

**Теоретические основы формирования рынка недвижимости жилищной сферы**

Шимановский С.А., Поддергина Л.И.

Белорусский национальный технический университет

В экономической науке распространена точка зрения, согласно которой рынок недвижимости рассматривается как набор механизмов (система), обеспечивающий изменение права собственности на недвижимость. Такой подход отражает узкое представление о сущности данного понятия, не показывает процессы создания объекта недвижимости, его эксплуатацию. В то же время известны мнения отдельных ученых, которые считают, что рынок обеспечивает, в том числе, производство и эксплуатацию объектов недвижимости. Таким образом, рынок недвижимости – это система общественных производственных отношений по поводу воспроизводства (производства), эксплуатации и перераспределения объектов недвижимости.

Большинство исследователей определяют жилищную сферу с помощью ее структуры, раскрывая только виды деятельности в жилищной сфере, что сужает данное понятие за счет исключения отношений в жилищной сфере. В предложенном определении жилищная сфера – это совокупность производительных сил и производственных отношений по поводу воспроизводства (производства), эксплуатации жилья и удовлетворения потребности общества в нем.

В связи с тем, что понятие «жилищный рынок» не охватывает экономических отношений по поводу создания и эксплуатации сооружений и элементов инженерной инфраструктуры жилищной сферы, в то время как жилье не может реализовать свою главную функцию (удовлетворение жилищной потребности населения) без инфраструктуры, представляется целесообразным ввести понятие «рынок недвижимости жилищной сферы».

Рынок недвижимости жилищной сферы – подсистема рынка недвижимости, обеспечивающая удовлетворение потребности населения в жилье за счет взаимодействия воспроизводства (производства), эксплуатации и перераспределения объектов недвижимости в жилищной сфере.

Введение нового понятия и новых определений существующих понятий позволяет более четко подойти к исследованию социально-экономических процессов жилищной сферы в условиях формирования рыночно ориентированной белорусской экономики на современном этапе развития.