

**Механизм функционирования рынка недвижимости жилищной сферы: проблемы формирования**

Шимановский С.А.

Белорусский национальный технический университет

Одним из основных приоритетов развития современного общества является создание достойных жилищных условий для населения. Выбор способа реализации данной задачи зависит от выбора жилищной политики и, в целом, экономической политики страны. Формирование рыночно ориентированной модели экономики в Республике Беларусь предполагает формирование механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы, на который в итоге будет возложена задача содействия обеспечению населения жильём при минимальном участии государства, в основном, в качестве регулятора рынка.

Вместе с тем, после двух десятилетий формирования рыночных отношений в жилищной сфере в Республике Беларусь действенный механизм функционирования рынка недвижимости жилищной сферы так и не был создан. Причины тому видятся в том, что не обеспечиваются экономические условия для становления рыночных отношений в жилищной сфере. Как следствие, рыночные институты в жилищной сфере слабо развиты. В связи с данными обстоятельствами актуальным направлением научных исследований является исследование механизма функционирования рынка недвижимости жилищной сферы с позиции формирования его действенной модели для Республики Беларусь.

В исследовании для формирования структуры рынка представляется целесообразным использовать стадии жизненного цикла объекта недвижимости в жилищной сфере. Для каждой из них в структуре рынка обозначены согласно воспроизводственному подходу – обслуживающий его сектор, объектному – рынок, институциональному – институт. Это позволяет обосновать механизм функционирования рынка недвижимости жилищной сферы как инструментарий производственно-экономических отношений по поводу создания, эксплуатации объектов недвижимости в жилищной сфере, перехода прав собственности на них. Предложенная модель позволяет определить эффективность функционирования участников рынка в процессе взаимодействия рынка недвижимости жилищной сферы с рынками, обеспечивающими его функционирование, и бюджетной системой, комплексно во взаимосвязи и взаимозависимости рассматривать и оптимизировать материальные, информационные, денежные потоки при создании, эксплуатации объектов недвижимости в жилищной сфере, переходе прав собственности на них.