



ОРГАНІЗАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В МІСТІ

І. М. Корнило, П. Г. Курган

Одеська державна академія будівництва та архітектури,

вул. Дидрихсона, 4, м. Одеса, Україна, 65029.

E-mail: irina_kornilo@mail.ru,

Отримана 2 березня 2011; прийнята 25 березня 2011.

Анотація. У роботі розглядається проблема формування та ефективного функціонування організаційного розвитку житлової нерухомості в місті; належністю житла до першочергової людської потреби; посиленням конкуренції на внутрішньому ринку в сфері житлової нерухомості між господарськими суб'єктами різних форм власності та господарювання; транзитивним характером вітчизняної економіки, що здійснює перехід до функціонування на сучасних ринкових засадах; перманентною економічною кризою будівельної галузі.

Ключові слова: житлова нерухомість міста, інституційне середовище, організаційна структура.

ОРГАНИЗАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДЕ

И. М. Корнью, П. Г. Курган

Одесская государственная академия строительства и архитектуры,

ул. Дидрихсона, 4, г. Одесса, Украина, 65029.

E-mail: irina_kornilo@mail.ru

Получена 2 марта 2011; принята 25 марта 2011.

Аннотация. В работе рассматривается проблема формирования и эффективного функционирования организационного развития жилищной недвижимости в городе; принадлежностью жилья к первоочередной человеческой потребности; усилением конкуренции на внутреннем рынке в сфере жилищной недвижимости между хозяйственными субъектами разных форм собственности и ведения хозяйства; транзитивным характером отечественной экономики, которая осуществляет переход к функционированию на современных рыночных принципах; перманентным экономическим кризисом строительной отрасли.

Ключевые слова: жилая недвижимость города, институциональная среда, организационная структура.

ORGANIZATIONAL BACKING OF MUNICIPAL HOUSING PROPERTY DEVELOPMENT

Kornylo Irene, Kurgan Paul

*Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture,
4, Didrikhsona Str., Odessa, Ukraine, 65029.*

E-mail: irina_kornilo@mail.ru

Received 2 March 2011; accepted 25 March 2011.

Abstract. The paper deals with the problem of formation and effective operation of organizational development of municipal housing property: by housing affiliation to the primary human wants; competition stepping up in the domestic market in the sphere of the housing property between transactor units of various possessions and management, by transitive character of domestic economy conducting change-over to the contemporary market principles and by the permanent economic depression in the civil engineering industry.

Keywords: municipal housing property, institutional surroundings, organizational structure.

Вступ

Розглядаючи ринок житлової нерухомості міста, необхідно відзначити наявність чинників, які дозволяють аналізувати його з позиції інституційної економіки. Аналіз розвитку ринку нерухомості дозволяє зробити висновок про його спрямований розвиток як інституційної структури. В межах інституційної структури необхідно виділити два взаємодоповнюючих блоки: інституційне середовище і організаційна структура. Інституційне середовище включає правові організаційно-економічні і соціально-політичні норми, що формують інститути ринку нерухомості. Інституційну структуру ринку житлової нерухомості утворює сукупність організацій, що стабільно підтримує встановлені технології діяльності і норми відносин на ринку нерухомості протягом тривалого часу. В основі інституційної структури ринку нерухомості лежить індивідуальна мотивація учасників ринку, а саме їх прагнення дістати мінімально витратний доступ до необхідного їм ресурсу. Найбільш конструктивну взаємодію учасників ринку нерухомості необхідно досягти за допомогою ефективного та якісного моделювання еталонного набору інститутів структури ринку нерухомості. Термін «інститут» запозичений вченими економістами з юриспруденції. Д. Норт визначає інститут як створені людиною обмеження, які

структурують політичну, економічну і соціальну взаємодію. В. Зотов визначає, що економічні інститути визначаються як функціонально-організаційні форми колективної економічної діяльності, через які реалізуються системні функції економіки [1].

Основна частина

Інституційна сфера почала утворюватися з розвитком ринку житлової нерухомості, а саме зі створення позитивної і ефективної правової системи, що підтримує систему контрактів (договорів) у сфері операцій з нерухомістю і систему прав власності. Розглядаючи план формування цивілізованого ринку житлової нерухомості, доцільно представити ринок у вигляді впорядкованого набору інститутів, що має на своїй меті забезпечення ефективного доступу учасників виробництва і споживання корисних властивостей нерухомості до ресурсів і мінімізацію витрат взаємодії.

Значно підвищаться очікувані результати від впровадження плану розвитку житлової нерухомості в місті, головними складовими якого є:

1. Організаційна перебудова економіки міста на інноваційній основі:

- законослухняна дія на ринку житла;
- економічний ефект, що демонструє рівень розвитку управлінських та соціальних відносин.

2. Втілення механізму ефективного використання внутрішнього економічного потенціалу міста:

- інтенсивний розвиток конкурентоспроможності будівельної галузі.

3. Зміцнення місцевих фінансів:

- скорочення бюджетних витрат;

- збільшення ваги місцевих податків і зборів.

4. Завершення процесу формування власності житлової нерухомості:

- затвердження перспективного бюджетного планування;

- ефективна система фінансового регулювання розвитку житлової нерухомості міста;

- поява внутрішніх інвестиційних ресурсів;

- поява місцевого ринку нерухомості.

5. Децентралізація функцій виконавчої влади, диференціація повноважень між центральними і місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, розроблення ефективного механізму контролю за виконанням місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування делегованих їм повноважень:

- прозора ефективна конкурентоспроможна система місцевого управління, зорієнтована на самостійне вирішення поточних проблем життєзабезпечення території.

Виконання плану розвитку житлової нерухомості міста передбачає наявність дієвих інститутів регіонального розвитку, організованих відповідно до нових економічних умов; наявність технологій і процедур заохочення та підтримки регіональної ініціативи соціально-економічної реорганізації в регіоні з боку центральної влади [2].

Будь-який інститут є набором деяких норм і правил поведінки учасників ринку. В період змін неефективні норми змінюються більш ефективними, проте при цьому зберігається економічний принцип дії інституту. Чим розвиненіший інститут, тим більші об'єми операцій він може підтримувати. Процес розвитку має характер із зворотним зв'язком: чим розвиненіший ринок, тим більше результативні інститути йому потрібні, таким чином відбувається відбір найбільш прогресивних норм.

Неузгодженість створеної за радянських часів системи аналізу економічних процесів у сучасних умовах не дозволяє забезпечувати загальний моніторинг стану ринку житла, вже не кажучи про оперативне і середньострокове прогнозування ситуації. Ця стратегія має бути зосереджена на організаційному забезпеченні прогнозування цін на ринку житла в місті та керована з боку держави (рис. 1).

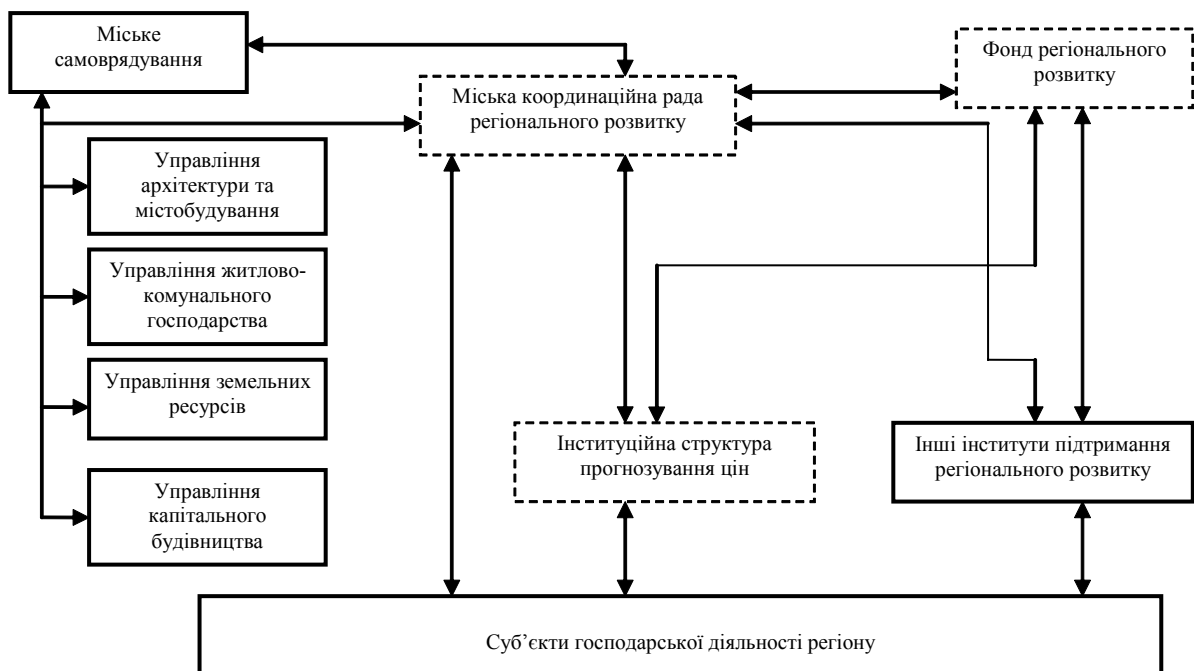


Рисунок 1. Організаційне забезпечення прогнозування цін розвитку житлової нерухомості в місті.

Запропонована схема буде дієвою в тому разі, якщо держава буде в змозі забезпечити залучення додаткових фінансових ресурсів для підтримки плану розвитку міста (варіант схеми залучення і використання фінансових ресурсів для розвитку житлової нерухомості представлено на рис. 2).

Дія цих фондів має бути підпорядкована принципам:

– спільної відповідальності всіх інститутів, що беруть участь у розвитку міста, за кінцевий результат;

– усунення панування окремих структур та адміністративного нав'язування місцевої влади;
– впровадження рівня досконалості взаємовигідних угод та узгоджувальних дій між учасниками процесів розвитку;
– спрямування діяльності на використання різних джерел фінансування розвитку житлової нерухомості.

Отже, держава відповідає за фінансову участь та гарантії, місто – за збалансованість та фінансову підтримку, соціальну спрямованість і реалізацію планів.

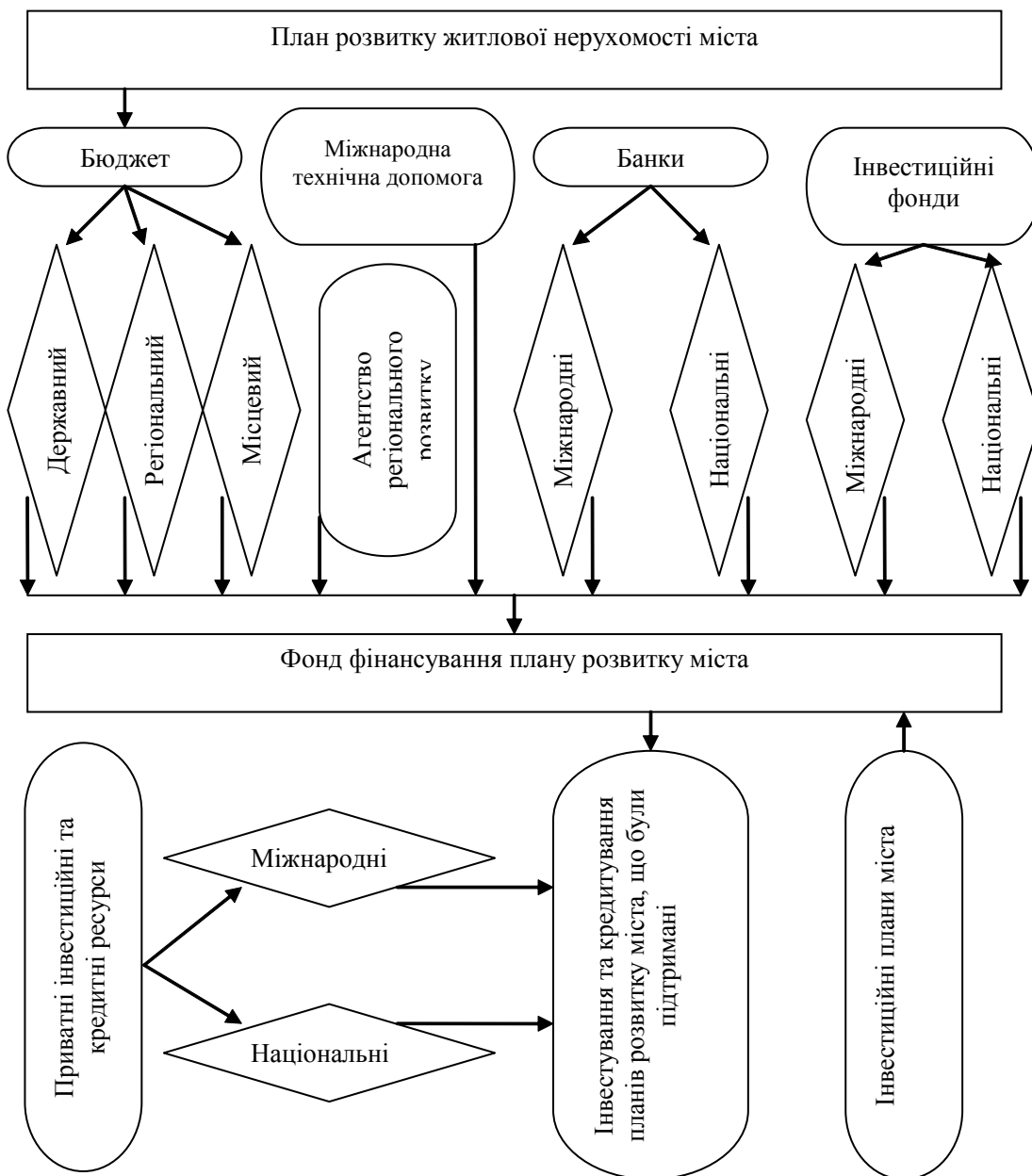


Рисунок 2. Схема заохочення та використання фінансових ресурсів розвитку міста.

Механізм запровадження соціально-економічних нововведень у розвиток житлової нерухомості в місті має діяти за допомогою ефективного використання технологій, підтримки держави шляхом здійснення низки державно-правових процесів та ефективного використання внутрішнього економічного потенціалу.

Висновок

В процесі організаційного забезпечення створюються нові інституції. Найбільш вагомим чин-

ником є створення інституційної структури прогнозування цін. Прогнозування динаміки цін на ринку не упорядковане, тому пропонується створити таку централізовану інституційну структуру, послуги якої будуть корисними для банків, агентств нерухомості, облдержадміністрацій, органів місцевого самоврядування, для інвесторів та інших учасників ринку. За допомогою таких інституцій можуть бути зменшені втрати від кредитування ринку житла, і будуть більш контрольовані і передбачувані різні ризики.

Література

1. Пашченко, Татьяна. Инструменты прогнозирования в маркетинге // Маркетинг и реклама. – 2006. – № 10(122). – С. 50–53.
2. Райзберг, Б. А. Современный экономический словарь / Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2005. – 480 с.
3. Корнило, І. М. Регіональні проблеми ринку житлової нерухомості / Корнило І. М. // Економіка и управление. – 2007. – № 2. – С. 96–101.
4. Керівництво з питань проектного менеджменту : пер. з англ. / Під ред. С. Д. Бушуєва ; Інститут проектного менеджменту, Комітет з питань стандартів. – 2-е вид., перероб. – К. : Видавничий дім «Деловая Украина», 2000. – 198 с. – ISBN 966-7040-15-1.
5. Маниліч, М. І. Трансформація регіонального економічного механізму : монографія / М. І. Маниліч. – Чернівці : Книги-XXI, 2004. – 163 с. – ISBN 966-8029-66-6.
6. Кривов'язюк, І. В. Організаційно-економічні механізми розвитку містобудування : за матеріалами міста Луцька / І. В. Кривов'язюк, Т. В. Балик ; Луцький держ. технічний ун-т. – Луцьк : Надстир'я, 2005. – 145 с. – ISBN 966-517-512-2.
7. Корнило, І. М. Бізнесові та соціальні фактори розвитку ринку житлової нерухомості м. Одеси / Корнило І. М. // Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. праць / Одес. держ. екон. ун-т. – Одеса : ОДЕУ, 2007. – Вип. 29. – С. 86–92.
8. Семенов, В. Ф. Структурна перебудова економіки регіону як необхідна умова розвитку інвестиційних процесів / Семенов В. Ф. // Вісник соціально-економічних досліджень : зб. наук. праць / Одес. держ. екон. ун-т. – Одеса : ОДЕУ, 2002. – Вип. № 13. – С. 115–118.
9. Узагальнена модель регіональних економічних систем / [В. Р. Кучеренко, І. Г. Гречановська, А. В. Андрейченко та ін.]; під науковим керівництвом і редакцією д.е.н., професора В. Р. Кучеренка. – Одеса : Автограф, 2005. – 420 с.

References

1. Pashchenko, Taryana. Tools for forecasting in the marketing. *Marketing and Advertising*, 2006, № 10(122), p. 50–53. (in Russian)
2. Rayzberg, B. A.; Lozovskiy, L. Sh.; Starodubtseva, E. B. Modern economic dictionary. Moscow: INFRA-M, 2005. 480 p. (in Russian)
3. Kornilo, I. M. Regional problems of the housing estate market. *Economics and Administration*, 2007, № 2, p. 96–101. (in Ukrainian)
4. Supervision of the project management questions. Ed. Bushuev S. D. Kyiv: Delovaya Ukraina, 2000. 198 p. (in Ukrainian)
5. Manylich, M. I. Transformation of the regional economic mechanism. Chernivtsi: Knigi-XXI, 2004. 163 p. (in Ukrainian)
6. Kryvoviazuk, I. B.; Balyk, T. V. Economic-organizing mechanisms of the town building development: on materials of city Lutsk. Lutsk: Nadstyria, 2005. 145 p. (in Ukrainian)
7. Kornilo, I. M. Business and social factors of the Odesa housing estate market development. *Bulleting of social-economic researches: proceedings*. Odesa: ODEU, 2007, Vol. 29, p. 86–92. (in Ukrainian)
8. Semenov, V. F. Structural optimization of the regional economy as a necessary condition of investment processes development. *Bulleting of social-economic researches: proceedings*. Odesa: ODEU, 2002, Vol. 13, p. 115–118. (in Ukrainian)
9. Kucherenko, V. R.; Grechanovska, I. G.; Andreichenko, A. V. et al. Generalized model of the regional economic systems. Odesa: Avtograf, 2005. 420 p. (in Ukrainian)
10. Bardish, G. O. Project financing. Kyiv: Alerta, 2007. 463 p. (in Ukrainian)
11. Rumiantseva, E. E. Investments and business-projects: educational practical textbook. 2 volumes. Volume 1. Minsk: Armita – Marketing. Menedgment, 2001. 347 p. (in Russian)
12. Milord Programme d'ordonnancement avec limitation des ressources / Societe d'economie et de mathematique appliquees. Paris, 1997. 152 p.

10. Бардиш, Г. О. Проектне фінансування : підручник / Бардиш Г. О. – 2-ге вид. – К. : Алерта, 2007. – 463 с.
11. Инвестиции и бизнес-проекты : учеб.-практ. пособие. В 2-х ч. Ч. 1 / Е. Е. Румянцева. – Мн. : «Армита – Маркетинг. Менеджмент», 2001. – 347 с.
12. Milord Programme d'ordonnaement avec limitation des ressources / Societe d'economie et de mathematique appliquees. – Paris, 1997. – 152 p.

Корнило Ирина Михайлівна – к. е. н., доцент кафедри організації будівництва та охорони праці Одеської державної академії будівництва та архітектури. Наукові інтереси: організаційний розвиток нерухомості, планування діяльності будівельних підприємств.

Курган Павло Григорович – к. т. н., доцент кафедри організації будівництва та охорони праці Одеської державної академії будівництва та архітектури. Наукові інтереси: організаційно-технологічна надійність в умовах реконструкції будівель та споруд.

Корныло Ирина Михайловна – к. э. н., доцент кафедры организации строительства и охраны труда Одесской государственной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: организационное развитие недвижимости, планирования деятельности строительных предприятий.

Курган Павел Григорьевич – к. т. н., доцент кафедры организации строительства и охраны труда Одесской государственной академии строительства и архитектуры. Научные интересы: организационно-технологическая надежность в условиях реконструкции зданий и сооружений.

Kornylo Irene – Ph. D. (Economics), an Assistant Professor of the Arrangement of Construction Process and Labour Protection Department of the Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: organizational development of the real estate, activity planning of building enterprises.

Kurgan Paul – Ph. D. (Engineering), an Assistant Professor of the Arrangement of Construction and Labour Protection Department of the Odessa State Academy of Civil Engineering and Architecture. Research interests: organizational and processing reliability during the constructions and structures refurbishment.