

УДК 332.8
Шарова С.В.
канд.екон.нак, доц. ЗНТУ

СПЕЦИФІКА РЕГІОНАЛЬНА ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Для ефективного управління інвестиційною привабливістю необхідно прийняття обґрунтованих та аргументованих рішень, розробка яких має бути підкріплена аналітичними висновками. Різноманіття умов і факторів, під впливом яких відбувається розвиток локальних ринків первинного житла, на сучасному етапі, визначає гостру необхідність у розробці єдиного системного підходу до оцінки інвестиційної привабливості локальних ринків, що враховує всі умови і фактори їх інвестиційного розвитку.

Таким чином, інвестиційна привабливість включає в себе дві складові-інвестиційний потенціал та інвестиційний ризик і характеризується взаємодією цих категорій. Наведені визначення основних понять дозволяють конкретизувати спрямованість подальших досліджень інвестиційної сфери і

дають ключ до розуміння сутності управління інвестиціями. Даних визначень вже достатньо, щоб поглянути на житлове інвестування не просто як на процедуру вкладення коштів в будівництво або купівлю об'єктів нерухомості, але сприйняти його як активний спосіб впливу учасників інвестиційного процесу на об'єкти інвестицій з метою зміни їх властивостей. Крім того, з даних визначень можна зробити висновок, що представляється можливим управляти розвитком економічної системи, оперуючи певними параметрами, що впливають на інвестиційний процес в даній системі.

На відміну від фінансового ринку, ринку цінних паперів або робочої сили, ринок нерухомості має чітко виражену регіональну специфіку, оскільки «прив'язаний» до конкретного місця розташування об'єктів нерухомості. Тому величина і характер попиту на об'єкти житлової нерухомості зумовлені політичною системою суспільства, географічними, історичними та культурними факторами, станом інфраструктури і наявністю потенційних робочих місць, рівнем економічного розвитку регіону в цілому. Сукупність усіх факторів формує в кожному регіоні особливий характер місцевого ринку нерухомості.

Регіональний ринок нерухомості—це ринок окремого територіального підрозділу, області, району або їх частин, пов'язаних між собою господарськими зв'язками, що не має чітко окреслених кордонів, а процес регулювання потреб суспільства у нерухомості є його розвитком [7]. Цей ринок являє собою відокремлену частину сфери регіонального обігу, що є своєрідним механізмом купівлі-продажу нерухомого майна на основі економічних відносин, особливістю якого є обов'язковий перехід права власності від продавця до покупця.

Ринки нерухомості в умовах трансформаційних процесів в Україні характеризуються інституційною асиметрією та структурною неповнотою, а їх кризове економічне становище закономірно уповільнює розвиток ринків нерухомості через зниження показників ефективності економіки, недосконалість фінансово-кредитної системи, загальний спад виробництва, падіння реальних доходів та посилення соціальної стратифікації населення.

Складність функціонування та розвитку регіональних ринків нерухомого майна в Україні пов'язані, передусім, із:

- відсутністю професійних підходів до управління нерухомістю у зв'язку із нововведеннями та протиріччями термінологічної класифікації; специфіки аналізу економічних законів, що визначають стан зазначеного ринку; критеріями оцінки процесів розвитку цієї сфери; системою ризиків щодо об'єктів нерухомості та можливостями управління ними;

- комплексною інформатизацією всіх учасників цього ринку, що пов'язано з доступністю єдиної інформаційної бази, запровадженням спеціальних програмних продуктів тощо;

-правовою базою, що регламентує відносини, які розвиваються та удосконалюються в цій сфері;

-моніторингом стану ринку нерухомості в регіонах та країні загалом;

-стандартами послуг у сфері управління нерухомістю;

-спеціалізованою підготовкою кадрів для підприємницьких структур, які працюють з об'єктами нерухомості, а також для структур органів влади, що управляють ними.

У найближчі два роки прогнозується істотне зниження обсягу інвестиційних вкладень на ринок нерухомості, оскільки початковий етап розвитку ринку і властивих йому соціально-економічних відносин показав неможливість ефективного розвитку інвестиційного процесу в умовах нестабільної, суперечливої системи державного регулювання.

Для переходу до наступного еволюційного етапу розвитку ринку нерухомості необхідна реалізація системи заходів, спрямованих на використання можливостей активізації інвестиційної діяльності на ринку нерухомості.