аварійного житла, недостатній рівень фінансування нового будівництва, дефіцит коштів на обслуговування, ремонт і склад житлового фонду, дефіцит фінансування житлово-комунального сектора, збереження історично-архітектурних пам'яток, високий рівень адміністративних бар'єрів і витрат у будівельно-інвесторській діяльності, організаційні та правові питання землекористування й розвитку міської нерухомості.

**Висновки і перспективи подальших досліджень.** Таким чином, організаційно-економічна природа ринку нерухомості досить складна і через відсутність вагомих теоретичних основ для його однозначної ідентифікації необхідно розглядати ринок у взаємозв'язку з ринками товарів, інвестицій і послуг. Внаслідок складності і різноманіття різних процесів функціонування на сучасному ринку нерухомості існує необхідність у структуруванні й автоматизації процесу забезпечення інформацією всіх його суб'єктів. У цілому ж, нерухомість, як товар тривалого терміну користування завдяки своїй високій споживчій вартості є стабілізуючим чинником розвитку економіки країни. Однак відомо, що першими з кризи виходять галузі невиробничої сфери, а потім тільки починає розвиватися реальний сектор, оскільки він вимагає більш значних витрат на відтворення. Актуальність досліджуваної теми передбачає подальші наукові дослідження в даному напрямку.

### ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Осітнянко А. П., Вплив містобудівних чинників на вартість об'єктів житлової нерухомості / А. П. Осітнянко, С. В. Сушко // Містобудування та територіальне планування. – 2002. – вип.13. – 69 с.
2. Лимонов Л. Э. Инвестиционная политика развития недвижимости крупных городов: дис. ... доктора экон. наук: спец. 08.00.05 / Лимонов Леонид Эдуардович – Санкт–Петербург, 2004. – 390 с.
3. Новоселов А. С. Теория региональных рынков: учебник / Новоселов А. С. – Ростов–на–Дону, Новосибирск: Феникс, 2002. – 262 с.
4. Петрова Е. Ф. Развитие конкуренции в сфере обслуживания жилищного фонда / Е. Ф. Петрова, М. Д. Шапиро – М.: Фонд "Институт экономики города", 2002. – 92 с.
5. О'Салливан А. Экономика города / О'Салливан А.; пер. с англ. – [4–е изд.] – М.: Инфра–М., 2002. – 706 с.
6. Основы маркетинга / [Котлер Ф., Армстронг Г., Сондерс Д., Вонг В.]; пер. с англ. – [2–е европ. изд.]. – СПб.: Вильямс, 1999. – 1056 с.
7. Regional Economics: Theory and Practice/ Edited by D. McKee, R. Dean, W. Leahy. The Free Press, 1970. – 198 p.