

**КАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КАРПАТСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ВАСИЛЯ СТЕФАНІКА
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ГЛАДКИЙ ОЛЕГ БОГДАНОВИЧ

УДК 346.548-027.542:[351.758.2:332.7](043.5)

**ДИСЕРТАЦІЯ
МЕХАНІЗМИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

Спеціальність 281 Публічне управління та адміністрування

Галузь знань 28 Публічне управління та адміністрування

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ О. Б. Гладкий

Науковий керівник: Жук Ольга Іванівна, кандидат економічних наук,
доцент

АНОТАЦІЯ

Гладкий О. Б. Механізми державного регулювання ринку нерухомості. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття ступеня доктора філософії з галузі знань 28 Публічне управління та адміністрування за спеціальністю 281 Публічне управління та адміністрування. Карпатський національний університет імені Василя Стефаника, Міністерства освіти і науки України, м. Івано-Франківськ, 2025.

Дисертаційне дослідження присвячено вирішенню актуального наукового завдання, яке полягає в розробці пропозицій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості.

Доведено, що наукове обґрунтування мети й завдань державного регулювання ринку нерухомості полягає у формуванні конкурентоспроможного та стійкого ринку, здатного забезпечити потреби населення, бізнесу й держави у якісній і доступній нерухомості, сприяти ефективному використанню земельних і геопросторових ресурсів, створенню умов сталого розвитку, захисту добросовісної конкуренції, доступності для різних суб'єктів підприємництва, гарантуванню прав споживачів, підвищенню інвестиційної привабливості територій і збалансуванню політики протекціонізму з відкритістю до міжнародного бізнесу, враховуючи специфіку ринку як макроекономічного регулятора та чинника національної безпеки. Проаналізовано нормативно-правові акти у сфері приватизації, фінансування будівництва, інвестування, а також становленню інститутів іпотеки, нотаріату, кадастру та системи державної реєстрації прав на нерухомість.

Обґрунтовано необхідність комплексного, послідовного та цифрового підходу до регулювання ринку нерухомості, з урахуванням європейських стандартів, публічності та забезпечення правової визначеності учасників ринку.

Виокремлено особливості ринку нерухомості як об'єкта державного регулювання з позицій макроекономічного регулятора й індикатора, чинника

розвитку підприємницького середовища і сфери зайнятості, регулятора й індикатора розвитку суспільства, як безпекового індикатора, що дозволило обґрунтувати, що необхідність регулювання ринку нерухомості визначають його високе соціально-економічне і безпекове значення, чутливість до умов нестабільності. Запропоновано розглядати регулювання ринку нерухомості як практичну діяльність з застосуванням системи механізмів, які реалізуються інститутами влади з метою нівелювання недоліків ринку при реалізації прав власності на нерухомість, максимізації переваг для всіх учасників операцій, пов'язаних з нерухомістю, а також суспільства і держави.

Встановлено, що методологічні засади державного регулювання ринку нерухомості потребують удосконалення в напрямі поєднання нормативно-правових, адміністративних, фінансово-організаційних та цифрових інструментів управління, оскільки наявні механізми не забезпечують належного рівня прозорості, захисту прав власників і доступності житла, що негативно впливає на інвестиційну привабливість галузі та ефективність житлової політики.

Проаналізовано розвиток ринку нерухомості в Україні у координатах впливу європейського досвіду, зокрема виокремлено сучасні тренди в сфері нерухомості, що проявляються через активний розвиток глобального ринку землі, відновлення операційної активності на ринку нерухомості після пандемії Covid-19 завдяки можливостям інвестування в нерухомість різних країн, посилення антикризового регулювання ринку, тенденції нерівномірної стабілізації та зростання, які підтверджує динаміка індексу реальних цін на житло та рівня задоволення населенням наявністю доброго і доступного житла (опитування «The Gallup World Poll») в країнах ОЕСР та «решті світу». Встановлено, що адаптація європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості до українських реалій потребує формування інтегрованої системи правового, фінансового, кадастрового та інформаційного забезпечення, уніфікації процедур реєстрації, підвищення прозорості ринкових трансакцій і розвитку механізмів державного іпотечного кредитування, оскільки чинна модель управління не забезпечує ефективного функціонування ринку та належного рівня довіри

учасників. Обґрунтовано, що запропонована модель трансформації національного ринку нерухомості, побудована на принципах інституційної інтеграції за європейським зразком, багаторівневої взаємодії з ринком капіталу та стандартизації облікових систем через створення єдиного електронного реєстру нерухомості, сприятиме підвищенню ефективності державного управління, інвестиційній привабливості та сталому розвитку галузі.

Розроблено методологічні підходи до аналізу ринку нерухомості, що передбачають виокремлення глобальних трендів та оцінку їхнього впливу на національний ринок, аналіз основних секторів – операцій з об'єктами нерухомості, робіт із будівництва, ремонту та реконструкції, а також допоміжних послуг, при цьому дослідження сектору будівельних робіт охоплює показники площі та кількості квартир житлових будівель на початку будівництва і введених в експлуатацію за видами, тоді як аналіз сектору операцій з об'єктами нерухомості включає оцінку діяльності суб'єктів господарювання, індексів цін на житло й оренду на первинному та вторинному ринках, що у сукупності дозволяє ідентифікувати тенденції розвитку та регіональну поляризацію ринку нерухомості України. Проведений аналіз показав, що показник площі будівель на початку будівництва у 2023–2024 роках суттєво знизився, тоді як обсяги завершеного будівництва почали зростати, проте нове будівництво за площею перебуває у стійкій спадній динаміці, тоді як за кількістю квартир на початку будівництва спостерігається мінімальне позитивне зрушення. Виявлено тенденцію до зростання площ житлових будинків для колективного проживання, а регіональний аналіз показав, що найбільше скорочення нового будівництва за період 2018–2024 років відбулося в Одеській області (у понад 21 раз), м. Києві (у 12 разів), Кіровоградській (у 7 разів), Тернопільській (у 6 разів) та Донецькій (у 5 разів), тоді як зростання показників нового будівництва зафіксовано у Закарпатській та Житомирській областях, що свідчить про високий рівень регіональної диференціації розвитку ринку в умовах війни.

Обґрунтовано доцільність інтеграції електронних сервісів, публічних реєстрів цін та програм пільгового кредитування у систему державного

регулювання, оскільки значущість мультиплікативного ефекту таких програм має велике значення для розвитку суміжних видів економічної діяльності, створення нових робочих місць та підвищення соціальної стійкості регіонів, що дозволяє комплексно оцінити реальний вплив співробітництва на сталий розвиток ринку нерухомості. Доведено, що зростання податкового навантаження, запровадження нових екологічних стандартів та колізійність законодавства негативно впливають на доступність житла, обсяги іпотечного кредитування та інвестиційну активність. Визначено, що гармонізація національної системи оцінки майна із міжнародними стандартами є перспективним напрямом підвищення довіри до ринку та зниження ризиків для учасників.

Проведено оцінку трансформаційних процесів на ринку нерухомості України в умовах повномасштабної війни та викликів повоєнного відновлення, зокрема проаналізовано основні проблеми,¹⁴⁵ такі як: масові руйнування житлової та комерційної інфраструктури, правову невизначеність, недоступність житла, дисфункціональність іпотечного кредитування, тінізацію ринку оренди та нестачу соціальної інфраструктури. Обґрунтовано вагомість ролі держави в регуляторному забезпеченні ринку через запровадження спеціального майнового права, цифровізацію процедур реєстрації, актуалізацію безпекових будівельних норм та підтримку соціально орієнтованих програм «єОселя» і «єВідновлення». Висвітлено нормативні зміни 2023–2025 років, які забезпечили правову визначеність правочинів із майбутніми об'єктами нерухомості, впровадження захисних споруд у будівництві та розвиток електронних реєстрів. Визначено перспективи розвитку інституційного орендного житла, іпотечного ринку, REIT-фондів, а також державного житлового банку як інструментів подолання житлової кризи. Акцент зроблено на необхідності впровадження просторового планування, адаптивних стратегій реструктуризації галузі, впровадженні зеленого будівництва та формуванні синергії між державними, приватними та міжнародними зусиллями. Визначено, що ринок нерухомості у післявоєнний період виступає не лише як економічний сегмент, а як ключовий фактор просторового, соціального та безпекового розвитку держави.

Визначено основні етапи формування нового архітектурно-інфраструктурного ландшафту країни, обумовленого значними руйнуваннями, внутрішнім переміщенням населення та зміною демографічної та інвестиційної структури регіонів. Проаналізовано ключові виклики, серед яких дефіцит житлового фонду, втрата привабливості східних і південних регіонів, зростання попиту на оренду в безпечних містах заходу та центру, а також ризики невизначеності для забудовників. Зазначено в необхідності розробки нових моделей відбудови з урахуванням принципів безпеки, сталості, інклюзивності та енергоефективності, що дозволило сформулювати перспективи створення нових містобудівних кластерів, модернізації промислової нерухомості, цифровізації кадастрових систем і розвитку інноваційного девелопменту. Доведено, що ринок нерухомості у післявоєнний період виконує не лише економічну, але й соціальну, безпекову та інтеграційну функцію, виступаючи каталізатором регіонального відновлення та національної єдності.

Сформовано підходи до інституційного реформування державного регулювання ринку нерухомості шляхом впровадження багаторівневої системи саморегулювання та цифровізації управлінських процесів. Обґрунтовано доцільність делегування частини контрольних і наглядових функцій професійним асоціаціям і саморегулювальним організаціям, що супроводжується впровадженням інтегрованих електронних платформ для моніторингу, обміну інформацією та забезпечення прозорості ринкових операцій, що відповідає сучасним європейським практикам.

Обґрунтовано механізми державного регулювання ринку нерухомості України в умовах безпекової нестабільності, що передбачають інтегроване застосування цифрових, фінансових та правових інструментів управління і базуються на використанні електронних реєстрів, геоінформаційних систем та мобільних застосунків, що забезпечує підвищення прозорості та ефективності державних процедур у сфері управління нерухомістю.

Виявлено закономірності процесу становлення, трансформації та перспективи державного регулювання ринку нерухомості України в контексті

переходу до ринкових відносин, впливу повномасштабної війни та завдань повоєнного відновлення. Визначено подальше інституційне становлення ринку нерухомості, зокрема: розвиток інститутів реєстрації прав, іпотеки, кадастру, містобудівного регулювання, а також поступову цифровізацію процедур. Обґрунтовано вплив війни на функціонування ринку нерухомості, зокрема через масові руйнування житлового фонду, загрозу інвестуванню, тінізацію ринку оренди та посилення регуляторного навантаження. Доведено, що у повоєнний період ринок нерухомості відіграватиме ключову роль у процесах просторового відновлення, регіонального розвитку та зміцнення національної безпеки, виступаючи одним із визначальних елементів інтегрованої стратегії соціально-економічного відродження держави.

Ключові слова: публічне управління, управління, державне регулювання, механізми регулювання, соціально-економічний розвиток, децентралізація, ринок нерухомості, інвестування, інвестиційна база, інноваційні підходи, нерухомість, житлове будівництво, цифровізація, цифровізація будівництва, європейська інтеграція.

ABSTRACT

Gladkyi O. B. Mechanisms of state regulation of the real estate market. – Qualification scientific work on the rights of the manuscript.

Thesis for the degree of Doctor of Philosophy in Public Management and Administration, specialty 281 Public Management and Administration. Vasyl Stefanyk Carpathian National University of the Ministry of Education and Science of Ukraine, Ivano-Frankivsk, 2025.

The dissertation research is devoted to solving an urgent scientific problem, which consists in developing proposals for improving the mechanisms of state regulation of the real estate market.

It has been proven that the scientific justification for the goals and objectives of state regulation of the real estate market lies in the formation of a competitive and

sustainable market capable of meeting the needs of the population, business, and the state for high-quality and affordable real estate, promoting the efficient use of land and geospatial resources, creating conditions for sustainable development, protect.

The need for a comprehensive, consistent, and digital approach to regulating the real estate market has been substantiated, taking into account European standards, publicity, and ensuring legal certainty for market participants.

The peculiarities of the real estate market as an object of state regulation from the standpoint of a macroeconomic regulator and indicator, a factor in the development of the business environment and employment, a regulator and indicator of social development, and a security indicator, which has made it possible to justify that the need to regulate the real estate market is determined by its high socio-economic and security significance and sensitivity to conditions of instability. It is proposed to consider the regulation of the real estate market as a practical activity using a system of mechanisms implemented by government institutions in order to level out market shortcomings in the exercise of property rights, maximize benefits for all participants in real estate transactions, as well as for society and the state.

It has been established that the methodological foundations of state regulation of the real estate market need to be improved in the direction of combining regulatory, administrative, financial, organizational, and digital management tools, as the existing mechanisms do not ensure an adequate level of transparency, protection of owners' rights, and accessibility of housing, which negatively affects the investment attractiveness of the industry and the effectiveness of housing policy.

The development of the real estate market in Ukraine has been analyzed in terms of the influence of European experience, in particular, modern trends in the real estate sector have been identified, which are manifested through the active development of the global land market, the restoration of operational activity in the real estate market after the Covid-19 pandemic thanks to opportunities for investing in real estate in different countries, strengthening of anti-crisis market regulation, and trends of uneven stabilization and growth, as confirmed by the dynamics of the real housing price index and the level of satisfaction of the population with the availability of good and

affordable housing (The Gallup World Poll survey) in OECD countries and “the rest of the world.” It has been established that adapting the European experience of state regulation of the real estate market to Ukrainian realities requires the formation of an integrated system of legal, financial, cadastral, and information support, the unification of registration procedures, increased transparency of market transactions, and the development of state mortgage lending mechanisms, since the current management model does not ensure the effective functioning of the market and an adequate level of trust among participants. It has been substantiated that the proposed model for transforming the national real estate market, based on the principles of institutional integration following the European model, multi-level interaction with the capital market, and standardization of accounting systems through the creation of a single electronic real estate register, will contribute to improving the efficiency of state management, investment attractiveness, and sustainable development of the industry.

Methodological approaches to real estate market analysis have been developed, which involve identifying global trends and assessing their impact on the national market, analyzing key sectors—real estate transactions, construction, repair, and renovation works, as well as ancillary services. While the study of the construction sector covers indicators of the area and number of apartments in residential buildings at the start of construction and those commissioned by type, while the analysis of the real estate sector includes an assessment of the activities of economic entities, housing and rental price indices in the primary and secondary markets, which together allow us to identify development trends and regional polarization of the Ukrainian real estate market. The analysis showed that the indicator of building area at the start of construction in 2023–2024 decreased significantly, while the volume of completed construction began to grow. However, new construction in terms of area is in a steady downward trend, while in terms of the number of apartments at the start of construction, there is a minimal positive shift. A trend towards an increase in the area of residential buildings for collective living has been identified, and regional analysis has shown that the largest reduction in new construction for the period 2018-2024 occurred in the Odesa region (more than 21 times), Kyiv (12 times), Kirovohrad (7 times), Ternopil (6

times), and Donetsk (5 times), while growth in new construction was recorded in Zakarpattia and Zhytomyr regions, indicating a high level of regional differentiation in market development in the context of the war.

The feasibility of integrating electronic services, public price registers, and preferential lending programs into the state regulation system has been substantiated, as the significance of the multiplier effect of such programs is of great importance for the development of related types of economic activity, the creation of new jobs, and the improvement of social stability in the regions, which allows for a comprehensive assessment of the real impact of cooperation on the sustainable development of the real estate market. It has been proven that the growth of the tax burden, the introduction of new environmental standards, and the conflict of laws have a negative impact on the availability of housing, the volume of mortgage lending, and investment activity. It has been determined that the harmonization of the national property valuation system with international standards is a promising direction for increasing market confidence and reducing risks for participants.

An assessment of the transformation processes in the Ukrainian real estate market in the context of full-scale war and the challenges of post-war recovery has been carried out, in particular, the main problems such as: massive destruction of residential and commercial infrastructure, legal uncertainty, inaccessibility of housing, dysfunctionality of mortgage lending, the shadow rental market, and the lack of social infrastructure. The importance of the state's role in regulating the market through the introduction of special property rights, the digitization of registration procedures, the updating of safety building codes, and the support of socially oriented programs such as “E-Oselya” and “E-Vidnovlennya” was substantiated. The regulatory changes of 2023–2025 are highlighted, which ensured legal certainty for transactions with future real estate objects, the introduction of protective structures in construction, and the development of electronic registries. The prospects for the development of institutional rental housing, the mortgage market, REIT funds, and the state housing bank as tools for overcoming the housing crisis are identified. Emphasis is placed on the need to implement spatial planning, adaptive strategies for restructuring the industry, introducing green

construction, and forming synergies between state, private, and international efforts. It has been determined that the real estate market in the post-war period acts not only as an economic segment, but also as a key factor in the spatial, social, and security development of the state.

The main stages of the formation of a new architectural and infrastructural landscape of the country, caused by significant destruction, internal displacement of the population, and changes in the demographic and investment structure of the regions, have been identified. Key challenges were analyzed, including a shortage of housing, a loss of attractiveness in the eastern and southern regions, growing demand for rentals in safe cities in the west and center, and risks of uncertainty for developers. The need to develop new reconstruction models taking into account the principles of safety, sustainability, inclusiveness, and energy efficiency is noted, which has made it possible to form prospects for the creation of new urban development clusters, the modernization of industrial real estate, the digitization of cadastral systems, and the development of innovative development. It has been proven that the real estate market in the post-war period performs not only an economic but also a social, security, and integration function, acting as a catalyst for regional recovery and national unity.

Approaches to institutional reform of state regulation of the real estate market have been developed through the introduction of a multi-level system of self-regulation and digitization of management processes. The feasibility of delegating part of the control and supervisory functions to professional associations and self-regulatory organizations has been substantiated, accompanied by the introduction of integrated electronic platforms for monitoring, information exchange, and ensuring the transparency of market operations, which is in line with modern European practices.

The mechanisms of state regulation of the real estate market in Ukraine in conditions of security instability are justified, which provide for the integrated use of digital, financial, and legal management tools and are based on the use of electronic registries, geographic information systems, and mobile applications, which ensures increased transparency and efficiency of state procedures in the field of real estate management.

The patterns of the process of formation, transformation, and prospects of state regulation of the real estate market in Ukraine in the context of the transition to market relations, the impact of full-scale war, and the tasks of post-war recovery have been identified. The further institutional development of the real estate market has been identified, in particular: the development of institutions for the registration of rights, mortgages, cadastre, urban planning regulation, as well as the gradual digitization of procedures. The impact of the war on the functioning of the real estate market is substantiated, in particular through the massive destruction of the housing stock, the threat to investment, the shadowing of the rental market, and the increase in the regulatory burden. It has been proven that in the post-war period, the real estate market will play a key role in the processes of spatial recovery, regional development, and strengthening national security, acting as one of the defining elements of an integrated strategy for the socio-economic revival of the state

Keywords: public management, management, state regulation, regulatory mechanisms, socio-economic development, decentralization, real estate market, investment, investment base, innovative approaches, real estate, housing construction, digitalization, digitalization of construction, European integration.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Статті в наукових фахових виданнях України категорії Б:

1. Гладкий О. Б. Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2024. № 44. С. 359–366. (0,76 д.а.).

DOI: <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.59>

URL: <https://pag-journal.iei.od.ua/archives/2024/44-2024/61.pdf>

2. Гладкий О. Б. Напрямки інвестиційного забезпечення ринку нерухомості в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування* 2024. Том 35 (74). № 6. С. 226–230. (0,64 д.а.).

DOI <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2024.6/38>

URL: https://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2024/6_2024/40.pdf

3. Гладкий О. Б. Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 2. С. 6–11. (0,86 д.а.).

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-2-1>

URL: <http://apie.org.ua/uk/struktura-mehan%D1%96zm%D1%96v-derzhavnogo-reg/>

4. Гладкий О. Б., Жук О. І. Ринок нерухомості в контексті соціально-економічного розвитку та безпеки: теоретико-прикладний аспект. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 3. С. 20–24. *Особистий внесок (0,42 д.а.): систематизовано об'єкти нерухомості за фізичними властивостями, правовим статусом, капіталізацією, готовністю до експлуатації та функціональним призначенням (0,62 д.а.)*.

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-3-4>

URL: <http://apie.org.ua/uk/rinok-neruhomost%D1%96-kontekst%D1%96-sotc%D1%96al/>

5. Гладкий О. Б., Жук О. І. Механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2025. № 46. С. 162–167. *Особистий внесок (0,43 д.а.): Обґрунтовано значення цифрових технологій як пріоритетного напрямку реформування, зокрема, запровадження Єдиної електронної системи у сфері будівництва (ЄЕСБ), Реєстру пошкодженого та зруйнованого майна, Держгеокадастру та мобільних застосунків («Дія», «єВідновлення») (0,67 д.а.)*.

DOI: <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2025.46.28>

URL: <https://pag-journal.iei.od.ua/46-2025>

Публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Гладкий О. Б. Напрями удосконалення нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Information and Innovation*

Technologies in the XXI Century: матеріали VI міжнародної наукової конференції (м. Катовіце, Польща, 19–20 вересня 2023). Катовіце Сілезька академія. С. 45–46. (0,13 д.а.).

URL: <https://ippt-lpnu.herokuapp.com/about?section=61518b7f9385ed0004c55d7b>

7. Гладкий О. Б. Вплив ІТ-технологій на розвиток ринку нерухомості. *Інформаційні технології у сфері захисту довкілля*: матеріали II міжнародна науково-практична конференція (м. Львів, 15–16 травня 2025). Львів. Видавництво Львівської політехніки. С. 20–21. (0,16 д.а.)

URL: <https://science.lpnu.ua/uk/itep-2025/materialy-konferenciyi-itep-2025>

8. Гладкий О. Б. Державне регулювання ринку нерухомості України в умовах війни. Матеріали звітної наукової конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2024 рік. (м. Івано-Франківськ, 24–28 березня 2025). м. Івано-Франківськ. Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. С. 380–381. (0,14 д.а.).

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/2025/03/18/zvitna-naukova-konferentsiia-za-2025-rik/>

ЗМІСТ

| | |
|--|-----|
| Список умовних позначень | 16 |
| ВСТУП..... | 17 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ..... | 27 |
| 1.1. Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості.. | 27 |
| 1.2. Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні..... | 49 |
| 1.3. Нормативно-правові та інституційні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні..... | 63 |
| РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ..... | 88 |
| 2.1. Особливості розвитку ринку нерухомості в Україні..... | 88 |
| 2.2. Оцінка ефективності та результативності механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні..... | 107 |
| 2.3. Виклики державного регулювання ринку нерухомості України в умовах війни..... | 127 |
| РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ..... | 145 |
| 3.1. Практики державного регулювання ринку нерухомості держав ЄС та можливості їх застосування в Україні..... | 145 |
| 3.2. Напрями удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні..... | 161 |
| 3.3. Пропозиції щодо застосування інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності..... | 180 |
| ВИСНОВКИ..... | 199 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ..... | 204 |
| ДОДАТКИ..... | 236 |

Список умовних позначень

ЄС – Європейський Союз

КВЕД – Класифікація видів економічної діяльності

БТІ – Бюро технічної інвентаризації

ВПО – Внутрішньо переміщена особа

ОСББ – Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку

ЖБК – Житлово-будівельний кооператив

ВВП – Валовий внутрішній продукт

ЄДРАТО – Єдиний державний реєстр адміністративно-територіальних одиниць

ЄДРБС – Єдиний державний реєстр будівель та споруд

ЄДРА – Єдиний державний реєстр адрес

ЄЕСБ – Єдина електронна система у сфері будівництва

ППП – публічно-приватне партнерство

ТГ – Територіальні громади

КМУ – Кабінет Міністрів України

ВСТУП

Актуальність теми. В умовах сучасних трансформацій, спричинених військовими діями та безпековою нестабільністю, питання ефективного державного регулювання ринку нерухомості набуває особливо важливого значення. Наявність дієвих нормативно-правових та інституційних механізмів регулювання є необхідною умовою для підтримки стабільності, прогнозованості та інвестиційної привабливості сфери нерухомості. Складність сучасних викликів полягає у поєднанні процесів відбудови з необхідністю формування нової моделі управління нерухомістю, здатної забезпечити баланс між ринковими інтересами та суспільними потребами у відновленні житлової та комерційної інфраструктури.

Попри тривалий період становлення та розвитку ринку нерухомості в Україні, механізми державного регулювання залишаються недостатньо адаптованими до сучасних викликів, що призводить до посилення кризових явищ та загострення соціальних проблем. Особливої актуальності набуває питання оцінки ефективності наявних механізмів державного регулювання, аналіз яких дозволяє ідентифікувати слабкі місця, дисбаланси та визначити стратегічні напрямки вдосконалення. Зважаючи на суттєве погіршення економічної ситуації внаслідок війни, необхідність удосконалення цих механізмів є важливим завданням державної політики.

Сучасні соціально-економічні, політичні та безпекові процеси, пов'язані із війною, економічною кризою та зростанням рівня невизначеності, актуалізують необхідність удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні. До основних зовнішніх факторів, що суттєво ускладнюють функціонування ринку, належать: воєнні дії, руйнування об'єктів нерухомості та інфраструктури, зниження інвестиційної привабливості, недостатня стабільність законодавчої бази та невизначеність щодо майнових прав і гарантій учасників ринку.

Державне регулювання у цій сфері ґрунтується на низці ключових законодавчих та нормативних актів, зокрема: Цивільному кодексі України,

Земельному кодексі України, Законах України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про іпотеку», «Про оренду землі», а також Постановах Кабінету Міністрів України, що визначають порядок функціонування ринку нерухомості, механізми оцінки, реєстрації, оподаткування, використання та управління об'єктами нерухомого майна. Водночас наявна законодавча база потребує подальшого вдосконалення та гармонізації з європейськими стандартами, що особливо актуально в умовах євроінтеграційних процесів України.

Не менш значущими є внутрішні чинники, що знижують ефективність державного регулювання, серед яких – недостатній рівень прозорості регуляторних процедур, недосконалість інституційної системи, дефіцит кваліфікованих кадрів у сфері управління нерухомістю, низький рівень координації між органами влади та слабка адаптивність наявних нормативно-правових механізмів до кризових ситуацій.

Так, унаслідок війни та пов'язаних із нею процесів на початок 2025 року Україна стикнулася із масштабною проблемою руйнування житлового фонду та об'єктів інфраструктури, а кількість внутрішньо переміщених осіб, які потребують житла, перевищила 5 млн осіб, серед яких значну частку складають діти, пенсіонери та особи з інвалідністю. Це створило гостру потребу у формуванні нових адаптивних механізмів регулювання, здатних швидко та ефективно реагувати на надзвичайні ситуації, сприяти стабілізації ринку, а також відновленню та модернізації житлової інфраструктури.

Для вирішення цих комплексних завдань необхідно визначити найбільш ефективні практики державного регулювання ринку нерухомості, які відповідають сучасним умовам безпекової нестабільності та дозволяють стабілізувати соціально-економічну ситуацію в країні. Важливим напрямом є також імплементація міжнародного досвіду, зокрема країн Європейського Союзу, із застосуванням сучасних регуляторних інструментів, які забезпечують прозорість, захист інтересів інвесторів та громадян, а також довгострокову

стабільність ринку нерухомості України.

Значний внесок у дослідження різних аспектів розвитку ринку нерухомості, формування його інституційних засад, удосконалення механізмів державного регулювання, фінансово-економічного забезпечення та публічного управління здійснили науковці. Їхні праці охоплюють широкий спектр проблем – від теоретичних основ функціонування ринку до аналізу регіональних особливостей, управлінських інструментів і сучасних викликів, зумовлених економічною та безпековою нестабільністю. Зокрема, Н. Попадинець, О. Павлова, К. Павлов, О. Мухіна, І. Ворончак, Л. Ключник, В. Довбуш, Н. Гой, А. Матійчик зосередили увагу на питаннях регіонального розвитку ринку нерухомості, аналізі просторових диспропорцій, формуванні локальних ринків та визначенні чинників їх конкурентоспроможності.

Дослідження про державне управління та регуляторні механізми ринку нерухомості, зокрема питання інституційного забезпечення, удосконалення нормативно-правової бази, організаційно-економічних механізмів регулювання та ролі органів публічної влади у стабілізації ринкових процесів розкрито в працях О. Юрченка, Н. Тафій, І. Радіонова, П. Гудзь, І. Самойлова, Н. Фененко, О. Самойлюк, В. Третяк, О. Бондаренко.

Фінансово-економічні аспекти функціонування ринку нерухомості, його інвестиційний потенціал, проблеми ціноутворення, оцінки вартості майна та управління капіталом розкрито у працях Ю. Піти, В. Кобійчука, О. Жук, Н. Педченко, А. Ющак, О. Рибіної, П. Трофименка. Питання просторового планування, управління земельними ресурсами, кадастрових систем та оцінки нерухомого майна досліджували А. Третяк, І. Сурай, Т. Прядка, які обґрунтували роль просторово-кадастрового підходу у забезпеченні прозорості та ефективності управління нерухомістю.

Водночас Н. Денисенко, Н. Олійник, О. Красневич, Н. Трофименко, зосередили увагу на соціально-управлінських та інституційних аспектах функціонування ринку нерухомості, зокрема досліджували вплив управлінських рішень, суспільних факторів, інституційних змін і стратегічних пріоритетів

державної політики на сталий розвиток ринку нерухомості України.

Проте, на сьогодні, окремі аспекти, що стосуються механізмів державного управління ринку нерухомості в умовах економічної нестабільності, зумовленої війною, безпековими загрозами, динамічними змінами законодавства, браком вірогідної інформації та високим ступенем невизначеності, залишаються недостатньо дослідженими, що свідчить про актуальність обраної теми дисертаційного дослідження. В умовах тривалого часу війни ефективно державне регулювання ринку нерухомості набуває особливої ваги, оскільки безпосередньо впливає на рівень інвестиційної привабливості, забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, захист майнових прав громадян та створення прозорих, зрозумілих і передбачуваних умов діяльності для всіх учасників ринку.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконувалась у межах науково-дослідної роботи у Прикарпатському національному університеті імені Василя Стефаника за темою: «Теоретико-методологічні та прикладні засади розроблення і функціонування інноваційних механізмів публічного управління та адміністрування» (номер державної реєстрації 0120U100494). Внесок автора полягає в розробці пропозицій щодо застосування інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є розробка науково обґрунтованих пропозицій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості.

Для досягнення мети сформульовано такі основні завдання:

- визначити стан державного регулювання ринку нерухомості України;
- з'ясувати особливості державного регулювання ринку нерухомості України;
- здійснити аналіз ринку нерухомості України з урахуванням глобальних і національних трендів, визначивши його секторну структуру та основні проблеми розвитку;
- узагальнити європейський досвід державного регулювання ринку

нерухомості;

– окреслити особливості трансформації державного регулювання ринку нерухомості України в умовах війни та післявоєнного відновлення;

– визначити стан, особливості та напрями цифрової трансформації державного регулювання ринку нерухомості України в умовах інституційних змін і впровадження інноваційних інструментів публічного управління;

– запропонувати інноваційні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності.

Об’єкт дослідження – суспільні відносини, що виникають в процесі державного регулювання ринку нерухомості.

Предмет дослідження – механізми державного регулювання ринку нерухомості.

Методологія та методи дослідження. У дисертації використано сукупність загальнонаукових і спеціальних методів дослідження, що забезпечили комплексний підхід до вивчення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні:

– аналізу та синтезу – для деталізації об’єкта дослідження, формулювання теоретичних засад, виділення ключових елементів та взаємозв’язків у структурі механізмів державного регулювання ринку нерухомості (підрозділи 1.1., 1.2.);

– узагальнення – для систематизації підходів до визначення сутності державного регулювання ринку нерухомості, виокремлення ключових принципів, функцій і завдань регуляторних механізмів (підрозділи 1.1., 1.3.);

– історико-логічний метод – для дослідження процесу становлення і трансформації державної політики у сфері регулювання ринку нерухомості України у контексті змін політико-економічної системи (підрозділ 1.2.);

– порівняльний аналіз – для зіставлення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні та країнах ЄС з метою виявлення ефективних практик, які доцільно адаптувати до національного середовища (підрозділи 3.1., 3.2.);

– метод систематизації – для класифікації елементів нормативно-правових

та інституційних механізмів регулювання ринку нерухомості, їх функціонального змісту і взаємозв'язків (підрозділи 1.3., 3.2.);

– статистичний аналіз – для оцінки динаміки розвитку ринку нерухомості в Україні, структури його сегментів, виявлення тенденцій, закономірностей і диспропорцій (підрозділи 2.1., 2.2.);

– експертне оцінювання – для аналізу ефективності реалізації окремих механізмів державного регулювання в умовах воєнного стану та визначення основних викликів, що постали перед регуляторною системою (підрозділ 2.3.);

– документальний аналіз – для вивчення нормативно-правових актів, регуляторних документів, урядових програм, офіційної статистики, аналітичних звітів щодо державного регулювання у сфері нерухомості (підрозділи 1.3., 2.2., 2.3.);

– моделювання – для розробки рекомендацій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності, з урахуванням європейських підходів та національного контексту (підрозділи 3.2., 3.3.);

– системний аналіз – для виявлення взаємозалежностей між нормативно-правовими, інституційними, економічними та безпековими аспектами функціонування системи регулювання ринку нерухомості (підрозділи 2.2., 3.3.).

Наукова новизна одержаних результатів полягає в науковому обґрунтуванні пропозицій щодо удосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості, зокрема:

удосконалено:

– методологічні підходи до аналізу ринку нерухомості, що включають (а) виокремлення глобальних трендів та їх впливу на національний ринок, (б) аналіз секторів ринку – операцій з об'єктами нерухомості, робіт з будівництва, ремонту та реконструкції нерухомості, допоміжних послуг. Аналіз сектору робіт з будівництва включає показники площі та кількості квартир житлових будівель на початку будівництва та введених в експлуатацію за видами, аналіз сектору операцій з об'єктами нерухомості – діяльність суб'єктів господарювання, індекси цін на

житло і оренду на первинному і вторинному ринках нерухомості. Результати аналізу дозволяють визначати регіональну поляризацію в розвитку ринку нерухомості України;

– підходи до адаптації європейського досвіду державного регулювання ринку нерухомості до українських реалій, що на відміну від наявних передбачає формування інтегрованої системи правового, фінансового, кадастрового та інформаційного забезпечення, уніфікацію процедур реєстрації, посилення прозорості ринкових трансакцій та розвиток інструментів державного іпотечного кредитування. Це дозволяє запропонувати модель трансформації національного ринку нерухомості, що поєднує принципи інституційної інтеграції (на основі європейських кластерних моделей розвитку), багаторівневої взаємодії з ринком капіталу та стандартизації облікових систем через створення єдиного електронного реєстру нерухомості;

– організаційно-методологічний підхід до формування напрямів трансформації державного регулювання ринку нерухомості в умовах війни та післявоєнного відновлення, що на відміну від наявних включає багаторівневу систему реагування на кризові явища через запровадження механізмів компенсацій, цифрової трансформації реєстраційних процедур, нормативного унормування спеціального майнового права та проектного резервування;

– механізми державного регулювання ринку нерухомості України в умовах безпекової нестабільності, які базуються на поєднанні цифрових, фінансових та правових інструментів управління, що дозволяє запропонувати використання електронних реєстрів, геоінформаційних систем та мобільних застосунків для підвищення прозорості, швидкості й ефективності державних процедур;

набули подальшого розвитку:

– наукові обґрунтування мети і завдань державного регулювання ринку нерухомості, що має бути спрямованим на розвиток конкурентоспроможного, стійкого ринку, здатного задовольняти потреби населення, бізнесу, держави в якісній і доступній нерухомості та створювати можливості економічної діяльності на основі ефективного використання потенціалу земельних ділянок,

геопросторових і земельних ресурсів; завданнями регулювання при цьому мають бути створення умов сталого розвитку та захист добросовісної конкуренції, забезпечення доступності до ринку різних суб'єктів підприємництва, захищеність прав покупців, врахування потреб різних категорій населення, підвищення інвестиційної привабливості територій, узгодження політики протекціонізму та доступності до ринку іноземного бізнесу, виходячи зі специфіки ринку як макроекономічного регулятора й чинника безпеки;

– методологічні засади державного регулювання ринку нерухомості, які, на відміну від наявних, передбачають поєднання нормативно-правових, адміністративних, фінансово-організаційних та цифрових інструментів управління, спрямованих на забезпечення прозорості, захисту прав власників і підвищення доступності житла та дозволяють запропонувати комплексний підхід до формування житлової політики, що ґрунтується на гармонізації законодавства з міжнародними стандартами, модернізації житлової інфраструктури та зміцненні інституційної спроможності органів влади;

– інструменти цифрової трансформації публічного управління в частині забезпечення доступності та зручності державних послуг для громадян через впровадження мобільних застосунків («Відновлення», «Дія»), які виступають основою автоматизованої системи подання та обробки заяв на компенсацію, моніторингу статусу допомоги та забезпечення зворотного зв'язку з державними структурами.

Прикладне значення отриманих результатів полягає в тому, що основні теоретичні положення, розроблені автором дисертаційного дослідження, а також сформульовані пропозиції та рекомендації, можуть бути використані при розробці навчально-методичних матеріалів з питань державного управління для здобувачів вищої освіти та фахівців-практиків. Результати проведеного дослідження знайшли практичне застосування у відповідних сферах професійної діяльності: Департаменті економічної політики Львівської обласної військової адміністрації (довідка № 1-13/247 від 23.06.2025 р.) в частині аргументування посилення ролі держави в регуляторному забезпеченні стабільності ринку, що проявляється у

впровадженні спеціального майнового права, цифровізації реєстраційних процедур, актуалізації будівельних норм із урахуванням безпекових викликів та реалізації програм соціального спрямування, зокрема «Оселя» та «Відновлення»; Пустомитівській міській територіальній громаді (довідка № 02-08/1027 від 18.06.2025 р.) в частині наукового обґрунтування доцільності інтеграції цифрових сервісів, відкритих реєстрів ринкових цін, а також механізмів пільгового іпотечного кредитування в єдину систему регуляторного забезпечення, що дозволяє підвищити ефективність політики у сфері забезпечення житлом; Компанія «АВАЛОН» (довідка № 01-23/06-25 від 23.06.2025 р.) в частині реалізації нових підходів до підвищення рівня захисту прав учасників ринку нерухомості на основі розвитку альтернативних механізмів вирішення спорів: інституціоналізації медіації та арбітражу у сфері нерухомості як обов'язкових елементів державної політики, що дозволяє зменшити судове навантаження, підвищити швидкість і якість вирішення конфліктів та забезпечити баланс інтересів інвесторів, споживачів і держави.

Теоретичні результати проведеного дослідження було впроваджено в навчальний процес Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника (довідка № 03.04-29/16 від 12.06.2025 р.).

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження є самостійною науковою працею здобувача, в межах якої всі винесені на захист наукові положення, висновки, пропозиції та рекомендації сформульовані ним особисто. З наукових праць, які опубліковані у співавторстві з науковим керівником в дисертації використано лише ті положення, що є результатом власного дослідження здобувача. Зміст пропозицій і рекомендацій узгоджується з логікою дослідження та безпосередньо ґрунтується на результатах теоретичних узагальнень і практико-орієнтованого аналізу, здійсненого в процесі наукового пошуку.

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати дисертації висвітлено на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях, серед яких, зокрема: VI Міжнародна наукова конференція

«Інформаційні та інноваційні технології в ХХІ столітті» (19–20 вересня 2023 рік, м. Катовіце); II Міжнародна науково-практична конференція «Інформаційні технології у сфері захисту довкілля» (15–16 травня 2025 рік, м. Львів); Звітна наукова конференція викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2024 рік. (24–28 березня 2025 рік, м. Івано-Франківськ).

Структура дисертації. Дисертація складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Повний обсяг дисертації становить 244 сторінки. Робота містить 11 таблиць, 31 рисунок, 2 додатки. Список використаних джерел включає 300 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ОСНОВИ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості

Ринок нерухомості є специфічним об'єктом регулювання. При визначенні його сутності, складових та механізмів регулювання необхідно розуміти, що в першу чергу ринок нерухомості функціонує за законами ринкової економіки. Однак це не позбавляє його недоліків, які в економічній літературі називаються як «неспроможність ринку» і «провали ринку». Недоліки ринку проявляються через неоптимальний розподіл ресурсів, що порушує принцип Парето [299].

Недоліки ринку обґрунтовують потребу зовнішнього втручання в особі державних та неурядових (у тому числі саморегулювальних) інститутів.

Основними недоліками ринку вчені виділяють природні монополії, неоптимальні ринкові структури через монополію та олігополію, асиметричність інформації (між учасниками ринку), економію масштабу (що зменшує інвестиції), суспільні блага (невідповідність потребам населення), проблеми з власністю (частковій, неіснуючі права власності) [280].

Через недоліки ринку складніше забезпечувати його ефективне функціонування, що знижує добробут населення. Це притаманне більшості країн, які розвиваються і з перехідними умовами, оскільки в них відсутні налагоджено-функціонуючі ринкові системи, які визначають стійкість економіки до можливих порушень. І власне уряди, інші владні інститути покликані забезпечувати функціонування ринків з метою коригування дисбалансів, збоїв, попередження ризиків і т. д. [285-286].

Таким чином, сучасна наука і практика вказує на потребу державного регулювання ринкових систем. Однак виникає інша дискусія щодо ступеня такого втручання, допустимості дерегуляції на певний період. При будь-якому ступені втручання механізми державного регулювання застосовуються, варіюючись від переважання адміністративних (при більш планових підходах) до контролюючих

(при дерегуляції) методів, з більшим залученням громадських та саморегульованих організацій (при реалізації публічної політики в управлінській вертикалі «держава-регіони-громади») чи з домінуванням державного управління (при реалізації державної політики).

Для розуміння необхідності, ступеня втручання та механізмів державного регулювання ринку нерухомості необхідно дослідити його сутність і складові.

За методологією онлайн-платформи «Statista» ринок нерухомості формується на основі угод, пов'язаних з нерухомістю (купівля/продаж, оренда, вартість), яка може бути житловою (будинки і квартири) та комерційною (офісні будівлі, торгіві, промислові приміщення, склади та ін.) [293]. З публікації О. Павлової та інших співавторів ринок нерухомості є набором механізмів, що дозволяють реалізувати права на власність з отриманням вигод при дотриманні вимог сталого землекористування [121, с. 57]. За О. Мухіним і О. Юрченком ринок нерухомості є складним та динамічним сектором соціальної та економічної діяльності, залежним від макроекономічної, політичної та глобальної стабільності [108, с. 514]. Згідно з висновками Н. Тафій ринок нерухомості є системою, до якої належать економічні механізми, процеси та відносини (взаємовигідні) між учасниками ринку у сфері операцій з нерухомістю на певній території, що враховують її географічні, ресурсні, соціально-економічні, культурні, інституційні особливості [256, с. 6].

Наведені дефініції вказують, що *ринок нерухомості* є (а) місцем укладання угод, пов'язаних з нерухомістю, (б) системою механізмів для отримання вигод від прав власності, (в) системою відносин, які виникають між учасниками ринку при операціях, пов'язаних з нерухомістю, (г) сектором соціально-економічної діяльності. Такий комплексний підхід має бути основою для сучасного розуміння сутності ринку нерухомості.

Попит на ринку нерухомості визначається купівельною спроможністю щодо придбання нерухомості для власного чи тимчасового користування, пропозиція є готовністю продавців продавати нерухомість під відповідні потреби [240, с. 10].

Ринок нерухомості розвивається на основі операцій, пов'язаних з

нерухомістю. *Нерухомість* – це специфічний товар, якому властива довговічність, прив'язаність до землі, унікальність, визначена деталями (розташування, близькість до доріг, орієнтація на сторону світу і т. д. [35, с. 7, 9]. Цивільний кодекс України нерухомістю визначає земельні ділянки й об'єкти, які на них розміщені та які перемістити неможливо або ж при переміщенні вони втрачають своє попереднє призначення [258].

Об'єкти (види) нерухомості можна виділяти за різними критеріями. Основними з них є:

1) об'єкти нерухомості за фізичними властивостями: земельні ділянки, об'єкти, розташовані на земельних ділянках, космічні об'єкти, повітряні судна, морські судна, судна внутрішнього плавання (згідно з Цивільним кодексом України [264]), у тому числі:

а) земельні ділянки – згідно з Земельним кодексом України це з визначеними межами та правами частина земної поверхні [68]:

– земельні ділянки за призначенням (сільськогосподарського, природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного), з приналежністю до природних ареалів (лісового, водного фонду) та за специфікою розміщеної житлової чи нежитлової нерухомості (житлової забудови, громадської забудови, об'єктів промисловості, оборони, енергетики, зв'язку, транспорту та іншого галузевого призначення);

– земельні ділянки за готовністю до використання – на яких планується забудова, які планується експлуатувати;

б) об'єкти, розташовані на земельних ділянках, що через правовий режим стають об'єктами оподаткування (їх перелік визначає Податковий кодекс України [129]):

– житлові об'єкти нерухомості, віднесені до житлового фонду – будівлі (житловий будинок, прибудова до нього, квартира (студія, лофт), котедж, кімната в комунальній квартирі), дачні і садові будинки;

– нежитлові об'єкти нерухомості, не віднесені до житлового фонду – будівлі (готельні (у т.ч. ресторани, апартаменти), офісні, торговельні, гаражі, промислові

будівлі, склади, будівлі для публічних виступів, господарські будівлі), приміщення (внутрішні частини будівлі);

2) об'єкти нерухомості за капіталізацією:

– комерційна (дохідна) нерухомість (офіси, склади, будівлі для тимчасового розміщення, споруди, незавершене будівництво), нерухомість органів влади, місцевого самоврядування, охорони здоров'я та інших об'єктів критичної й соціальної інфраструктури;

– ліквідна і неліквідна нерухомість;

3) об'єкти нерухомості за власністю – державна, приватна, комунальна, безхазяйна (стаття 335 Цивільного кодексу України [264]);

4) об'єкти нерухомості за готовністю – готові до експлуатації, потребують ремонту, реконструкції, добудови, розбору і т. д.;

5) об'єкти нерухомості за цілями використання – для власного використання, для оренди та продажу (інвестиційна нерухомість).

Визначені об'єкти нерухомості формують товар на ринку. Набуття, передача, продаж прав на нерухомість відбувається між *учасниками ринку*. Їх перелік наступний:

– учасники ринку, які формують пропозицію нерухомості – продавці як власники нерухомості, суб'єкти будівельної промисловості (будівельні компанії, забудовники, компанії, які виконують будівельні роботи);

– учасники ринку, які формують попит на купівлю нерухомості – покупці для власного використання, інвестори (приватні, корпоративні), девелопери, пайовики (власники сертифікатів, пайових часток);

– учасники ринку, які надають послуги найму нерухомості – орендодавці / орендарі, лізингодавці / лізингоотримувачі, концесієдавці / концесіонери;

– учасники ринку, які надають посередницькі послуги та є основою формування інфраструктури ринку – професійні посередники, зокрема рієлтори (приватні особи, агентства нерухомості; у побутовому вжитку ще називають «брокери», «маклери»), консалтингові фірми, маркетингові фірми, компанії, які надають послуги розміщення (у т.ч. онлайн типу Airbnb), онлайн-портали з

інформацією про продаж і оренду нерухомості, юридичні фірми та нотаріуси, державні реєстратори, емітенти (цінних паперів, зокрема облігацій), страховики, кредитори, оцінювачі майна, посередники будівельних компаній (замовники, підрядники, виробники будівельних матеріалів, проєктні фірми).

Основними учасниками ринку є продавці та покупці, які можуть бути фізичними та юридичними особами. Законодавство також регламентує особливості набуття права власності на окремі види нерухомості іноземців.

У різноманітні учасників ринку та об'єктів нерухомості виникають такі види операцій:

(а) операції, пов'язані з купівлею/продажем нерухомості – торгівельні, інвестиційні, емісійні (через цінні папери, зокрема облігації з використанням акредитива), форвардні, кредитні, заставні, валютні, токенізації (право власності на нерухомість через цифрові токени в блокчейні), купівлі/продажу на товарній біржі;

(б) операції, пов'язані з наданням послуг тимчасового проживання та можливої зміни права власності в майбутньому – орендні, лізингові, концесії;

(в) операції, пов'язані з виконанням робіт будівництва, ремонту, реконструкції, знесення і т. д.;

(г) операції, пов'язані з надання супутніх послуг при купівлі/продажі чи оренді нерухомості – консалтингові, маркетингові, страхові, юридичні, інформаційні й т. д.

Види нерухомості, його учасники та операції, пов'язані з нерухомістю, визначають основні *сектори ринку нерухомості* – (а) сектор операцій з об'єктами нерухомості, (б) сектор робіт з будівництва, ремонту та реконструкції нерухомості, (в) сектор допоміжних послуг. Також поширеним та практично виправданим є поділ ринку нерухомості на первинний і вторинний сектори.

Так, на рис. 1.1 узагальнюємо викладені вище положення щодо сутності ринку нерухомості. Ринок нерухомості тісно взаємозв'язаний з суміжними ринками – земельним, будівельних матеріалів, фінансовим. Ринок нерухомості розглядають і як незалежний, і як частину інших ринків. Наприклад, О. Ключка

розглядає ринок нерухомості як складову фінансового ринку [75].



Рис. 1.1. Ринок нерухомості: сутність, кон'юнктура, інфраструктура та сектори функціонування

Джерело: авторська розробка

Однак його значення для економіки й суспільства, динамічний розвиток спеціальної інфраструктури, масштабування операцій і т. д. визначають безумовність його функціонування як окремого ринку національної економіки.

Ринку нерухомості притаманні загальні закони ринку та його структура – попит, який формують споживачі, пропозиція, яку формують продавці, кон'юнктура як певний стан ринку в співвідношенні попиту і пропозиції, ціноутворення, функціональні ознаки (операційна діяльність). На ринку нерухомості діють механізми ринкового саморегулювання. Проте недоліки ринку вимагають його регулювання з врахуванням кон'юнктури, потреб і цілей економіки, суспільства, держави.

Важливість ефективного регулювання ринку нерухомості обумовлена наступними особливостями, що вирізняють його з-поміж інших видів ринків:

а) ринок нерухомості як макроекономічний регулятор та індикатор:

- мультиплікативний вплив на економіку, що формує його здатність стимулювати економічний розвиток на рівні держави, регіонів і громад [245, с. 140];

- висока чутливість до кризових умов, що проявляється у швидких коливаннях на ринку через зростання цін при підвищеному попиті (наприклад, через стрімке зростання міграції в регіони-реципієнти) або, навпаки, їх падіння при спадаючому попиті (наприклад, через стрімке зниження купівельної спроможності населення);

- висока чутливість до коливань валютних курсів (в Україні це особливо стосується впливу долара США, що призводить до суттєвої зміни гривневого еквівалента вартості нерухомості [261, с. 171]);

- поширені деформації ринку, що ускладнюють можливості прогнозування цін на майбутнє [87];

- потужна сфера інвестицій, особливо капіталовкладень завдяки купівлі/продажу нерухомості для власного використання, оренди, фліпінгу, інвестування в REIT (Real Estate Investment Trusts);

- розвиток системи економічних відносин, пов'язаних з купівлею/продажем, орендою, здачею в інвестиційний фонд, іпотекою тощо об'єктів нерухомості;

- низька ліквідність нерухомості, що передбачає більші витрати часу на її продаж та отримання прибутків (хоча здебільшого прослідковується тенденція підвищення ціни на нерухомість, що зберігає її інвестиційну привабливість в стабільних умовах [241, с. 173]);

- специфічна кон'юнктура ринку при взаємодії попиту і пропозиції, коли зростання цін на акції й облігації стимулює попит на нерухомість, що подібно до принципів фінансового ринку [119, с. 38]

б) ринок нерухомості як чинник розвитку підприємницького середовища та сфери зайнятості:

- створення можливостей господарської діяльності, нарощування активів;

- окрема сфера господарювання, вид економічної діяльності (в Україні згідно з КВЕД-2010 виділені секція Секція L «Операції з нерухомим майном», секція F «Будівництво», у тому числі будівництво будівель і споруд, виконання спеціалізованих будівельних робіт, у Секції С «Переробна промисловість» група 25.1 «Виробництво будівельних металевих конструкцій і виробів» [74];

- окрема сфера зайнятості та особливо самозайнятості, що дозволяє розпочати трудовий шлях молоді, поєднувати зайнятість як вторинну з основним місцем праці (наприклад, поширена практика першого досвіду ріелтора);

в) ринок нерухомості як регулятор та індикатор розвитку суспільства:

- формування і розвиток відносин власності, в яких власність на нерухоме майно посідає центральну позицію;

- відображення якості життя населення, що проявляється не лише в наявності нерухомості, але й у її вартості, благоустрої;

- вплив на добробут населення і становлення середнього класу через додаткові майнові активи (наприклад, можливість здачі майна в оренду);

- вплив на структуру споживання, заощаджень та інвестування населення з можливістю нагромадження, покращення нерухомості;

- вимога сталого землекористування, що передбачає використання земель з

оптимальним співвідношенням соціальних, екологічних та економічних цілей, збереженням стану земельних ресурсів (так звана «нейтральна деградація»), задоволенням потреб поколінь сьогодення та майбутнього [257, с. 14];

- потужний чинник сталого розвитку міст і регіонів [37, с. 3];

г) ринок нерухомості як безпековий індикатор:

- задоволення базових потреб населення в безпечних і комфортних умовах проживання;

- визначення інвестиційної, міграційної привабливості країни, регіону, громади;

- потреба в природній монополії щодо об'єктів критичної та соціальної інфраструктури;

- високі ризики монополії й олігополії (наприклад, в Україні обмежений доступ до ринку нерухомості іноземним будівельним компаніям, є питання до добросовісної конкуренції між вітчизняними забудовниками та доступу до даного сектору малого і середнього бізнесу) [131–132].

Виявлені особливості ринку нерухомості, що вказують на його високе соціально-економічне і безпекове значення та чутливість до умов нестабільності, визначають необхідність його регулювання.

У науковому середовищі залишаються відкритими дискусії щодо змісту «управління», «регулювання», «врядування», «політики», впровадження концепту публічності в дані процеси та реалізації відповідно до цього механізмів. Таким чином, наведено сучасні міркування щодо змісту згаданих понять, що дозволяє їх специфікувати та надалі адаптувати під особливості ринку нерухомості.

Зокрема, під державним управлінням Є. Жукова зазначає як засіб впливу держави на суспільство з метою дотримання національних інтересів [65]. У дослідженні Н. Філіпова державне управління відображено як самостійний вид діяльності держави через реалізацію її влади виконавчо-розпорядчого характеру [262]. Натомість Г. Омельчак відображає його як постійне правове забезпечення політики держави з впорядкованим використанням ресурсів з метою стимулювання розвитку суспільства [114]. Як бачимо, специфіка досліджень

полягає в організації впливу держави на суспільство та економіку для досягнення поставлених цілей.

Під державним регулюванням В. Адамовська зазначає як форми й методи цільового впливу держави на розвиток суспільства та економіки для стабілізації й адаптації в нестабільних умовах [2]. М. Диха бачить його як систему заходів цільового впливу держави у різних сферах з врахуванням інтересів держави, суспільства, бізнесу та дотриманням принципів саморегулювання і саморозвитку [54]. Натомість Є. Болюбаш характеризує як систему заходів, спрямованих на розвиток соціально-економічної системи, розподіл ресурсів на соціальні та економічні цілі для балансування інтересів держави, суспільства, бізнесу [9]. Як бачимо, тут автори відображають вплив держави на явища і процеси, як правило, пов'язані з економікою (ринком) через застосування регуляторів (норм, правил, обмежень, стимулів).

Щодо врядування то А. Колодій зазначає, що процес здійснення органами влади функцій при реалізації публічної політики, регулюванні суспільних процесів (політичне, публічне, нове, належне врядування [80]. На думку М. Фадєєва це спосіб управління без традиційної ієрархії з вищістю уряду, а його співпраці з громадами і громадськими організаціями для прийняття рішень [260]. Натомість Н. Павлов зазначає, що це правові відносини публічної влади, громадянського суспільства та бізнесу з дотриманням принципів верховенства права і демократії [120]. Підсумовуючи бачимо, що специфікою тут є процес прийняття управлінських рішень з залученням громадськості, бізнесу, міжнародних організацій та інших стейкхолдерів.

Якщо узагальнити усі ці значення, то Р. Мельник писав, що це суспільно корисна діяльність органів державної влади [98]. А. Чечель зазначав, що це управлінська діяльність з вищістю цінностей людини та її інтересів [271]. Натомість О. Марухленко писав, що це складна мережа людських взаємовідносин та діяльності, що здійснюється на різних рівнях – від органів державної влади до окремих управлінців [96].

Підсумовуючи наведене, можна сказати, що сучасне державне управління

та державне регулювання мають розглядатися не лише як інструменти впливу держави на суспільство й економіку, а як система суспільно орієнтованого, публічного та багаторівневого врядування, що поєднує в собі цінності відкритості, прозорості, підзвітності та демократичної участі. Такий підхід передбачає децентралізацію владних повноважень, розширення участі територіальних громад і громадян у прийнятті рішень, а також гармонізацію інтересів держави, бізнесу й суспільства. У цьому контексті цифровізація виступає ключовим чинником модернізації публічного управління, забезпечуючи доступність, оперативність і контрольованість управлінських процесів, сприяючи формуванню нової культури публічності. Концепція глобального врядування розкриває перспективу інтеграції національної системи управління у ширший міжнародний контекст, де реалізація державної політики ґрунтується на взаємодії між урядом, громадянським суспільством, бізнесом і міжнародними інституціями. Тобто ми бачимо, що ефективність сучасного державного регулювання визначається не лише формальними механізмами контролю, а й рівнем довіри, відкритості та відповідальності усіх учасників управлінського процесу, що забезпечує його стійкість, легітимність і орієнтацію на людину як головну цінність системи публічного управління.

Також додатково розглянемо основні підходи до розуміння механізмів державного регулювання, щоб виявити їхню системно-інструментальну природу (табл. 1.1). Адже саме цей підхід буде взято за основу для дослідження механізмів державного регулювання ринку нерухомості.

Опираючись на здійснені розробки, *регулювання ринку нерухомості* доцільно розуміти як практичну діяльність з застосуванням системи механізмів, які реалізуються інститутами влади з метою нівелювання недоліків ринку при реалізації прав власності на нерухомість, максимізації вигод для всіх учасників операцій, пов'язаних з нерухомістю, а також вигод суспільства і держави.

Якщо інститути влади представляють державну і регіональну владу, то мова йде про державне регулювання. Окрім того, виправданим є концепт публічної політики та публічного регулювання, що передбачає залучення всіх

владних інститутів в управлінській вертикалі «держава-регіони-громади» та активної участі інститутів громадянського суспільства, об'єднань учасників ринку, зокрема саморегульованих організацій.

Регулювання ринку нерухомості, спрямоване на нівелювання його недоліків, означає, що вплив має бути ситуативним. Ринок має функціонувати за встановленими «правилами гри» в умовах добросовісної конкуренції, рівності в економічній діяльності та доступності до якісної продукції (послуг). З одного боку, мають зберігатись ринкові умови, коли держава більше виконує контрольні функції, через що в механізмах, які будуть наведені нижче, значну роль відіграють адміністративні. З іншого боку, специфіка ринку нерухомості як макроекономічного регулятора, надчутливого до кризових умов, потребує постійних цільових втручань в інтересах держави і суспільства.

Таблиця 1.1

Підходи до розуміння механізмів державного регулювання

| Підхід | Зміст |
|--|---|
| Системний підхід | Механізм як система (переважаючий підхід) – взаємопов'язані складові, які можуть впливати на об'єкт при взаємодії між собою (О. Коцовська [86]). |
| Структурний підхід | Механізм як структурована система – поєднання мети, цілей, функцій, суб'єктів, методів, інструментів, ресурсів, принципів, норм, цінностей впливу (Д. Дуков [59]). |
| Інструментальний підхід | Механізм як інструменти – механізми разом з методами, засобами, способами є інструментами публічного управління (В. Куйбіда, І. Шпекторенко [92]). |
| Цільовий підхід | Механізм як система, що змінює – елементи системи, процес їх взаємодії забезпечують досягнення поставлених цілей (Ж. Балабанюк [7]). |
| Процесний підхід | Механізм як процес – послідовність дій з використанням форм і методів управління для вирішення суперечностей, з дотриманням принципів та цілей (О. Дуліна [60]). |
| Суб'єктивістсько-об'єктивістський підхід | Механізм за суб'єктивістським підходом – система методів, способів та важелів; механізм за об'єктивістським підходом – як сукупність станів і процесів системи (О. Кремень, В. Кремень [88]). |

Джерело: сформовано автором на основі [7; 59; 60; 86; 88; 92]

Оскільки регулювання за своєю сутністю є системою механізмів, розглянемо, які саме можуть застосовуватись *механізми державного регулювання ринку нерухомості*:

- *нормативно-правові механізми* – законодавство, обов'язкове до виконання:

– базове законодавство (кодифіковані закони, закони у сферах землевпорядкування, будівництва, права власності та захисту прав, нерухомості, оренди), яке визначає критерії об'єктів з правовим режимом «нерухомої речі», порядок набуття, передачі власності, відповідальності органів влади за реалізацію політики в даній сфері;

– стратегічні, програмно-цільові нормативи – визначення пріоритетних сфер будівництва (житлового, соціальної інфраструктури);

– законодавство, що регламентує порядок генерального планування територій, розвитку територій взагалі, що дозволяє раціонально використовувати об'єкти нерухомості певної території [57];

- *адміністративні механізми* – процедури, норми, стандарти, дозволи, перевірки, штрафи, санкції:

– реєстрація прав власності, зокрема на основі угод купівлі/продажу нерухомості (стаття 181 Цивільного кодексу України [264]), на новозбудоване житло, через набувальну давність – процедури, перелік документів, терміни виконання, розмір адміністративного збору (в Україні з 2013 року спрощено реєстрацію прав власності на нерухомість за принципом «єдиного вікна»);

– норми використання земельних ділянок та природних ресурсів;

– кадастровий і технічний (інвентаризація) облік нерухомості, ведення реєстрів (наприклад, в Україні «Єдиний реєстр об'єктів державної власності», «Державний реєстр речових прав на нерухоме майно»);

– облік об'єктів будівництва, його учасників, дозвільної документації («Реєстр будівельної діяльності»);

– процедура оцінювання вартості нерухомості, що впливає на ринкову ціну та є основою для визначення кадастрової, інвестиційної, ліквідаційної вартості

об'єкта [10, с. 102];

– обтяження нерухомого майна, тобто обмеження у реалізації прав власності на це майно;

– декларування нерухомого майна – обов'язкове для визначених посадових осіб, для юридичних осіб при сплаті податку на нерухоме майно, фізичних осіб при операціях з продажу майна;

– ліцензування професійної діяльності посередників на ринку нерухомості, зокрема на будівельну діяльність, нотаріальні, страхові, фінансові, емісійні та інші послуги, обладнання благоустрою (наприклад, централізованого водопостачання і водовідведення). В Україні відкрите питання обов'язковості ліцензування ріелторів, поки воно відсутнє;

– видача дозволів на виконання робіт на ринку нерухомості, зокрема будівельних, робіт підвищеної небезпеки;

– стандартизація і контроль за дотриманням стандартів з використанням санкцій – стандарти й вимоги до операцій з об'єктами нерухомості, будівельні стандарти, порядок визначення нерухомості в аварійному стані, норми житлової площі й т. д.;

– антимонопольні вимоги, захист економічної конкуренції на ринку (санкції за порушення антимонопольного законодавства, примусовий поділ, штрафи, заборона діяльності); зміна можливостей бізнесу уникати сплати податків (наприклад, в Україні у 2023 році піднялось питання про використання недобросовісних схем фінансування будівництва через спільні інвестиційні фонди, що викликало спротив у забудовників [78]);

- *бюджетно-фінансові механізми* – пов'язані з доходами й видатками бюджетів та фінансовими операціями:

– оподаткування об'єктів нерухомості: (а) податок на житлове і нежитлове нерухоме майно – щорічна сплата для власників з визначенням ставки податків за рішенням органу місцевого самоврядування, але не більше 1,5 % мінімальної заробітної плати за 1 м. кв. бази оподаткування [112; 129]; (б) податок на земельні ділянки – щорічна сплата для власників, незалежно чи на ділянці відбувається

якась діяльність, з визначенням суми оподаткування за рішенням органу місцевого самоврядування на основі тривалості використання ділянки та її оціненої собівартості; визначення переліку категорій осіб та земельних ділянок за розміром і використанням, які звільняються від сплати податків;

- видатки на будівництво, реконструкцію об'єктів нерухомості державної і комунальної власності;

- видатки на благоустрій, особливо з місцевих бюджетів, що суттєво впливає на вартість об'єктів нерухомості та інвестиційну привабливість територій для освоєння і розбудови;

- субвенції територіальним громадам на будівництво (відбудову, модернізацію) інфраструктури (в Україні так звані «інфраструктурні субвенції»);

- викуп об'єктів нерухомості для суспільних (наприклад, з метою будівництва дороги, індустріальних парків і т. д.) та військових потреб;

- випуск державних цінних паперів (держава як емітент на ринку нерухомості);

- концесія державного майна, що передбачає його реконструкцію інвестором на умовах довготривалого використання та можливості подальшого викупу;

- непряме регулювання видачі банками кредитів на купівлю нерухомості, здійснення іпотечного кредитування через встановлення національним банком облікової ставки;

- пільгове кредитування житла, зокрема через державні програми (в Україні програми «ЄОселя», «Власний дім»);

- ставки державного мита при купівлі об'єктів нерухомості;

- адміністративні збори при реєстрації прав власності;

- приватизація об'єктів державної і комунальної форм власності;

- державні й змішані системи страхування інвестицій в об'єкти нерухомості, державні гарантії безпеки інвестицій у нерухомість;

- *соціальні механізми* – орієнтовані на соціально вразливі та особливі групи населення:

– забезпечення доступності житла вразливим категоріям населення (надання соціального житла, наприклад, багатодітним сім'ям, сім'ям ветеранів війни, вимушеним мігрантам), у рамках реалізації політики підтримки окремих категорій населення (наприклад, молоді, молодих сімей), у рамках розподілу службового житла, емісії житлових сертифікатів;

– підтримка житлового будівництва та реконструкції в окремих поселеннях, як правило, депресивного стану, наприклад, сільських, гірських, деокупованих;

- *інформаційні механізми* – організація доступної та об'єктивної інформації про ринок нерухомості (в Україні поки однією з головних проблем ринку нерухомості є його непрозорість, що обмежує вихід українських компаній на міжнародний ринок нерухомості [31, с. 40]):

– статистичний облік учасників, операцій, результатів функціонування ринку нерухомості;

– аналіз чинників, стану ринку, зокрема конкурентних умов, можливостей економічної діяльності (попит на житло, яке будується, структура пропозиції, динаміка цін, іпотечне кредитування) [58, с. 23];

– ведення електронних порталів з інформацією про об'єкти нерухомості та будівництва (наприклад, в Україні це Публічна кадастрова карта України, Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва), їх купівлі, продажу, оренди [111];

– опитування учасників ринку про стан, проблеми, можливості розвитку (наприклад, Національний банк України з 2020 року проводить опитування банків про обсяги іпотечного кредитування [197]);

- *інституційні механізми* – організація різних форм співробітництва між органами влади, місцевого самоврядування, громадськості, об'єднань бізнесу, з залученням міжнародних організацій і грантодавців:

– державно-приватне партнерство на ринку, як правило, через форму концесій;

– співробітництво територіальних громад з метою реалізації спільних

інфраструктурних проєктів та спільного управління об'єктами комунальної власності;

– діяльність саморегулювальних організацій, об'єднань професійних учасників ринку нерухомості;

– діяльність громадських об'єднань на ринку нерухомості, наприклад, рієлторів, фахівців з нерухомого майна, фахівців з оцінки майна, національних і регіональних спілок будівельників, архітекторів та інших профільних фахівців, об'єднань з питань захисту прав споживачів.

Інституційні механізми мають різні варіанти комбінацій співробітництва учасників ринку нерухомості, їх об'єднань та інститутів влади. Чим більше розвинутий ринок, тим він більш відкритий для громадського контролю, моніторингу та співробітництва.

Інституційні механізми ініціюються в реалізації інститутами влади – держави в особі центральних і регіональних органів влади, в умовах децентралізації – частково органами місцевого самоврядування (як приклад, в Україні впроваджений новий механізм співробітництва територіальних громад, у тому числі що стосується управління комунальною власністю та реалізацією інфраструктурних проєктів). На рівні центральних органів влади в Україні діють профільні міністерства – Міністерство розвитку громад та територій України (раніше Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України), Міністерство юстиції України (відповідальне за ведення реєстрів), Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (відповідальне за стале землекористування), Міністерство аграрної політики та продовольства України (відповідальне за використання земель), органи в сфері управління державним майном (Фонд державного майна, Державне агентство України з управління державними корпоративними правами та майном, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)). Важливу роль відіграють державні нотаріуси, які підконтрольні Міністерству юстиції України та забезпечують доступність юридичних послуг щодо прав власності на нерухомість для різних категорій

населення. За призначенням органів місцевого самоврядування здійснюють практичну діяльність державні реєстратори прав власності. Відповідно до центральних органів вибудовується управлінська виконавча вертикаль на рівень регіонів та місцевого самоврядування.

Наведений перелік механізмів розкриває можливості державного регулювання ринку нерухомості. Залежно від мети й завдань державного регулювання ринку, ресурсного забезпечення органів влади приймаються рішення щодо застосування відповідних механізмів. Виходячи з реальної ситуації в Україні, яка перебуває в складних умовах невизначеності, проте веде безумовний курс на євроінтеграцію, мета і завдання державного регулювання ринку нерухомості мають бути наступні:

- мета – розвиток конкурентоспроможного, стійкого ринку нерухомості, здатного задовольняти потреби населення, бізнесу, держави в якісній і доступній нерухомості та створювати можливості економічної діяльності на основі ефективного використання потенціалу земельних ділянок, геопросторових і земельних ресурсів:

– завдання (1) створення умов сталого розвитку та захист добросовісної конкуренції;

– завдання (2) забезпечення доступності до ринку різних суб'єктів підприємництва, особливо середнього і малого бізнесу;

– завдання (3) забезпечення захищеності прав покупців на ринку нерухомості, врахування потреб різних категорій населення, у тому числі осіб з інвалідністю;

– завдання (4) підвищення інвестиційної привабливості територій для будівництва, розвитку соціальної інфраструктури, житлової та комерційної нерухомості;

– завдання (5) узгодження політики протекціонізму та доступності до ринку іноземного бізнесу, виходячи зі специфіки ринку нерухомості як макроекономічного регулятора та чинника безпеки.

У табл. 1.2 відображено систему державного регулювання ринку

нерухомості, що включають мету, предмет, об'єкт, завдання та механізми. Тобто, узагальнено механізми як складові системи державного регулювання ринку нерухомості. В Україні, на жаль, застосування механізмів регулювання часто є неефективним і формальним. Як наслідок, хоча ринок нерухомості почав своє становлення з початку незалежності України, за висновками фахівців він досі перебуває на етапі формування і розвитку, постійно зіштовхуючись з викликами, що посилюють наявні проблеми [246, с. 4].

Таблиця 1.2

Система державного регулювання ринку нерухомості

| № | Складові |
|-----|---|
| 1 | <p><i>Мета:</i></p> <p>розвиток конкурентоспроможного, стійкого ринку нерухомості, здатного задовольняти потреби населення, бізнесу, держави в якісній і доступній нерухомості та створювати можливості економічної діяльності на основі ефективного використання потенціалу земельних ділянок, геопросторових і земельних ресурсів.</p> |
| 2 | <p><i>Об'єкт:</i></p> <p>ринок нерухомості як система економічних відносин і сфера економіки</p> |
| 3 | <p><i>Предмет:</i></p> <p>система економічних, правових, соціальних відносин, які виникають при операціях, пов'язаних з нерухомістю та в суміжних сферах</p> |
| 4 | <p><i>Завдання:</i></p> <p>(1) створення умов сталого розвитку та захист добросовісної конкуренції; (2) забезпечення доступності до ринку різних суб'єктів підприємництва, особливо середнього і малого бізнесу; (3) забезпечення захищеності прав покупців на ринку нерухомості, врахування потреб різних категорій населення, у тому числі осіб з інвалідністю; (4) підвищення інвестиційної привабливості територій для будівництва, розвитку соціальної інфраструктури, житлової та комерційної нерухомості; (5) узгодження політики протекціонізму та доступності до ринку іноземного бізнесу, виходячи зі специфіки ринку нерухомості як макроекономічного регулятора та чинника безпеки.</p> |
| 5 | <p><i>Механізми:</i></p> |
| 5.1 | <p><i>Нормативно-правові механізми</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - базове законодавство, що визначає критерії об'єктів з правовим режимом «нерухомої речі», порядок набуття, передачі власності, відповідальності органів влади за реалізацію політики в даній сфері; - стратегічні, програмно-цільові нормативи розвитку сфери нерухомості; |

| |
|--|
| - законодавство, що регламентує порядок генерального планування територій, розвитку територій. |
|--|

Продовження табл. 1.2

| | |
|-----|--|
| 5.2 | <i>Адміністративні механізми</i> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - реєстрація прав власності, зокрема на основі угод купівлі-продажу нерухомості, на новозбудоване житло, через набувальну давність; - норми використання земельних ділянок та природних ресурсів; - кадастровий і технічний (інвентаризація) облік нерухомості, ведення реєстрів; - облік об'єктів будівництва, його учасників, дозвільної документації; - процедура оцінювання вартості нерухомості; - обтяження нерухомого майна; - декларування нерухомого майна; - ліцензування професійної діяльності посередників на ринку нерухомості; - видача дозволів на виконання робіт на ринку нерухомості; - стандартизація і контроль операцій з об'єктами нерухомості, будівельні стандарти, порядок визначення нерухомості в аварійному стані, норми житлової площі і т. д.; - антимонопольні вимоги, захист економічної конкуренції на ринку. |
| 5.3 | <i>Бюджетно-фінансові механізми</i> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - оподаткування об'єктів нерухомості – податок на житлове і нежитлове нерухоме майно, податок на земельні ділянки; - видатки на будівництво, реконструкцію об'єктів нерухомості державної і комунальної власності; - видатки на благоустрій; - субвенції територіальним громадам на будівництво інфраструктури; - викуп об'єктів нерухомості для суспільних і військових потреб; - випуск державних цінних паперів; - концесія державного майна; - непряме регулювання видачі банками кредитів на купівлю нерухомості, здійснення іпотечного кредитування через встановлення національним банком облікової ставки; - пільгове кредитування житла, зокрема через державні програми; - державне мито при купівлі об'єктів нерухомості; - адміністративні збори при реєстрації прав власності; - приватизація об'єктів державної і комунальної форм власності; - державні й змішані системи страхування інвестицій в об'єкти нерухомості, державні гарантії безпеки інвестицій у нерухомість. |
| 5.4 | <i>Соціальні механізми</i> |
| | <ul style="list-style-type: none"> - забезпечення доступності житла вразливим категоріям населення |

| | |
|--|--|
| | (надання соціального житла), у рамках реалізації політики підтримки окремих категорій населення, розподілу службового житла, емісії житлових сертифікатів; - підтримка житлового будівництва та реконструкції в окремих типах поселень. |
|--|--|

Продовження табл. 1.2

| | |
|-----|--|
| 5.5 | <i>Інформаційні механізми</i> - статистичний облік учасників, операцій, результатів функціонування ринку нерухомості; - аналіз чинників, стану ринку, зокрема конкурентних умов, можливостей економічної діяльності; - ведення електронних порталів з інформацією про об'єкти нерухомості та будівництва, їх купівлі, продажу, оренди; - опитування учасників ринку про стан, проблеми, можливості розвитку. |
| 5.6 | <i>Інституційні механізми</i> - державно-приватне партнерство, як правило, через форму концесії; - співробітництво територіальних громад з метою реалізації спільних інфраструктурних об'єктів та спільного управління комунальним майном; - діяльність саморегулювальних організацій, об'єднань професійних учасників ринку нерухомості; - діяльність громадських об'єднань – ріелторів, фахівців з нерухомого майна, фахівців з оцінки, національних і регіональних спілок будівельників, архітекторів та інших профільних фахівців, об'єднань з питань захисту прав споживачів, міжнародних організацій і грантодавців. |

Джерело: авторська розробка

Тому для поступового покращення ситуації, особливо в умовах невизначеності війни, збереження безпекових загроз актуально керуватись принципами застосування механізмів державного регулювання ринку – *справедливості та послідовності*.

Принцип справедливості означає, що, наприклад, якщо держава ставить вимоги перед суб'єктами бізнесу на ринку стосовно використання схем оптимізації сплати податків (в Україні поширена практика використання забудовниками спільних інвестиційних фондів), то паралельно мають реалізуватись механізми-стимулятори добросовісної економічної діяльності та конкуренції. Якщо посилюється адміністративний тиск (штрафи, санкції), впроваджуються нові норми й стандарти у сфері будівництва, введення в експлуатацію житла згідно з європейськими вимогами, то мають впроваджуватись

чесні «правила гри» на ринку, доступність для учасників з різних сегментів бізнесу, в тому числі міжнародних суб'єктів бізнесу з держав-партнерів України.

Принцип послідовності в реалізації механізмів державного регулювання ринку нерухомості означає, що порядок їх застосування має передбачати оцінювання ефектів для досягнення проміжних та остаточних цілей. Наприклад, для ринку нерухомості така послідовність мала б передбачати досягнення наступних ефектів: (1) прозорість діяльності на ринку → (2) добросовісне конкурентне середовище → (3) розширення сегментів ринку, інфраструктури, покращення результатів → (4) зростання конкурентоспроможності національного ринку нерухомості на міжнародному рівні.

Останню ціль-ефект важливо ставити перед українським бізнесом на ринку нерухомості, адже це незворотний процес розвитку, якщо Україна прагне йти шляхом прогресивних змін. Глобальний ринок нерухомості постійно розвивається, операції з нерухомістю стали одними з найбільш динамічних і прибуткових видів інвестування та міжнародного бізнесу [243, с. 33]. Тому національний ринок нерухомості має стати його невід'ємною частиною, а державне регулювання включати, при потребі, механізми обґрунтованого протекціонізму вітчизняних суб'єктів бізнесу.

Отже, ринок нерухомості є специфічним об'єктом державного регулювання, оскільки це важливий регулятор та індикатор макроекономічної ситуації, розвитку суспільства, чинник розвитку підприємницького середовища та безпековий індикатор. Регулювання ринку нерухомості при цьому має враховувати ринкові закони та передбачати застосування механізмів для нівелювання його недоліків при реалізації прав власності на нерухомість, максимізації переваг для всіх учасників операцій, пов'язаних з нерухомістю, а також вигод суспільства і держави. Відповідно до концепту регулювання ринку має включати нормативно-правові, адміністративні, бюджетно-фінансові, соціальні, інформаційні та інституційні механізми, спрямовані на створення умов для розвитку та захисту добросовісної конкуренції, забезпечення доступності до ринку різних категорій суб'єктів підприємництва, захищеності прав покупців,

підвищення інвестиційної привабливості територій та узгодження політики протекціонізму і доступності до ринку іноземного бізнесу. Особливу роль у системі державного регулювання відіграють інституційні та нормативно-правові механізми, що обумовлює актуальність більш детального їх дослідження.

1.2. Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Поява ринку нерухомості в незалежній Україні як і потреба у його державному регулюванні були тісно переплетені із процесом розпаду планової радянської економіки та появою раніше небачених форм соціально-економічних відносин між учасниками ринку, що лише з'являвся. Першою із його особливостей була повна відсутність нормативно-правової бази, яка була б адекватною ринковим відносинам, заснованим на можливості сторін вільно та на власний розсуд розпоряджатися своїм майном. Молода українська держава ввійшла в незалежність із більш ніж мільярдом квадратних метрів нерухомості різного призначення та десятками мільйонів гектарів землі, проте без жодного нормативно правового акту, який би відповідав потребам ринкового обігу, а що гірше -із викривленим ставленням пересічного громадянина до належного йому нерухомого майна. Відсутність такої бази впливала на всі нижчеописані аспекти існування ринку нерухомості – питання володіння нерухомим майном, обліку транзакцій з ним, їх фінансування та суміжних відносин.

Перша особливість з погляду правозастосування – практична відсутність об'єкта правовідносин як такого. Радянська планова економіка не могла дозволити окремо взятому індивіду володіти повнотою класичної тріади права власності – володіння, користування та розпорядження. Саме остання правомочність – розпорядження і є ключовим та невід'ємним елементом ринкових відносин. До 1991 року жителі України вже майже як 70 років не знали, що таке приватна власність на нерухомість у значенні сформованих ринків. Проте такий розрив не свідчив про відсутність в історичній пам'яті українців інституту права власності на нерухомість, про невміння українця поводитись зі своєю

власністю [33]. З середини ХІХ ст. до 20-40-х років ХХ ст. в Україні приватна ініціатива, зокрема щодо розпорядження нерухомістю, була різко обмежена. Це зумовило викривлене ставлення населення до власності, адже навіть титул особистої власності не гарантував права вільного розпорядження: діяли обмеження щодо спадкування, площі, кількості об'єктів та джерел походження коштів.

З 1991 року поступово розпочалося відновлення інституту власності: було прийнято нову редакцію закону «Про власність» [142], Закон України «Про форми власності на землю» [237], а також внесено зміни до Житлового кодексу, який лише у 2022 р. позбувся радянських термінів. Формування сучасної нормативно-правової бази виявилось складним процесом, що потребує чіткої ієрархії, адже реалізація кожного закону вимагає низки підзаконних актів. Попри уявну надмірність, така система запобігає правовим прогалинам і забезпечує цілісність регулювання [113]. Таким чином, норми про запровадження та рівноправність усіх форм власності та рівність суб'єктів права власності дали поштовх зародженню невід'ємного елемента ринку нерухомості – об'єкта.

Ще однією проблемою на шляху формування регулювання сфери обігу нерухомості стала відсутність фінансових інструментів, які б обслуговували учасників ринку і в економічному сенсі дозволяли лити воду на жорна ринку, та дотичної до даного питання сфери регулювання взаємовідносин забудовника, покупця та інвестора. Слід зазначити, що у сформованих ринках кількість учасників процесу зведення об'єкта нерухомості або простіше – девелопменту, є набагато більшою і в кожного учасника доволі вузька роль. Така вузька спеціалізація хоч і призводить до здорожчання нерухомості, проте кратно знижує ризики шляхом їх адекватного розподілу між учасниками процесу [56]. Загалом вищеописану сферу можна поділити на дві великі групи. Перша стосується регулювання процесу купівлі нерухомості кінцевим споживачем, людини, яка хоче покращити свої житлові умови та безпосередньо проживати у придбаній нерухомості чи користуватись нежитловим приміщенням для реалізації власних підприємницьких ініціатив. Врегулювати її побічно були покликаний Закон

України «Про банки і банківську діяльність» [134] від 1992 року, який був другою редакцією ще радянського документа, розрізнені закони та підзаконні акти стосовно готівкових, безготівкових операцій населення і підприємств, податкового та бухгалтерського обліку. У той період часу вся економіка потребувала стабілізації. Деномінація збережень громадян, введення купона карбованця та гіперінфляція вносили такі глибокі корективи в можливість щоденного базового споживання громадян аж до 1994 року, а це свідчить про те, що про жодне планування капітальних вкладень не могло бути і мови. У перше десятиріччя незалежності базова потреба в житлі закривалась швидше не покращенням житлових умов, а «узаконенням» вже наявних прав шляхом безоплатної приватизації паралельно із закінченням та введенням в експлуатацію розпочатих на початку 1990-х років будівельних проєктів. Об'єм введеного в експлуатацію житла знижуватиметься з 1990 року і перейде до росту лише на початку 2000 року. Друга група питань стосувалась інвестиційних процесів, способів інвестування в ринок нерухомості. Слід попередньо зазначити, що і до сьогоденного дня інвестиції в нерухомість є найулюбленишим інструментом вітчизняного роздрібного інвестора. Така ситуація виникла через фактичну відсутність фондового ринку і будь-яких інших альтернатив для інвестицій. Регулювання згаданих процесів здійснювалось через запровадження інститутів спільного інвестування, фондів фінансування будівництва та операцій із нерухомістю, запровадження цільових облігацій тощо. Проте десятиліттями ринок обирає інші механізми. Це були здебільшого попередні договори та договори купівлі-продажу майнових прав чи нерухомості, яка буде створена у майбутньому [56]. Описані інструменти не можна було назвати нелегальними аж до тих пір, доки в 2006 році в статті 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність» [193] не з'явився виключний перелік способів залучення коштів населення до процесу девелопменту. У тому ж році внесені зміни до галузевого закону «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [235] були покликані конкретизувати бачення законодавця щодо широкого залучення банків до процесу девелопменту. У цьому

випадку банк виступав не стільки джерелом коштів, як наглядачем за процесом фінансування. Вочевидь така модель мала скопіювати наявну в розвинених ринках практику використання ескроу рахунків. Це, зі свого боку, повинно було покласти край одній із вагомих причин заморожених будівництв – перехреснім фінансуванню, а також запобігти іншій – відкритим шахрайстві певних забудовників [267]. Учасники ринку масово звинуватили найбільші будівельні компанії та банки у лобізмі та спробі монополізувати ринок, адже невеликим будівельним компаніям буде важко чи навіть неможливо виконати норму закону. Ба більше, аналіз цих змін свідчить про викривлений баланс відносин. Банк і справді з учасника девелоперського процесу ставав ледь не наглядачем, що було виявом впадання з однієї крайності в іншу. Проте цей механізм банально ігнорувався. Ще майже десятиріччя на ринку, особливо регіональному, будуть масово застосовуватись попередні договори та договори купівлі-продажу майнових прав чи нерухомості, яка буде створена в майбутньому. Для забудовника вищевказані договори були і подекуди досі є інструментом оптимізації податкових зобов'язань, для покупця чи інвестора – це спосіб обійти фінансовий моніторинг, який, проте, до початку 2020-х років важко помітити в економічному щоденні українця. Лише зобов'язання перед країнами та організаціями-партнерами змусили законодавця та Національний банк України налагодити процес фінансового моніторингу. У цей же період, а саме в 2022 році, вступив у дію Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть створені в майбутньому» [155]. Цей закон вперше, містить чіткий механізм запобігання ще одній проблемі вітчизняного девелопменту – подвійним продажам одного і того ж об'єкта двом різними особам. Основним його нововведенням стало перетворення квадратних метрів нерухомості, що лише зводяться, в об'єкт, який реєструється в загальнодержавному реєстрі – Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва. Спочатку замовник реєструє спеціальні майнові права в об'ємі, які відповідають проєктній документації, яка пройшла експертизу. Надалі кожне відчуження таких квадратних метрів зменшує залишок і запобігає можливості

подвійних продажів. Сам факт наявності окремо взятого об'єкта в зазначеній системі означає, що забудовник надав перелік необхідних документів, котрі засвідчують законність його зведення. Йдеться про відповідність земельному законодавству, містобудівній документації, державним будівельним нормам, технічній можливості прилеглих комунікацій надати інженерне забезпечення, наявності дозволу на будівельні роботи. Про ефект його реалізації говорити поки рано, проте він містить багато механізмів, які вже давно були потрібні ринку.

Сформована інституційна структура ринку нерухомості України є результатом поступового розвитку фінансових, правових та реєстраційних механізмів, які забезпечують його функціонування (рис. 1.2). Попри значний прогрес у створенні законодавчої бази, запровадженні інвестиційних інструментів та формуванні системи реєстрів, ринок продовжує стикатися з низкою структурних проблем, зокрема відсутністю розвиненого фондового ринку, високими кредитними ставками, повільною цифровізацією та запізнілою реакцією законодавства на виклики практики.



Рис. 1.2. Структура ринку нерухомості України

Джерело: авторська розробка

Буде неправильним у цьому питанні не згадати іпотеку, яка в країнах із розвинутою економікою займає двозначні цифри у відсотковому об'ємі валового внутрішнього продукту. За своєю суттю іпотека є різновидом застави, при якій гарантією повернення позичених коштів виступає нерухоме майно. Іпотечний капітал, побічним ефектом якого є підштовхування росту цін на нерухомість, має беззаперечну перевагу – він стимулює економіку через мультиплікативний ефект розвитку будівельної галузі. Іпотечний механізм дає покупцям доступ до фінансування, забезпечує продавцям ліквідність, а позикодавцям надає модель повернення позичених коштів. Сама по собі іпотека не створює додаткового капіталу, однак завдяки їй зростає обіг майнових прав на об'єкти нерухомості,

створюється фінансовий капітал шляхом випуску заставних та похідних від них цінних паперів, а також мобілізується фінансовий ресурс для інвестиційних цілей [6]. Мова йде про ресурс, який за відсутності дієвого іпотечного ринку перетікає в короткі фінансові інструменти – найменш корисні для тривалого економічного росту.

Регулювання іпотечних правовідносин розпочалось із прийняття в 1992 році Закону України «Про заставу» [165], де вміщено дефініцію та відповідний розділ, який вперше за багато десятиріч впроваджував регулювання іпотечних відносин. Вузкоспеціалізований Закон України «Про іпотеку» був прийнятий у 2003 році [195] «в пакеті» із Законом України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» [196] та вищезгаданим Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю». Ці нормативно-правові акти були вимогою часу, адже саме на цей період припадає ріст загальної економічної активності та будівництва зокрема. З 2000 по 2008 роки об'єми введеного в експлуатацію житла, громадських та житлових об'єктів ростимуть рік до року, подекуди на десятки відсотків. У прийнятті трьох вищевказаних законів явно вбачається бажання законодавця легалізувати та внормувати формування ринку іпотечних цінних паперів та вторинного ринку для їх ліквідності. Практика розвинених економік вказує на те, що іпотека не може стати масштабним інститутом без формування дієвого інституту іпотечних цінних паперів та можливості обертати їх на вторинному ринку, формуючи пули похідних цінних паперів.

Зважаючи на широку законодавчу базу, іпотека як інститут, одним із покликань якого є розширити ринок нерухомості, збільшити долю обігу нерухомості в економіці – у незалежній Україні поки не є значним інструментом в цьому сенсі. Причиною цього є щонайменше два аспекти. По-перше, вищевказане законодавство не дає відповіді позикодавцю на те, як йому оптимально отримати вкладені кошти чи майно, у випадку, коли позичальник не виконує зобов'язання. Частково це спричинено законодавчими змінами після глобальної фінансової кризи

2008 року. Після невиконання зобов'язань десятками тисяч позичальників, які обрали так звану валютну іпотеку кредитори масово згорнули іпотеку в цілому. Такій ситуації сприяла і неодноразова значна девальвація гривні відносно основних резервних валют. Чого вартий лише той факт що з 2014 по 2021 рр на законодавчому рівні було заборонено стягувати об'єкт іпотеки за так званими валютними кредитами. Йдеться про дію Закону України «Про мораторій на стягнення майна громадян України, наданого як забезпечення кредитів в іноземній валюті». Другу причину я вбачаю у високих відсоткових ставках на позичені кошти, які прийняті у вітчизняному діловому обороті. Це можна чітко простежити навіть через офіційну облікову ставку Національного банку України, яка, по суті, є нижньою межею діапазону прийнятих на ринку фінансів ставок за запозиченнями. За всю історію незалежності лише впродовж двох кварталів зазначений показник знижувався до значення 6%, звичнішим для нього є діапазон двозначних чисел. Для порівняння станом на початок 2024 року в Єврозоні та США облікова ставка становила в середньому 5%, що було незвично високим рівнем зі звичними 1-2%. Таке підняття ключових ставок було покликане боротись з інфляцією. Не вдаватимусь у причини такої ситуації, оскільки вийду за рамки цього дослідження – лише прокоментую те, що іпотечне фінансування не може існувати за таких високих відсоткових ставок. Нагадаю, що вітчизняною альтернативою іпотеці стали правочини щодо купівлі нерухомого майна із розстроченням платежу, які в умовах сучасного стану економіки є вигідними для обох сторін. Для покупця така система відносин замінила іпотеку а для девелопера стала джерелом фінансування, вартість якого, де-факто, близька до нуля. Спроби законодавця впорядкувати згадані відносини описувались вище.

Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні є поетапним процесом, що охоплює кілька ключових стадій, кожна з яких мала свої особливості, пріоритети та виклики (рис. 1.3). Початковий етап (1991–2000 рр.) характеризувався формуванням базових засад правового регулювання, закріпленням інституту приватної власності та створенням первинного законодавчого підґрунтя для функціонування ринку нерухомості. Саме в цей

період були започатковані процеси масової приватизації, що стали фундаментом для подальшого розвитку ринку. У наступний період (2001–2010 рр.) спостерігалось інтенсивне формування інфраструктури ринку, розвиток механізмів реєстрації прав власності, активізація будівельної діяльності та поступове посилення державного контролю за ринковими процесами.

У період з 2011 по 2020 роки державне регулювання ринку нерухомості набуло системного характеру, що проявилось у створенні Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, гармонізації законодавства з європейськими стандартами, а також у посиленні нагляду за дотриманням містобудівних норм. На сучасному етапі (з 2021 року) ключовими тенденціями стали цифровізація ринку, впровадження електронних сервісів та оптимізація процедур реєстрації, що сприяє підвищенню прозорості та зниженню корупційних ризиків. Таким чином, розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні демонструє поступовий перехід від базового правового забезпечення до комплексного, інтегрованого та цифрового підходу, орієнтованого на забезпечення ефективності ринку та його привабливості для інвесторів [255].

Ще одна велика сфера правовідносин, котра потребує регулювання: формування на загальнодержавному рівні інституту реєстрації угод із нерухомістю, який містить питання технічної інвентаризації будівель та споруд, кадастрового обліку земельних ділянок і ведення загальнонаціонального реєстру речових прав на нерухоме майно та землю.

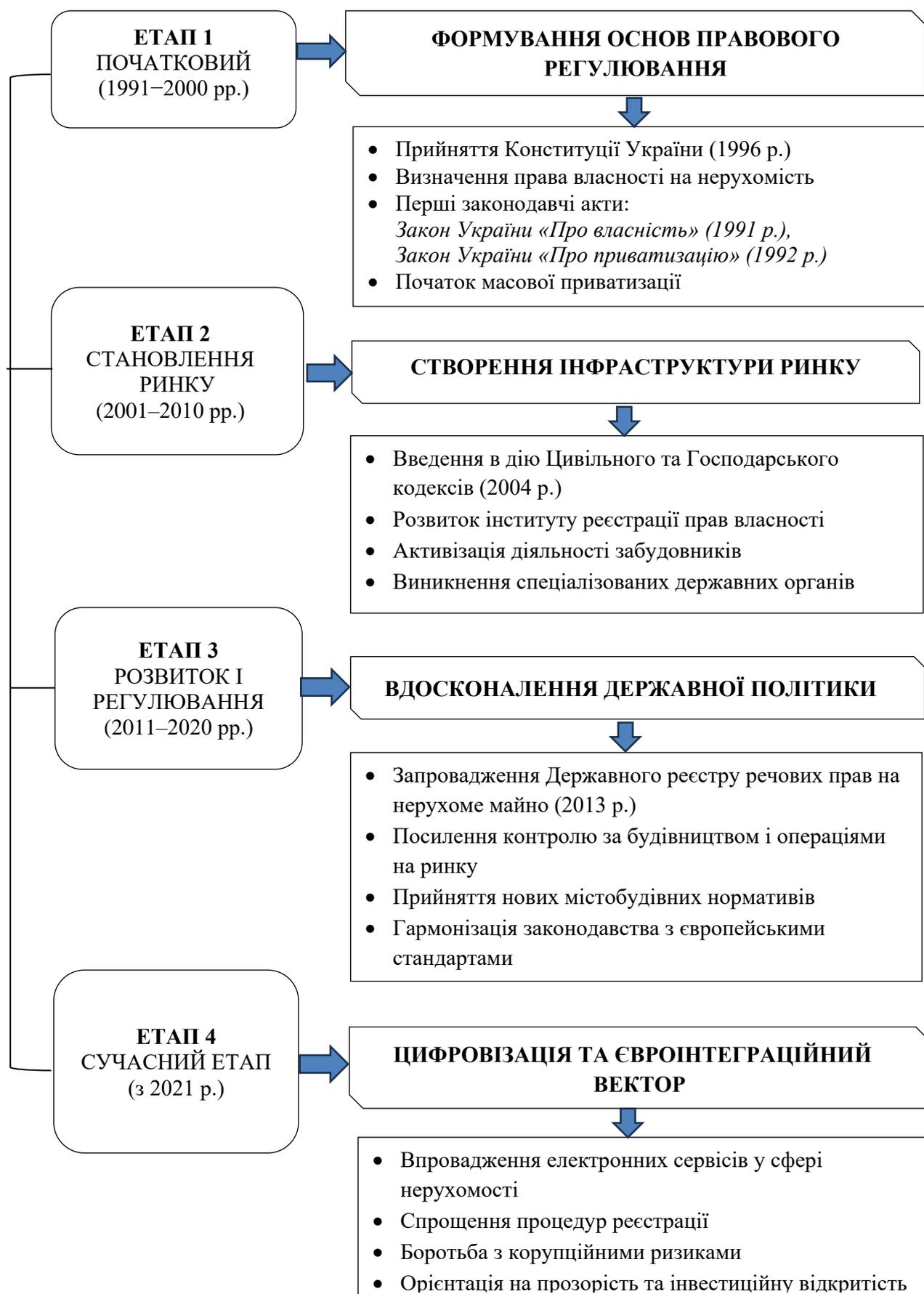


Рис.1.3. Етапи державного регулювання ринку нерухомості України

Джерело: авторська розробка

У своїх працях західні ліберальні економісти вказують на той великий ефект, який вносить інститут власності в економіку за умови, що ця власність чітко облікується в загальнодержавній системі реєстрів. Хтось може стверджувати, що реєстр слугує лише фіскальній меті, проте така система покликана насамперед надати власнику впевненість в безпеці його титулу та в безпеці угод, здійснених із його власністю [249]. Незамінними інституціями цієї системи є нотаріат, кадастри та реєстри нерухомості. Закон України «Про нотаріат», прийнятий в 1993 році, разом із підзаконними актами був покликаний сформувати єдину систему незалежного від радянського правозастосування нотаріату. Вищезгадане законодавство унормовувало нотаріат як інститут в загальному дусі континентальної системи права. Пізніше прийнятий Цивільний кодекс України закріпить імператив про нікчемність більшості видів правочинів, які стосуються нерухомого майна в разі відсутності їх нотаріального посвідчення. Проте довгі понад 20 років від моменту здобуття незалежності така сфера діяла в умовах відсутності єдиного державного реєстру речових прав на нерухоме майно. До 2013 року учасникам договору купівлі-продажу нерухомого майна було недостатньо укласти нотаріально посвідчену угоду. Після цього було потрібно здійснити реєстрацію набутого права в доволі екзотичного учасника ринку – бюро технічної інвентаризації. Причому покупці та продавці ще до угоди неодмінно стикались зі згаданими інституціями, адже БТІ були також і монополістами у сфері технічної інвентаризації нерухомого майна. Зазначені структури, які перебували як у комунальній, так і подекуди у приватній власності, вели окремі реєстри власників нерухомого майна, інформацію із яких вони нікуди централізовано не передавали. Проте слід зауважити, що у світовій практиці не було нічого екстраординарного в існуванні місцевих, локальних реєстрів речових прав та угод. В інших країнах континентальної системи права теж були приклади таких локальних систем. Питання містилось в іншому – у реаліях 1990–2010 років. В умовах монопольної участі у двох неодмінних етапах процесу набуття права власності на нерухоме майно БТІ стали неодмінними вигодонабувачами від сірих схем на ринку нерухомості. Слід не забувати, що

система БТІ існувала ще із 1930 років і була частиною житлово-комунального господарства СРСР. Перші натяки на демонополізацію та централізацію водночас містились у Прикінцевих положеннях прийнятого в 2004 році Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Норми цього закону містили доручення Кабінету Міністрів України на забезпечення створення єдиної системи органів державної реєстрації прав та єдиного Державного реєстру прав у складі державного земельного кадастру України. Пізніше стане очевидним, що цей процес затягнеться майже на 10 років і буде реалізований дещо іншим чином. Законодавець декілька раз змінював власне бачення бажаного результату. Це були і розбіжності у виборі між титульною та актовою системами реєстрації, а також між видом і кількістю реєстрів, котрі фіксуватимуть відповідні зміни в правовому становищі об'єкта. В абсолютній більшості країн реєстраційна система складається з картографічної частини та документальної [248]. У частині земельних відносин Україна обрала цей шлях, і після двох десятиліть реформ в 2011 році був прийнятий Закон України «Про Державний земельний кадастр» [156]. До цього питання створення кадастру порушувалось як у Земельному кодексі України, так і в різних інших актах, зокрема в указах Президента України. На відміну від попередніх спроб, вищевказаний закон нарешті дав поштовх до формування єдиного та централізованого ведення реєстру сформованих земельних ділянок. Щобільше, через півтора року даний кадастр став публічним. До набрання цим законом сили інформація про власника, технічні характеристики ділянки, також габарити вказувались на єдиному документі – державному акті на право власності. Джерелами для обох характеристик слугували часто локально ведені поземельні книги та паперові реєстри. Доповнила зазначену хвилю реформ нова редакція Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 січня 2013 року. Вона запровадила цілу низку надважливих для ринку нерухомості нововведень. Це і централізація реєстрацій прав на нерухоме майно через систему Державної реєстраційної служби України з позбавленням таких повноважень десятків розрізнених Бюро технічної інвентаризації і

демонополізація цих же бюро у сфері технічної інвентаризації нерухомого майна. Як і в попередніх випадках, різні експерти вбачали різного роду ризики у таких змінах.

Описаний матеріал був би неповним без розкриття історії розвитку регулювання земельних відносин, особливо в частині мораторію на обіг земель сільськогосподарського призначення. Вище ми вже описували як вітчизняне правозастосування здійснило перехід від радянських перепон на обіг нерухомого майна до набуття громадянами України повної тріади компетентностей права приватної власності. Обігу земель радянські заборони стосувались найбільше. Земля була повністю вилучена із цивільного обігу і надавалась лише в користування. Власником завжди і всюди виступала лише держава. Першим нормативно-правовим актом рівня закону, прийнятим у незалежній Україні, який надав широку дефініцію регулювання земельних відносин, став Земельний кодекс України від 1992 року. Як і попередні акти, постанови та декларації, він закріпив три форми власності на землю: приватну, колективну та державну. Наявність в кодексі такої форми власності, як колективна паралельно із приватною, вказувала на те, що це регулювання було перехідним етапом і законодавець ще не бачив чіткого розв'язання земельного питання. Така форма власності виконувала роль тимчасового буфера необхідного на період переходу від планової до ринкової економіки. Проте чого можна було очікувати лише через рік від проголошення незалежності та ще в ситуації, коли вітчизняна економіка успадкувала хронічно неефективний аграрний сектор, землі якого були розподілені між тисячами колгоспів та радгоспів. Проблема розв'язання питання приватизації землі вбачалась законодавцем через призму проблеми такого розподілу землі між майбутніми приватними власниками, який буде і економічно ефективним, і соціально справедливим одночасно. Такий розподіл землі надасть можливість створити економічно самодостатні форми господарювання, від дрібного фермера і до вертикально інтегрованого підприємства-холдинга. До того ж у 1996 році в Конституції України було закріплено норми про те, що земля є об'єктом права власності українського народу, основним національним багатством, що перебуває

під особливою охороною держави. І хоче серед науковців тривають справедливі дискусії щодо можливості саме народу виступати суб'єктом і реалізувати власні компетентності, все ж такі норми задали тон низці наступних законів та підзаконних актів [110]. Суспільно-політичну важливість сфери земельних відносин підкреслює і той факт, що за перші 10 років до прийняття другого Земельного кодексу, ця сфера у дрібних процедурних деталях регулювалась здебільшого указами Президента України. Безліч нормативно-правових актів були спрямовані на розпаювання земель колишніх колгоспів та радгоспів з метою надати їх учасникам право на виокремлення власної частки землі у приватну власність. Законодавче закріплення колективної форми власності було відсутнім у новому Земельному кодексі України від 2002 року, хоча і згадувалось у Законі України «Про форми власності на землю» [237] до втрати його чинності в 2004 році. Проте де-факто існувала ще маса юридичних осіб різного роду, котрі володіли землею на цьому титулі. Завершити зазначений етап та остаточно трансформувати колективну форму у приватну був покликаний Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» [225]. Проте вищезгаданому Земельному кодексу від 2002 року судилось не лише розв'язувати певні проблеми на шляху формування ринкових відносин, але й створити суттєву перепону до вільних ринкових відносин. У багатьох пунктах Перехідних положень цього кодексу містив заборони на концентрацію та розпорядження землями товарного сільськогосподарського виробництва до 2005 року. Фактично йшлося про найбільш політизований вид земельних ділянок – виділених часток у тих самих колективних господарствах. Крайній термін такої заборони продовжуватимуть рік за роком аж до 2021 року. Це було антиконституційним обмеженням тріади компетентностей власника, адже понад 20 років власники паїв не могли реалізувати своє право на розпорядження належного їм майна. Безліч політиків та законотворців апелювала, що таким чином здійснюється захист власників паїв від недобросовісних покупців. Що ж, тоді таким же чином логічно було б заборонити і обіг приватизованого житла. Єдине, від чого був захищений покупець – від

можливості реалізувати власне майно як йому заманеться, зокрема як інвестиційний капітал [76]. Тисячі фермерів змогли б отримати фінансування під заставу власної землі, що дало б їм конкурентних переваг перед більшими підприємствами. Десятки тисяч громадян так і не змогли власноруч вирішити долю належних їм паїв через популістичні контрреформи. Згідно з даними Держгеокадастру, за період перших двох років з моменту зняття вищевказаного мораторію в обіг потрапили трохи більш як 1% земель товарного сільськогосподарського виробництва [107]. Така статистика повністю спростовує попередні побоювання.

Регулювання обігу земель несільськогосподарського призначення не зазнало значних неринкових обмежень. Прийняте за час незалежності законодавство у сфері земельних відносин розширило кількість категорій земель з шести до дев'яти, проте основним його досягненням була кодифікація процедур, пов'язаних із виділенням земельних ділянок та їх обігом. Також були закріплені норми щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність. Стаття 121 Земельного кодексу України і до сьогодні містить чіткий перелік з градацією залежно від категорій та видів населених пунктів. Можливо, саме ця стаття і є одним із виразів реалізації норми Конституції України щодо права власності українського народу на землю. Проте обіг несільськогосподарських земель постав перед іншими викликами, ніж мораторій. До 1991 року масив державних органів вирішував, як розвивати ту чи іншу територію житлової, громадської чи промислової забудови. Усі будівельні інвестиції були чітко регламентовані держпланом та відповідними міністерствами. У вже незалежній Україні підприємці та підприємства отримали можливість придбати земельні ділянки на відкритому ринку та проводити на них будівельні роботи. Для врегулювання цих процесів у 1992 році був прийнятий Закон України «Про основи містобудування». Слід зазначити, що норми згаданого закону носили доволі широкий характер і його реалізація потребувала прийняття цілої низки вузькоспеціалізованих актів. У той період особливо, сфера будівництва регулювалась застарілими і не відповідними часові державними будівельними нормами, стандартами і

правилами, тексти яких часто приймалися у змінених редакціях та не мали вільного доступу. Значна кількість регуляторних документів, їх заплутаність та невідповідність часу спонукали забудовників до різного роду порушень, основним з яких була хаотична забудова населених пунктів через закритість генеральних планів та неpubлічність процесу внесення до них змін. Особливість реалізації власних прав щодо ділянок в межах населених пунктів тісно пов'язана із відповідністю намірів замовника містобудівній документації. Саме генеральний план населеного пункту, як основний вид містобудівної документації, покликаний не допустити хаотичного розвитку відповідного населеного пункту, його транспортної та інженерної інфраструктури, запобігти проблемам із щільністю забудови чи відсутністю територій для розвитку.

Тому генеральні плани приймаються на десятиріччя вперед і повинні виступати дорожньою картою розвитку, де всі учасники ринку мають можливість налагодити прогнозовані процеси. Проблемою в цьому випадку була закритість генеральних планів населених пунктів аж до прийняття в 2011 році Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», стаття 17 якого заборонила обмежувати доступ до генеральних планів [224].

Як бачимо на рівні окремих суб'єктів господарювання підвищення ефективності реструктуризації потребує глибокого науково-методологічного обґрунтування управлінських рішень, яке базується на впровадженні концептуальних моделей управління. Ці моделі мають бути зорієнтовані на інноваційний розвиток та реалізацію стратегій реструктуризації, що передбачають випереджальну адаптацію до змін у макроекономічному та галузевому середовищі. Такий підхід дозволить посилити стійкість сектору нерухомості до зовнішніх ризиків і забезпечити довгострокову конкурентоспроможність.

1.3. Нормативно-правові та інституційні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості включає

нормативно-правові, адміністративні, бюджетно-фінансові, соціальні, інформаційні та інституційні. Кожна з груп механізмів виконує своє функціональне призначення. Особливу роль відіграють нормативно-правові та інституційні механізми, адже вони формують основу для застосування інших регуляторів.

Нормативно-правові механізми державного регулювання ринку нерухомості включають базове (у тому числі профільне) законодавство, стратегічні і програмно-цільові нормативи та законодавство з розвитку територій (рис. 1.4).



Рис. 1.4. Нормативно-правове регулювання ринку нерухомості в Україні

Джерело: авторська розробка

Конституційні засади регулювання ринку нерухомості включають визначення наступних прав громадян України [82]:

- а) вибору місця проживання (стаття 33);
- б) володіння, використання, розпорядження власністю, зокрема приватною (непорушність права приватної власності, примусові відчуження, конфіскація в передбачених законом випадках), а також користування державною і

комунальною власністю для задоволення потреб (стаття 41);

в) на житло, можливості його будівництва, купівлі чи оренди за сприяння держави, можливості проживання в соціальному житлі при потребі за сприяння держави (стаття 47);

г) достатнього рівня життя, що в тому числі визначається належним житлом (стаття 48);

д) недоторканності житла, доступу до нього в передбачених законом випадках (стаття 30);

е) рівності незалежно від місця проживання чи майнового стану.

Таким чином, Конституція України визначає одне з фундаментальних прав людини – право на житло, яке має властивості верховенства та є основою для визначення інших прав [266, с. 56]. У контексті права на житло це також права про розпоряджання ним, належний рівень умов проживання. Оскільки з нерухомістю прямо пов'язане місце перебування і проживання людини, то законодавство України регламентує право його вільного вибору завдяки реалізації свободи пересування. Окрім конституційних положень, у Законі України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (2003 року) визначено, що громадяни України та іноземці, які перебувають на території держави, мають право вільного вибору місця проживання (житла з адресою, кімнат та інших придатних об'єктів нерухомості, в яких особа може мати прописку (зареєстроване житло), спеціалізованих установ з наданням соціальних послуг) чи перебування (в житлі чи спеціалізованій установі до 6 місяців); закон визначає можливість зміни місця проживання та реєстрації за встановленими правилами на добровільних засадах [229].

Як фундаментальне право з ознаками верховенства, право на житло є об'єктом регулювання міжнародного права. Так, право на житло в контексті належного рівня життя визначено в Загальній декларації прав людини ООН (1948 року). Житло виділено серед таких базових потреб, як їжа, одяг, медичний догляд, базове соціальне обслуговування, допомога при безробітті, захворюванні, інвалідності, вдівстві, старості тощо (стаття 25) [66].

Положення Декларації стали основою для подальшої політики ООН в сфері забезпечення *права людини на належне житло* («human right to adequate housing»). У сучасних глобальних пріоритетах піднімаються проблеми неформальних поселень, безпритульності, безкарності виселень, впливу мегаподій, кризових ситуацій на вимушені переміщення. У табл. 1.3 наведено головні складові реалізації права людини на належне житло, визначені ООН.

Таким чином, міжнародне право переплітає економічну і соціальну складові регулювання ринку нерухомості, адже пропагує сприйняття житла як права, а не товару. Реалізація права на житло, вільне розпоряджання ним є визначником рівня та якості життя. У зв'язку з цим у законодавстві, яке стосується соціального (людського) й економічного розвитку, завжди присутні питання нерухомості. Так, в Україні у Стратегії людського розвитку (2021 року) присутні положення щодо забезпечення житлом ВПО, дітей-сиріт, надання житлових субсидій, доступу до якісних послуг незалежно від місця проживання населення [228]. Стратегія демографічного розвитку України однією з стратегічних цілей визначає створення можливостей для якісного життя з гаслом «Україна – держава, в якій хочеться жити», а серед цілей її досягнення – реалізацію механізмів забезпечення житлом населення з врахуванням їх потреб, розбудову безбар'єрних об'єктів житлової і соціальної інфраструктури; стратегія піднімає проблематику відсутності соціального житла, дискримінацій у сфері оренди житла, особливо у відношенні до ВПО [234].

Згадані стратегічні нормативи підтверджують соціальний пріоритет у державному регулюванні ринку нерухомості. В умовах браку бюджетних ресурсів та невизначеності війни соціальна позиція держави є слабкою та має, радше, переорієнтовуватись спочатку на економічні пріоритети – з впровадженням прозорих механізмів регулювання ринку нерухомості, захищеності його учасників та відкритого конкурентного середовища.

Таблиця 1.3

Складові реалізації права людини на належне житло в політиці ООН

| | | | | |
|----------|---------|-------|--------------|---------|
| Проблеми | Свободи | Права | Інструмента- | Головні |
|----------|---------|-------|--------------|---------|

| | | | рій | нормативи |
|---|--|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Безкарність виселень. - Безпритульність. - Вимушені переміщення. - Неформальні поселення. - Недоступність житла в місцях компактного проживання, особливо для корінних народів, людей з інвалідністю, жінок, мігрантів, біженців. - Інституційна слабкість місцевих органів влади. | <ul style="list-style-type: none"> - Захист від примусового виселення, свавільного руйнування і знесення житла. - Захист від свавільного втручання у житло. - Вільний вибір місця проживання та вільне переміщення. | <ul style="list-style-type: none"> - Гарантії володіння. - Благоустрій (належної якості санітарні умови, вода, електроенергія, опалення тощо). - Доступність житла. - Придатність житла для проживання (фізична безпека, простір). - Врахування потреб вразливих категорій населення. - Розташування житла з доступом до соціальних послуг, можливостей праці, в чистому і безпечному середовищі. - Врахування потреб відповідно до культурних особливостей. | <ul style="list-style-type: none"> - Гарантії володіння нерухомістю. - Реституція (поновлення порушених майнових прав) - Рівність у доступі до належного житла. - Участь у прийнятті рішень щодо житла на рівні держави і громади. | <ul style="list-style-type: none"> - Загальна декларація прав людини (1948 року). - Міжнародний пакт про економічні, соціальні та культурні права (1966 року), у т.ч. Загальний коментар до Пакту № 4 Право на достатнє житло, Загальний коментар до Пакту № 7 Примусові виселення. |

Джерело: сформовано автором на основі [295]

Соціальний аспект забезпечення населення житлом відображений у Державній стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки. Зокрема одним з завдань у рамках розвитку інклюзивного суспільства визначено розбудову житлового фонду для осіб похилого віку та з інвалідністю, зокрема через функціонування соціальних гуртожитків. Значну увагу приділено задоволенню

потреб у житлі ВПО через прозорі механізми використання державного і комунального житла, а також ветеранів – через використання фінансово-кредитних механізмів забезпечення житлом. Найбільше уваги питанням нерухомості приділено в рамках розвитку «комфортних громад», а саме оновлення стандартів доступності житла для різних категорій населення, покращення діяльності ОСББ, модернізація та декарбонізація систем теплопостачання, підвищення енергоефективності (енергомоніторинг) будівель тощо. Окремим положенням виокремлено впровадження кращих практик ЄС у забезпеченні населення житлом [164].

Угода про асоціацію між Україною та ЄС в контексті регулювання ринку нерухомості пріоритизує верховенство прав людини, у тому числі щодо належного житла, доступ населення до адміністративних та судових інститутів з метою захисту майнових прав, а також інші важливі положення щодо співробітництва сторін, що розвивають конкурентне економічне середовище та посилюють соціальну захищеність населення, що має прямий зв'язок з питаннями власності, розпоряджання нерухомістю з доступом іноземного капіталу [162]. Нормативно-правове регулювання ринку нерухомості в Україні відповідно до вимог євроінтеграції на даному етапі передбачає перегляд стандартів будівництва і благоустрою, у зв'язку з чим затверджений новий національний класифікатор НК 018:2023 «Класифікатор будівель і споруд» [168] відповідно до «Classification of Types of Construction» ЄС.

Окрему роль у регулюванні ринку нерухомості відіграють *кодифіковані нормативи*. У першу чергу це Цивільний кодекс України (2003 року), який регламентує зміст нерухомості та його об'єкти, реєстрацію прав власності, зокрема на основі угод купівлі-продажу нерухомості (стаття 181, глава 24 набуття права власності). Окремі глави 27 і 28 присвячені праву власності на землю і житло. Глава 29 визначає порядок захисту прав власності. Глава 30 розкриває механізми набуття речових прав на чуже майно, в тому числі через володіння, користування майном (сервітут) і землею для потреб сільського господарства (емфітевзис), забудову (суперфіцій) (глави 30-34). Кодекс визначає особисті

немайнові права, до яких відносять право на недоторканність житла та право вибору місця проживання (стаття 270) [264].

Бюджетний кодекс України (2010 року) передбачає фінансування житлових програм (через спеціальні фонди), формування видатків на утримання державного і комунального майна, отримання доходів від їхньої діяльності, а також доходів від оподаткування операцій, пов'язаних з реєстрацією речових прав, володіння об'єктами нерухомості, приватизацією державного майна тощо [13]. Більш детально механізми оподаткування операцій, пов'язаних з нерухомістю, регламентує Податковий кодекс України [129].

Особливості операцій з земельними ділянками як об'єктами нерухомості регламентує Земельний кодекс України (2001 року). Норматив визначає зміст земельної ділянки та їх види [68] (з 1992 року діяв Закон України «Про форми власності на землю» [137], який 2004 року втратив чинність).

Використання об'єктів нерухомості суб'єктами господарювання регламентує Господарський кодекс України (2003 року) [29], який в серпні 2025 року втрачає чинність на зміну Закону України «Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб» (2025 року) [216]. Господарський процесуальний кодекс України (1992 року) [30] визначає участь нерухомості в справах судочинства суб'єктів господарювання.

Що стосується цивільних спорів (фізичних осіб) з питань нерухомості, то залишається чинним регулятором Цивільний процесуальний кодекс України (2004 року) [265]. Порядок використання і розпорядження нерухомістю як особистими майновими правами визначає Сімейний кодекс України (2002 року) [247].

У 2022 році в рамках дерадянзації законодавства України змінено назву «Житловий кодекс Української РСР» (1983 року) на «Житловий кодекс України», однак подальше оновлення його положень залишається невиконаним завданням. Кодекс підтверджує право на житло, визначає види та складові житлового фонду, житлові права й обов'язки населення, процедурні питання управління житловим

фондом (у тому числі органами державної влади та громадськими інститутами), використання різних типів приміщень тощо [64].

Розглянуті вище нормативи формують правові засади регулювання ринку нерухомості з врахуванням норм міжнародного права. Система нормативно-правового регулювання ринку є дуже складною, через що в дослідженні *базового законодавства* з регулювання ринку нерухомості (рис. 1.4) доцільно його розподіляти за сферами (нормативи наведено за хронологією прийняття):

- регулювання нерухомості як *права власності*: Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» (1992 року) [221], Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (2001 року) [207], Закон України «Про кооперацію» [202] (2003 року, впроваджує можливості створення житлово-будівельних кооперативів (ЖБК)), Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2004 року) [158], Закон України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» [163] (2014 року, визначає збереження прав власності на об'єкти нерухомості держави та фізичних осіб), Постанова КМУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (2015 року) [159], Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (2015 року) [214], Закон України «Про приватизацію державного і комунального майна» [222] (2018 року, з 2000 року діяв Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва») [215], Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав» (2023 року, вимагає перевірки реєстратором наявності в особи санкцій при реєстрації прав на нерухоме майно) [143], Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізмів управління та списання військового майна» [144];

- регулювання нерухомості як *місця проживання (перебування)*: Закон України «Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні» (2021 року) [205], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку присвоєння адрес об'єктам

будівництва, об'єктам нерухомого майна» (2021 року) [181], Постанова КМУ «Деякі питання декларування і реєстрації місця проживання та ведення реєстрів територіальних громад» [42] (2022 року, з 2016 року діяла Постанова КМУ «Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру» [187], до 2017 року діяв Наказ Міністерства внутрішніх справ України «Про затвердження Порядку реєстрації місця проживання та місця перебування фізичних осіб в Україні та зразків необхідних для цього документів») [182];

- регулювання нерухомості як *об'єкта захисту*: Закон України «Про заставу» (1992 року) [165], Закон України «Про іпотеку» (2003 року) [195], Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [161] (2022 року, забезпечує операції з незавершеним будівництвом, впроваджує гарантійні частки для добудови житла, щодо чого прийнято окрему Постанову КМУ «Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна» (2023 року)) [138], Постанову КМУ «139. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [139], Закон України «Про страхування» (2023 року, з 1996 року діяв закон у попередній редакції) [232];

- регулювання нерухомості як *об'єкта інвестування*: Закон України «Про інвестиційну діяльність» (1991 року, визначає нерухоме майно як цінність, яка може бути інвестицією [193]), Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [235] (2003 року, передбачає утворення фондів фінансування будівництва для залучення фінансових ресурсів через цільові облігації (до цього поширеною була практика укладення інвестиційних контрактів)); Закон України «Про іпотечні облігації» (2006 року) [198], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та

поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства» (2012 року) [174], Закон України «Про інститути спільного інвестування» (2013 року, передбачає можливості використання інвестиційних фондів для продажу майнових чи похідних прав, хоча в Україні поширена практика створення корпоративних і пайових інвестиційних фондів) [194];

- регулювання нерухомості як *доступного блага*:

а) законодавство загальної дії: Указ Президента України «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом» (2007 року) [189], Постанова КМУ «Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов» (2011 року) [162], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов» (2012 року) [177], Постанова КМУ «Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом» (2018 року, затверджує Порядок надання державної підтримки та забезпечення громадян доступним житлом та Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання державної підтримки для будівництва (придбання) доступного житла) [44];

б) для молоді: Постанова КМУ «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла» (2001 року) [220],

в) для ветеранів: Постанова КМУ «Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей» (2016 року) [126], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла» (2019 року) [175];

г) для вимушених переселенців: Постанова КМУ «Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та

територіальну цілісність України» (2018 року) [45], Постанова КМУ «Питання надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW)» (2021 року) [127], Постанова КМУ «Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб» (2022 року) [39], Постанова КМУ «Деякі питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України» (2023 року) [45];

д) для науковців й освітян: Постанова КМУ «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників» (2008 року) [176];

- регулювання нерухомості як *об'єкта кредитування*: Постанова КМУ «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (1998 року) [186], Закон України «Про споживче кредитування» (2001 року) [230]; Бюджетний кодекс України (2010 року), який регламентує компенсацію відсотків за кредитами на будівництво чи купівлю житла для фінансових установ [13]; до 2019 року важливим нормативом була Постанова КМУ «Про організацію житлового кредитування населення України» (2000 року, втратила чинність) [209];

- регулювання нерухомості як *об'єкта оренди*: Закон України «Про оренду землі» (1998 року) [211] Закон України «Про оренду державного та комунального майна» (2019 року, який змінив попередній закон 1992 року) [210];

- регулювання діяльності *посередників* на ринку нерухомості:

а) діяльність, пов'язана з фінансовими операціями на ринку нерухомості: Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю» (2022 року) [167];

б) діяльність з оцінки нерухомості: Закон України «Про оцінку майна,

майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» (2001 року) [219], Закон України «Про оцінку земель» (2003 року) [218], Постанова КМУ «Деякі питання проведення технічної інвентаризації» (2023 року) [49];

в) нотаріальна діяльність: Закон України «Про нотаріат» (1993 року) [206].

Якщо підсумовувати аналізування базового законодавства з регулювання ринку нерухомості, то має місце помітний акцент на соціальну складову задоволення житлових потреб населення. Соціальна політика в цій сфері декларується як провідна, але в реальності її реалізація є неефективною через поширену практику нецільового використання бюджетних коштів.

Натомість залишаються неврегульованими питання діяльності учасників ринку нерухомості, особливо ріелторів. У 1999 році розроблений Указ Президента України «Про ріелторську діяльність» [226], який мав закласти основи врегулювання цього виду посередницької діяльності на ринку нерухомості, проте він не був затверджений. Надалі періодично піднімалось питання про необхідність профільного законодавства. Врешті з 2020 року на розгляді Верховної Ради України перебуває законопроект «Про ріелтерську діяльність» [227]. Видається неприпустимим, щоб діяльність ріелторів, як головних посередників на ринку нерухомості, залишалась неврегульованою.

З 2025 року ведеться активна робота з оновлення законодавства відповідно до вимог ЄС, зокрема Женевської хартії ООН про стале житлове господарство. Розроблено проєкт Закону «Про основні засади житлової політики» [213], який би мав замінити Житловий кодекс України, що хоч і змінив назву та отримав деякі правки 2022 року, однак його положення прийняті ще 1983 року в інших політико-ідеологічних і соціально-економічних координатах.

Як і в більшості сферах, змінюється законодавство з метою цифровізації послуг та інформації, необхідної для регулювання ринку нерухомості. Очікується, що Закон України «Про основні засади житлової політики» закладе правові основи для впровадження Єдиної інформаційно-аналітичної житлової системи [213].

Необхідно пришвидшити згадані законодавчі ініціативи для розвитку ринку

нерухомості України, який перебуває в стані територіальних дисбалансів, неврегульованості ріелторської діяльності, застарілості низки положень та ресурсно невідкріпленої соціалізації пріоритетів.

До наступного блоку базового законодавства у сфері регулювання ринку нерухомості належить законодавство у сфері землевпорядкування (рис. 1.4). Окрім Земельного кодексу України важливими нормативами є:

- законодавство з регулювання *земельних відносин*: Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (2009 року) [141], Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (2021 року) [146];

- законодавство з розвитку *ринку землі*: Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі» 2004 року [188], Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» [152] (2020 року, скасовує мораторій на продаж землі), Постанова КМУ «Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України» (2021 року) [178], Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки» (2023 року) [147];

- законодавство щодо застосування *інформаційних механізмів* регулювання земельних відносин та ринку землі: Закон України «Про Державний земельний кадастр» (2012 року) [156], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» (2012 року) [171], Постанова КМУ «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» (2022 року) [43];

- законодавство щодо особливостей використання земель в умовах *воєнного стану*: Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [148] (2022 року, забезпечує швидке переміщення виробництв, спрощує зміну цільового призначення земель та процедуру оренди), Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» (2022 року) [151], Постанова КМУ «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» (2022 року) [41], Постанова КМУ «Деякі питання регулювання земельних відносин» (2022 року) [52], Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» [150] (2024 року, впроваджує реєстр територій, забруднених вибухонебезпечними об'єктами).

У цілому законодавство в сфері регулювання земельних відносин та розвитку ринку землі є специфічним з огляду на використання землі під сільськогосподарські потреби. У контексті зв'язку з ринком нерухомості основними є положення Земельного кодексу України [68], який визначає види земельних ділянок та можливості їх використання для будівництва.

Законодавство в сфері будівництва, зважаючи на воєнну ситуацію в Україні, слід розглядати з врахуванням положень *відновлення об'єктів нерухомості*:

- законодавство з організації *будівельних робіт та виконання супутніх послуг*: Закон України «Про архітектурну діяльність» (1999 року) [133], Закон України «Про будівельні норми» (2010 року) [136], Постанова КМУ «Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів» (2011 року) [128], Закон України «Про надання будівельної продукції на ринку» (2021 року) [204];

- організація *інформаційного забезпечення і моніторингу будівництва*: Постанова КМУ «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» (2021 року) [48], Наказ Міністерства

внутрішніх справ «Про затвердження Положення про інформаційно-комунікаційну систему «Інформаційна система «Облік та візуалізація фонду захисних споруд цивільного захисту» (2024 року) [170];

- підтримка будівництва в *особливих умовах*: Закон України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» (2009 року) [164];

- підтримка будівництва, реконструкції житла окремого *типу* та в окремих *поселеннях*: Постанова КМУ «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій» (1999 року) [190], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу» (2023 року, під потреби ВПО) [184];

- актуалізація *механізмів* регулювання будівництва:

- адміністративних – Постанова КМУ «Про ліцензування видів господарської діяльності» [203] (2015 року, передбачає обов'язковість ліцензування будівельної діяльності), Постанова КМУ «Деякі питання забезпечення провадження господарської діяльності в умовах воєнного стану» [46] (2022 року, впроваджує обов'язковість декларування будівельної діяльності на період воєнного стану з поверненням до практики ліцензування після його завершення), Наказ Міністерства економіки України «Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000» (2023 року) [168];

- ціноутворення – Наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури «Про затвердження Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України» (2005 року) [46], Закон України «Про ціни і ціноутворення» [238] (2013 року, визначає сфери і цілі застосування державних регульованих цін, у тому числі граничних; підхід регульованого ціноутворення використовується як критерій участі в державних програмах пільгового кредитування і т. д. купівлі житла, коли щорічно

встановлюються показники опосередкованої вартості будівництва житла як основи для визначення граничної вартості для кожного регіону України);

- партнерства – Закон України «Про державно-приватне партнерство» [157] (2010 року, визначає можливості співробітництва держави і бізнесу, особливо що стосується житлово-комунального господарства, що є природною монополією [28]);

- безпеки, енергоефективності, інклюзивності – Закон України «Про Фонд енергоефективності» (2017 року) [236], Постанова КМУ «Деякі питання ведення обліку об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту» (2023 року) [40];

- організація відновлення об'єктів нерухомості: Постанова КМУ «Деякі питання фінансування робіт з відновлення зруйнованого майна та інфраструктури» [53] (2022 року, затверджує Порядок використання коштів з рахунку «Фонд відновлення зруйнованого майна та інфраструктури»), Закон України «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України» (2023 року) [199], Постанова КМУ «Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України» (2023 року) [47], Постанова КМУ «Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна» (2023 року) [180], Наказ Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України «Про затвердження Положення про Єдину цифрову інтегровану інформаційно-аналітичну систему управління процесом відбудови об'єктів нерухомого майна, будівництва та інфраструктури» (2024 року) [169].

Законодавство в сфері будівництва і відновлення об'єктів нерухомості набуває переважних удосконалень у частині відбудови з врахуванням нових

вимог інклюзивності. Для України наслідки війни наклались на актуалізацію потреб реконструкцій житлового фонду, збудованого в період так званих «перших масових серій забудови», що припали на 60–70-ті роки ХХ століття, який перебуває в задовільному стані і може продовжувати експлуатуватись при належному ремонті до 50 років [1]. Ще в 1999 році прийнята Постанова КМУ «Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій» [190]. Відповідно сучасне законодавство в сфері будівництва має пріоритизувати відбудову і розбудову житлового фонду за новими стандартами інклюзивності та доступності.

Другий блок системи нормативно-правового регулювання ринку нерухомості в Україні формує *законодавство з розвитку територій* (рис. 1.4). Головними нормативами тут є: Закон України «Про основи містобудування» (1992 року, визначає містобудування як діяльність державних і місцевих органів влади, підприємств, їх об'єднань, що спрямована на створення комфортного середовища проживання із застосуванням механізмів планування, забудови територій з належною інфраструктурою та під різне функціональне призначення [212]), Закон України «Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності» (1994 року) [140], Закон України «Про охорону культурної спадщини» (2000 року) [217], Закон України «Про землеустрій» (2003 року, визначає заходи з регулювання земельних відносин, раціонального використання територій громад [192]), Закон України «Про благоустрій населених пунктів» (2005 року, визначає заходи захисту, очищення, озеленення, зниження шуму тощо [135]), Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [224] (2011 року, визначає складність об'єктів нерухомості, які будуються, та їх класи наслідків (СС)), Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності» [145] (2022 року).

Сучасні нормативи з розвитку територій, як і щодо регулювання ринку нерухомості, значну увагу приділяють цифровізації послуг та інформації, пов'язаної з питаннями землеустрою, благоустрою тощо. Зокрема це Постанова

КМУ «Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні» (2024 року) [50], Постанова КМУ «Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо створення Єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, Єдиного державного реєстру адрес, Реєстру будівель та споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» (2024 року) [51].

Таким чином, законодавство з розвитку територій за останні роки доповнюється положеннями про ведення реєстрів та електронних систем. Це важливі кроки на шляху впорядкування містобудівної документації та подальшого планування розвитку територій.

Окремі нормативи стосуються питань розвитку територій, які потребують відновлення. Зокрема, це Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них» (2022 року) [185]. За підтримки U-LEAD 10 громад України розробляють програми комплексного відновлення, причому не лише ті, що постраждали від бойових дій, але й які потребують посилення фортифікаційної захищеності, відновлення після постійних ракетних обстрілів [17].

Актуальною законодавчою ініціативою в сфері розвитку територій є проект Закону про облігації фондів місцевого розвитку, який впроваджує можливість громад випускати відповідний вид інфраструктурних облігацій. Такі облігації передбачають позики громадам для будівництва і реконструкції житла відповідно до їх потреб з цільовим використанням коштів [208]. Також очікує подальшого проходження з винесенням на розгляд профільного комітету ВРУ проект Постанови КМУ «Про реалізацію експериментальних проектів у сфері містобудівної діяльності» [223].

Значну роль для подальших удосконалень законодавства з розвитку територій відіграють нормативи ЄС як головного політичного і фінансового

партнера України. Як приклад, окрема резолюція Європарламенту стосується «сталості реконструкції» України [250].

Третій блок системи нормативно-правового регулювання ринку нерухомості в Україні формують *стратегічні та програмно-цільові нормативи* (рис. 1.4). Стратегічні нормативи, як правило, приймаються в сферах будівництва з впровадження принципово нових технологій, житлово-комунального господарства та застосування нових механізмів ринкового регулювання. Для прикладу, в сфері будівництва це Концепція впровадження технологій будівельного інформаційного моделювання (BIM-технологій) в Україні (2021 року). Щодо ринкових механізмів важливою є Концепція створення національної системи іпотечного кредитування (2004 року). Вимоги інклюзивності обумовили прийняття Національної стратегії із створення безбар'єрного простору в Україні на період до 2030 року (2021 року). Пріоритети, що напряму стосуються ринку нерухомості, визначені в стратегіях регіонального, людського, демографічного розвитку.

Особливе місце в системі нормативно-правових механізмів регулювання ринку нерухомості посідають цільові програми – державні, регіональні, місцеві. Програми дозволяють вирішувати поточні проблеми в різні періоди відповідно до потреб. У довоєнні роки основний проблемний акцент у програмах був спрямований на покращення стану житлово-комунального господарства. Зокрема в 2002 році затверджено Стратегію та основні завдання підвищення ефективності роботи житлово-комунального господарства України. У 2009-2014 роках діяла Загальнодержавна програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства. У 2010-2017 роках реалізовувалась Державна цільова соціально-економічна програма будівництва (придбання) доступного житла. Після 2022 року в Україні значно зросли потреби у відновленні, безпековій та енергетичній модернізації і підвищенні доступності житла. Як зазначають В. Новіков і А. Гвелесіані, житлові програми стали дієвим механізмом вирішення проблем з житлом для ВПО та стимулювання рееміграційних процесів [290].

Пам'ятаючи про переважання соціальних пріоритетів у регулюванні ринку

нерухомості, в Україні до сьогодні акумульовано значний досвід у реалізації *житлових програм*:

1) програми для купівлі нерухомості: з 2000 року «Власний дім» – надання сільським жителям пільгових довгострокових кредитів для будівництва, добудови, реконструкції або купівлі житла в селі; з 2021 року «Доступна іпотека 7 %» – реалізувалась через 7 банків України, призупинена у видачі нових кредитів з 2022 року (це програма за механізмом здешевлення вартості іпотечних кредитів); з 2022 року «ЄОселя» – надання кредитів під 3 % річних окремим категоріям населення; з 2012 року «Доступне житло» – для населення, яке обліковується в потребі покращення житлових умов, за якою регіони і громади можуть реалізувати власні програми (наприклад, Міська цільова програма забезпечення житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, на 2025-2027 роки м. Київ); станом на середину 2025 року КМУ розробляються нові програми «Оренда з правом викупу» та «Соціальна оренда» [62];

2) програми для відновлення пошкодженого майна: з 2022 року «ЄВідновлення» – грошові компенсації за пошкоджене внаслідок збройної агресії житло або отримання житлового сертифікату для купівлі іншого житла;

3) програми для модернізації житла з забезпеченням його енергоефективності: з 2024 року «Програма кредитування під 0 %» для фізичних осіб, які встановлюють вітрові та сонячні електростанції; з 2024 року «Доступні кредити 5-7-9» для придбання енергетичного обладнання, в тому числі для ОСББ і ЖБК; з 2024 року «ГрінДім» для часткової компенсації вартості купленого ОСББ і ЖБК обладнання для теплових насосів та сонячних електростанцій; з 2024 року пільгові кредити для бізнесу, що надаються банками, які підписали Меморандум про пільгове кредитування проєктів з відновлення енергетичної інфраструктури [79];

4) програми за механізмом «Житло у фінансовий лізинг» для окремих категорій працівників, а саме військовослужбовців Міністерства оборони України, Служби Безпеки України, Національної гвардії України, лікарів Міністерства охорони здоров'я України, вчителів Міністерства освіти та науки

України, для Національної поліції та рятувальників Державної служби з надзвичайних ситуацій;

5) програми для молоді: державні програми забезпечення молоді житлом на 2002-2012, 2013-2017 роки, 2013-2026 роки (чинна);

б) програми розбудови соціальної інфраструктури: з 2020 року «Велике будівництво», з 2023 року Україна приєдналась до програми ЄС «Сполучення Європи» (Connecting Europe Facility, CEF).

Таким чином, з 2024 року проявляється акцент на підтримку програм енергоефективності з метою модернізації об'єктів нерухомості. Проте головні очікування у фінансуванні проєктів відновлення та розбудови інфраструктури спрямовані на програми міжнародних організацій. Зокрема, ЄІБ фінансує Надзвичайну кредитну програму для відновлення України, в рамках якої на етапі «Програми відновлення України III» у 2025 році надаються субвенції з державного бюджету місцевим на реалізацію інфраструктурних проєктів. План «Ukraine Facility» теж передбачає низку заходів, що матимуть прямий вплив на ринок нерухомості, зокрема в частині енергоефективності, впровадження антикорупційних практик, збереження вектору на децентралізацію, що посилює повноваження місцевих органів влади у розбудові інфраструктури житла та інших типів нерухомості [239].

Таким чином, нормативно-правові механізми державного регулювання ринку нерухомості включають в себе законодавство, яке регулює не лише питання нерухомості, але й землі та розвитку територій через механізми містобудування.

Розробниками і реалізаторами нормативно-правових механізмів є інститути-регулятори. Через це важливо досліджувати нормативно-правові та інституційні механізми регулювання ринку нерухомості у взаємозв'язку.

Державними інститутами-регуляторами ринку нерухомості, зважаючи на його специфіку і зв'язок з суміжними сферами, на центральному державному рівні є:

- міністерства: Міністерство розвитку громад та територій України

(реєструє галузеві норми будівництва, затверджує державні будівельні стандарти, координує фінансування інфраструктурних проєктів у громадах тощо), Міністерство економіки України (реалізує більшість державних житлових програм, займається стандартизацією будівельної діяльності, її декларуванням у воєнний і ліцензуванням у невоєнний час), Міністерство цифрової трансформації (разом з Міністерство економіки України реалізує Програму «eОселя», підтримує функціонування інформаційних порталів, наприклад Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва»), міністерства соціальної політики, у справах ветеранів, молоді та спорту України (реалізують заходи та програми з доступності житла для окремих категорій населення);

- державні служби й агентства з визначеним підпорядкуванням: Державне агентство відновлення та розвитку інфраструктури України, Державна податкова служба України, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, Державне агентство з енергоефективності та енергозбереження України;

- державні інспекції: Державна інспекція архітектури та містобудування України, Державна екологічна інспекція України;

- органи зі спеціальним статусом: Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сферах енергетики та комунальних послуг, Антимонопольний комітет України, Національне агентство України з питань запобігання корупції, Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (регулює фінансові операції на ринку нерухомості);

- профільні комітети Верховної Ради України: Комітет з питань енергетики та житлово-комунальних послуг, Комітет з питань екологічної політики та природокористування, Комітет з питань економічного розвитку, Комітет з питань аграрної та земельної політики, Комітет з питань молоді і спорту, Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування, Комітет з питань транспорту та інфраструктури тощо;

- державні фонди: Фонд розвитку підприємництва (здійснює компенсацію процентної ставки за іпотечними кредитами, що надаються позичальникам на

придбання житла), Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (реалізує програми, спрямовані на підвищення доступності житла), Фонд державного майна України (заходи з приватизації), Державний фонд регіонального розвитку (фінансування інфраструктурних проєктів громад), Державний дорожній фонд (фінансування розбудови дорожньої інфраструктури), стабілізаційні фонди (наприклад, у 2010 році функціонував Стабілізаційний фонд для забезпечення житлом громадян, зокрема окремих професійних груп та здійснення компенсацій Державній іпотечній установі), Фонд відновлення майна та зруйнованої інфраструктури.

Під згадані міністерства та інші центральні органи виконавчої влади формується управлінська вертикаль з включенням профільних департаментів, управлінь, відділів місцевих адміністрацій та органів місцевого самоврядування.

Для регулювання ринку нерухомості залучаються *підприємства як прямі учасники реалізації заходів інститутів-регуляторів*: Державна іпотечна установа (створена КМУ для рефінансування іпотечних кредиторів), ПАТ «Українська фінансова житлова компанія» («Укрфінжитло», реалізує програми «Доступна іпотека 7 %»; з 2022 року відбувається приєднання до неї Державної іпотечної установи), ДП «Національні інформаційні системи» (розробник Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та інших державних реєстрів, електронних баз), ДП «Український науково-дослідний і проєктний інститут цивільного будівництва» (розробник державних будівельних стандартів), ПАТ «Агентство по рефінансуванню житлових кредитів» (припинило діяльність 2023 року) [110].

Регулювання ринку нерухомості забезпечують *інститути-стимулятори*, які є прямими учасниками, партнерами і посередниками інститутів-регуляторів, а їхня діяльність стимулює розвиток ринку. Такими інститутами є:

- міжнародні організації, які реалізують соціальні проєкти з житлового будівництва і відновлення;
- міжнародні та громадські організації, які реалізують програми грантового фінансування, в тому числі спрямовані на відбудову;

- інвестиційні фонди: фонди фінансування будівництва (їх створення передбачене в Законі України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»), інститути спільного фінансування, венчурні фонди, корпоративні і пайові інвестиційні фонди.

Для реалізації публічної політики в сфері ринку нерухомості обов'язковою є участь *громадських інститутів*, яких в Україні є розгалужена мережа та різносферне представництво. Найбільш активними є FІАВСІ-Ukraine – Міжнародна федерація фахівців з нерухомості, Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України, Професійна асоціація ріелторів та сертифікованих аналітиків, Спілка фахівців з нерухомого майна України, Національна Спілка Архітекторів України.

Окрему роль відіграють недержавні інститути-регулятори ринку нерухомості, які можна означити як *саморегулівні* та роль яких треба посилювати в рамках заходів з дерегуляції ринку:

- об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ), що стало ефективною інституційною формою менеджменту житла власниками і мешканцями на добровільних засадах;

- житлово-будівельні кооперативи (ЖБК), що дозволили інтегрувати традиційні підходи в купівлі житла до ринкових умов [189, с. 83];

- молодіжні житлові комплекси. Це практика 90-2000х років, запозичена з радянського періоду, коли створювались молодіжні житлові комплекси, інколи при підприємствах, з комфортним плануванням житла, наявністю спеціальних просторів для професійної діяльності, творчості, додаткових соціально-побутових послуг. У Постанові КМУ 1992 року «Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва» молодіжні житлові комплекси визначені основою забезпечення молоді житлом [231]. У Постанові КМУ від 1996 року зазначалось, що завдяки будівництву таких комплексів у майже всіх регіонах України вдалось задовольнити потреби у житлі майже 50 тис. молодих сімей [137]. Функціонувала Асоціація молодіжних житлових комплексів України. Досі діє Професійна спілка працівників молодіжних житлових комплексів та комітетів місцевого

самоврядування України. У 2006 році навіть була розроблена Концепція створення та розвитку соціотехнополісів на базі молодіжних житлових комплексів, які б дозволяли стимулювати інноваційну діяльність у компактному розміщенні житлових та соціально-побутових об'єктів проживання молоді [233]. Концепція залишається чинною, однак її положення не знайшли втілення в життя та можуть бути актуалізовані відповідно до потреб воєнного часу та повоєнної відбудови. Сучасна інформація про молодіжні житлові комплекси в Україні відсутня.

Отже, розглянуті нормативно-правові та інституційні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні формувались упродовж тривалого часу. У період повномасштабної війни вони, з одного боку, законсервувались, проте, з іншого боку, актуалізували дискусії на предмет змін відповідно до потреб відновлення та вимог євроінтеграції. Змінилось розуміння питань безпеки об'єктів нерухомості та їх стійкості. Сформувалось прийняття безумовності інклюзивності, екологічності, енергоефективності нових будівель. У час війни важливо розпочати процес планування прогресивних інфраструктурних проєктів. Натомість поки мають реалізуватись інфраструктурні проєкти, які спрямовані на задоволення потреб населення і бізнесу в нерухомості, що має значний вплив на згуртованість суспільства, зниження міграційних втрат та стимулювання реєміграції населення, залучення інвестицій у ринок нерухомості. Мають долатись усталені корупційні практики та неврегульованість ринку в містах високої концентрації населення та ділової активності, запроваджуватись конкурентне середовище з відкритістю для іноземного інвестора і бізнесу, особливо в секторі забудовників. Основою для планування розвитку та вирішення проблем, пов'язаних з нерухомістю, має бути комплексний аналіз, який би враховував тенденції, просторові дисбаланси та перспективи ринку, що є ядром відновлення та розбудови України на нових якісних засадах.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

2.1. Особливості розвитку ринку нерухомості в Україні

Ринок нерухомості характеризується високим рівнем складності, що детермінується його секторальною природою, адже він формується взаємопов'язаними секторами економічної діяльності, зокрема: об'єктами нерухомості, робіт із будівництва, ремонту та реконструкції, а також сектором допоміжних послуг. Додатковою ознакою є багаторівнева і багатофункціональна структура, яка проявляється залежно від типу нерухомості, розмежування первинного та вторинного ринків і рівня залучення суб'єктів. Також функціонування ринку нерухомості зумовлюється тісною залежністю та високою чутливістю до стану суміжних сфер національної економіки, зокрема фінансової, політичної, соціальної (рівня добробуту населення), демографічної (попиту з боку постійного населення й іммігрантів), а також зовнішньоекономічної. Крім того, його динаміка безпосередньо корелює з тенденціями глобального ринку нерухомості та визначається впливом світових фінансово-економічних, політичних, безпекових, міграційних та інших кризових процесів.

Попри специфічність функціонування ринку нерухомості, він становить важливий об'єкт наукових досліджень, оскільки результати його аналізу забезпечують основу для оцінювання ефективності механізмів державного регулювання та слугують науковим підґрунтям для визначення пріоритетів їх удосконалення.

У цьому полягає спільний інтерес науковців, державних управлінців, учасників ринку та самого суспільства в аналізованні ринку нерухомості.

Так як ринок нерухомості більшості держав, які розвиваються як ринкові соціально-економічні системи, перебуває в координатах впливу *глобального ринку*, актуально виявити світові тенденції його розвитку. Серед характерних ознак варто виділити:

1. Активний розвиток глобального ринку землі. Тут вирізняється специфіка земель сільськогосподарського призначення та окремо земель під житлову і громадську забудову. Для України розвиток ринку землі розпочався лише з 2021 року, що призвело до поступового зростання вартості землі сільськогосподарського призначення: за даними «Опендатабот», у грудні 2024 року середня вартість землі становила 49908 грн (найдорожча земля в Івано-Франківській області – близько 150 тис. грн, найдешевша у Запорізькій області – близько 28 тис. грн) або за курсом НБУ 1137 євро [242]. Для порівняння в країнах ЄС у 2023 році середня вартість орних земель (ріллі) складала 11791 євро з диференціацією цін від 4491 євро (Хорватія) до 283039 євро (Мальта) [275]. Таким чином, лише найдорожчі землі Івано-Франківської області наближаються до найнижчої межі цін ЄС (Хорватії).

Якщо ринок землі в частині операцій з землями сільськогосподарського призначення поступово врегульовується, то відносини з купівлі-продажу землі під забудову залишаються в Україні нерегульованим процесом. Формально існує практика нормативної оцінки землі під забудову. Однак в дійсності забудовники практикують механізм оренди земельної ділянки з подальшим оформленням її у власність ОСББ чи іншим уповноваженим організаціям. Таким чином, питання ціни земель під забудову є невизначеним і неможливо порівняти їхню вартість в Україні з іншими державами.

2. Глобальний ринок нерухомості, попри виклики пандемії Covid-19, продовжує розвиватись. Цьому сприяють: зростання пропозиції й можливостей інвестування в нерухомість різних держав, особливо в великих містах; демографічне зростання, що стимулює попит на ринку нерухомості [72, с. 156];

3. Сучасне регулювання глобального ринку нерухомості передбачає посилення антикризового інструментарію. Одночасно з потужним впливом глобалізації, зберігається націоналізований підхід до регулювання, що дозволяє говорити не стільки про глобальний, як глокальний ринок нерухомості [300]. Криза через Covid-19 здійснила значний вплив на ринкові сегменти житла, комерційної нерухомості та іпотечного кредитування, підтвердила значний вплив

кризи ринку нерухомості на зростання ВВП, капіталізацію активів бізнесу [277].

4. Глобальний ринок нерухомості розвивається нерівномірно. З одного боку, відбувається стабілізація коливань цін на нерухомість у розвинутих країнах Європи (Німеччині, Великобританії, Франції, Бельгії, Італії): якщо Індекс реальних цін на житло (до базового 2015 року) в країнах Європи у 2021 році складав 125,1, то в 2024 році знизився до 116,0. З іншого боку, якщо аналізувати динаміку цін на нерухомість у країнах ОЕСР, то вона вища: Індекс реальних цін на житло (до базового 2015 року) у 2021 році становив 127,8 та в 2024 році – 132,0. У значній мірі це зумовлено впливом зростання цін на житло в окремих країнах ОЕСР, зокрема США (індекс у IV кв. сягнув 156,4) та низці країн Європи – Португалії (189,7), Угорщині (183,7), Литві (158,1), Словенії (157,6) [276]. Такі цінові коливання вказують на нерівномірність розвитку ринку нерухомості в різних країнах під впливом багатьох чинників. Однак глобальні тренди є орієнтиром для України, ринок нерухомості якої перебуває в надскладних умовах гібридного реагування на поляризацію споживчого попиту.

5. Незважаючи на відносну стабілізацію вартості нерухомості в житловому секторі в багатьох розвинутих державах, у цілому в них знижується рівень задоволення населення наявністю доброго і доступного житла («good, affordable housing»). З результатів «The Gallup World Poll» (опитування дослідницького інституту «Gallup» - Інституту Геллапа) мешканці розвинутих країн-членів ОЕСР після 2021 року стали менш задоволені доступністю житла, ніж у «решті світу» (найбільше падіння у Туреччини, Канади, США, Нідерландів, Австралії, коли суттєве зростання демонструвала лише Естонія). Головною причиною цього є зростання цін на житло. Рівень задоволення доступністю житла в країнах ОЕСР значно нижчий за суб'єктивні оцінки інших складових якості життя – якщо в 2024 році медіана частки задоволених доступністю житла сягала 43 %, то послугами охорони здоров'я, публічного транспорту і стану доріг – по 62 %, послугами освіти – 67 %. Однак з цього ж дослідження частка осіб, які мають проблеми з оплатою житла для країн, які не є членами ОЕСР, набагато вища (рис. 2.1). Таким чином, у країнах з розвинутим ринком нерухомості, де присутні проблеми з

доступом до недорогого житла, водночас створені умови для отримання вищих доходів. При високій міграційній привабливості ринки нерухомості таких країн вирізняються вартісним житлом і навпаки наявність дешевого житла є індикатором соціально-економічного занепаду території. Тому, хоча дослідження «Gallup» визначає поточний період як «кризу доступності житла» у розвинутих країнах, проте це й одночасно ознака їхнього розвитку, збереження високої міграційної привабливості для населення і бізнесу.



Рис. 2.1. Рівень задоволення населення наявністю доброго й доступного житла та труднощі з його оплатою в країнах ОЕСР і «решті світу», 2008–2024 роки, %

Джерело: сформовано автором на основі [298]

До проведеного аналізу слід додати, що такий моніторинг дозволяє комплексно досліджувати розвиток глобального і національних ринків нерухомості з поєднанням статистичних та соціологічних оцінок. Така інформація є дуже потрібною для вдосконалення механізмів регулювання ринку нерухомості в Україні. Відтак процес включення України до ОЕСР має продовжувати стояти на порядку денному, що, зокрема, дозволить моніторити ситуацію за важливими соціально-економічними показниками.

Ринок нерухомості України розвивається в глобальних координатах та піддається впливам зовнішніх чинників. Проте з 2022 року головним чинником

його дискординаційного і поляризованого розвитку стає повномасштабна війна. Масова вимушена міграція з України здійснила значний вплив на ринки нерухомості країн-реципієнтів. З'являються відповідні дослідження з цього питання. Одне з них К. Г. Космулезе і А. Жаворонка підтверджує позитивний вплив кількості вимушених мігрантів у Румунії на ринок нерухомості, що полягає в зростанні цін на житло в міських районах, збільшенні попиту на орендне житло, що, своєю чергою, впливає на зростання ВВП; відтак емпіричні розрахунки вчених підтверджують тісну кореляцію динаміки цін на ринку нерухомості, інвестицій у нерухомість з розвитком економіки [279]. Такого роду праці доводять, що за умов ефективної політики інтеграції вимушених мігрантів ринки нерухомості приймаючих країн отримують імпульси розвитку.

Окрім вимушеної міграції, повномасштабна війна в Україні стала одним з чинників геополітичної нестабільності. У населення сусідніх до України країн посилюється страх війни, через що формується попит на купівлю нерухомості у більш безпечних країнах. Для прикладу, серед населення Польщі зріс попит на купівлю нерухомості в Іспанії: за 9 місяців 2022 року ними було придбано 2300 об'єктів, у 2023 – 3118, у 2024 – близько 4000. Для порівняння, громадянами України за 6 місяців 2022 року було придбано 1237 об'єктів. Додатковий попит на нерухомість з боку іноземних громадян забезпечив пікове зростання ринку нерухомості Іспанії за останні 15 років [118].

Що стосується стану *ринку нерухомості в Україні*, то основні наслідки впливу повномасштабної війни у короткостроковому періоді полягають у наступному:

1. Відбуваються значні руйнування житлової, соціальної, критичної інфраструктури. Щороку Світовим банком, ООН, Єврокомісією, за даними органів влади України (ведеться Реєстр пошкодженого та знищеного майна) проводиться оцінка збитків, що дозволяє визначати потребу у відновленні та реконструкції. За період лютого 2022 – грудня 2024 років прямі збитки руйнування інфраструктури оцінили в 176 млрд дол. США, потреби з відновлення – в 526,7 млрд дол. США: сумарно це більше трьох ВВП України за 2024 рік

(згідно з оцінками НБУ ВВП України у 2024 році склав 219,7 млрд дол. США). Наслідки повномасштабної війни для сектору житла такі [196, с. 16, 89]:

- це найбільш постраждала сфера – на сектор житла припадало 33 % від усіх пошкоджень (у попередніх роках частка пошкоджень житла сягала до 40 %, проте руйнування енергетичної інфраструктури дещо знизили її вагомість);

- збитки в секторі житла оцінюються в 57,6 млрд дол. США;

- 13 % житлового фонду було пошкоджено чи зруйновано повністю, у зв'язку з чим постраждало 2,5 млн домогосподарств;

- пошкодження мають різні рівні – незначні (понад 50 % з облікованих об'єктів), середні (26 %), значні (23 %);

- масштаби пошкоджень житлового фонду визначають пріоритетність житлового сектору в фінансуванні компенсації втрат. Так, витрати на відновлення в житловому секторі складають близько 84 млрд дол. США, коли сфери транспорту – 78 млрд дол. США, енергетики і видобувної промисловості – 68 млрд дол. США, торгівлі і промисловості – 64 млрд дол. США, сільського господарства – 55 млрд дол. США, розчищення завалів – близько 13 млрд дол. США.

2. Значні збитки в житловому секторі стимулюють впровадження нових вимог до реконструкції, убезпечення, інклюзивності соціальної і житлової інфраструктури. Зокрема в 2022 році набули чинності 11 нових Державних будівельних норм (ДБН). У 2023 році затверджено ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту», що ставлять вимогою наявність у проєктах відбудови житлових і громадських будівель захисних споруд зі стандартами інклюзивності та безпечності. З 2024 року впроваджені нові вимоги до публічних закупівель у сфері будівництва. У звіті «RDNA4» зазначається, що багатоквартирні будинки, на які припадає 85 % пошкоджень, є енергонеефективними та завершили проєктний термін служби [196, с. 92]. Перспективи використання коштів з міжнародної фінансової допомоги на відновлення і реконструкцію житла потребує одночасного використання нових прогресивних підходів, зокрема підходу «відбудовування після катастрофи» («the BBB approach» – «Building Back Better»). У зв'язку з цим поширюється ініціатива

платформи «Build Ukraine Back Better» з забезпечення зеленої та сталої реконструкції України [278].

3. Різна безпекова ситуація в Україні призвела до поляризації розвитку регіональних і локальних ринків нерухомості. Локалізація розвитку ринку нерухомості означає стрімке зростання вартості нерухомості при концентрації вимушених мігрантів, бізнесу, громадських організацій тощо. Натомість у регіонах, де ведуться бойові дії, деокупованих, з ризиком вторгнення, ринки нерухомості перебувають у стагнації і занепадають. Їхнє відновлення можливе при завершенні бойових дій та ефективній відбудові зруйнованого житла. У звіті «RDNA4» проводиться аналіз втрат у розрізі регіонів (рис. 2.2).

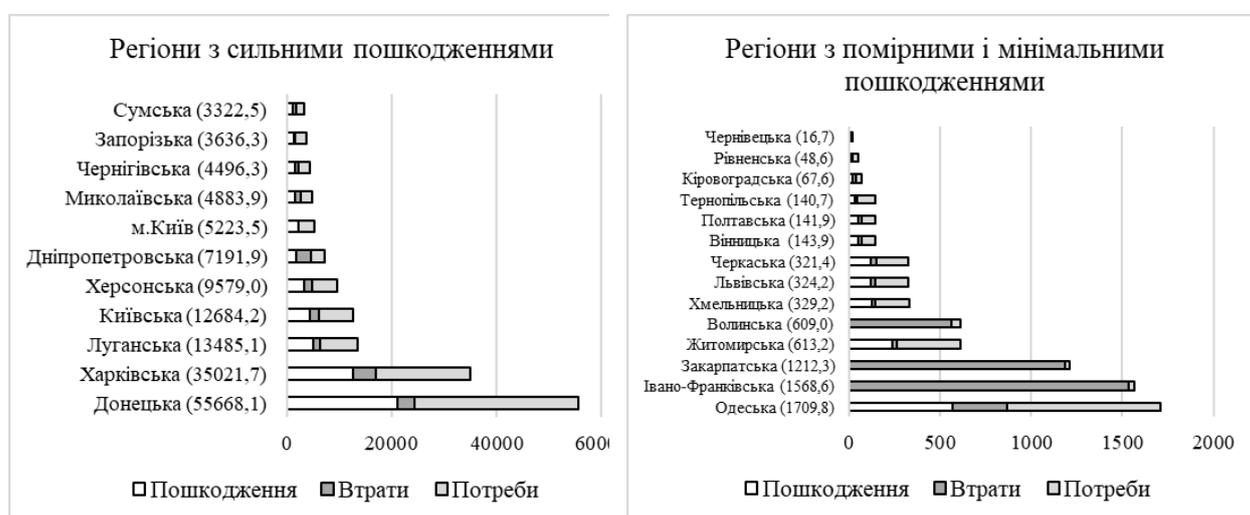


Рис. 2.2. Збитки сектору житла внаслідок повномасштабної війни в регіонах України, лютий 2022 – грудень 2024 років, млн дол. США

Джерело: сформовано автором на основі [196, с. 93–94]

*Примітка: на осі біля назви області (міста) зазначена загальна сума збитків.

Виявлено, що 3/4 від усіх збитків припадає на Донецьку (37 %), Харківську (22 %), Луганську (9 %) і Київську (8 %) області. Постійне зростання збитків у житловому секторі обмежує його доступність, особливо для внутрішньо переміщених осіб та інших вразливих категорій населення.

Доступність житла також відіграє значну роль для стимулювання рееміграції населення. З опитування Управління Верховного комісара ООН у справах біженців 2024 року, 45 % біженців з окупованих територій України

визначають можливості повернення за умов доступності власного чи альтернативного житла [287].

Комплексний аналіз розвитку ринку нерухомості в Україні неможливий без загального розуміння впливу на нього війни. Відтак виявлені тенденції мають прямий зв'язок з бойовими діями та викликами нестабільності й невизначеності.

Нестабільність і поляризацію розвитку ринку нерухомості України підтверджує аналіз його основних тенденцій. Найперше проаналізуємо *сектор робіт з будівництва*, опираючись на показники кількості й площі житлових будівель на початок будівництва та прийнятих в експлуатацію.

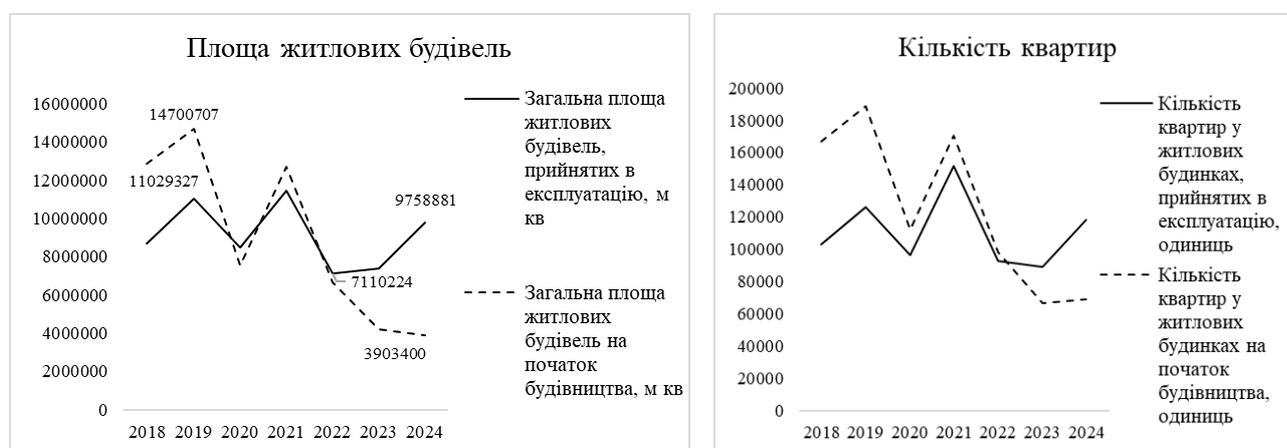


Рис. 2.3. Площа та кількість квартир житлових будівель на початку будівництва та введених в експлуатацію в Україні, 2018–2024 роки, м² та одиниць

Джерело: сформовано автором на основі [12]

На рис. 2.3 відображено динаміку цих показників, що вказує на скорочення:

- площі житлових будівель на початку будівництва з пікового 2019 року до низинного 2024 року в 3,8 рази;

- площі житлових будівель, прийнятих в експлуатацію з пікового 2019 року до низинного 2023 року в 1,5 рази;

- кількості квартир на початку будівництва з пікового 2019 року до низинного 2023 року в 2,8 рази;

- кількості квартир, прийнятих в експлуатацію з пікового 2019 року до низинного 2023 року в 1,4 рази;

Таким чином, площі будівель на початку будівництва суттєво знизились і,

якщо завершення будівництва почало зростати в періоді 2023-2024 років, то нове будівництво за показником площі поки перебуває в спадній динаміці. Дещо позитивніша ситуація за показником кількості квартир на початку будівництва, який у 2023-2024 роках набув незначної, але позитивної динаміки. Серед інших позитивних тенденцій вирізняється зростання площ житлових будинків для колективного проживання – в період 2023–2024 років вперше після пікового значення 2019 року (рис. 2.4). Будинки для колективного проживання включають соціальні гуртожитки, що є одним з пріоритетів, визначених у Державній стратегії регіонального розвитку на 2021–2027 роки [164]. Це функція органів місцевого самоврядування. Необхідність створення соціальних гуртожитків – це не лише про соціальну адаптацію вразливих категорій населення, чисельність яких стрімко зростає в час повномасштабної війни, але й підтвердження гідності, рівності, захищеності людини, забезпечення її доступними послугами [94, с. 165].

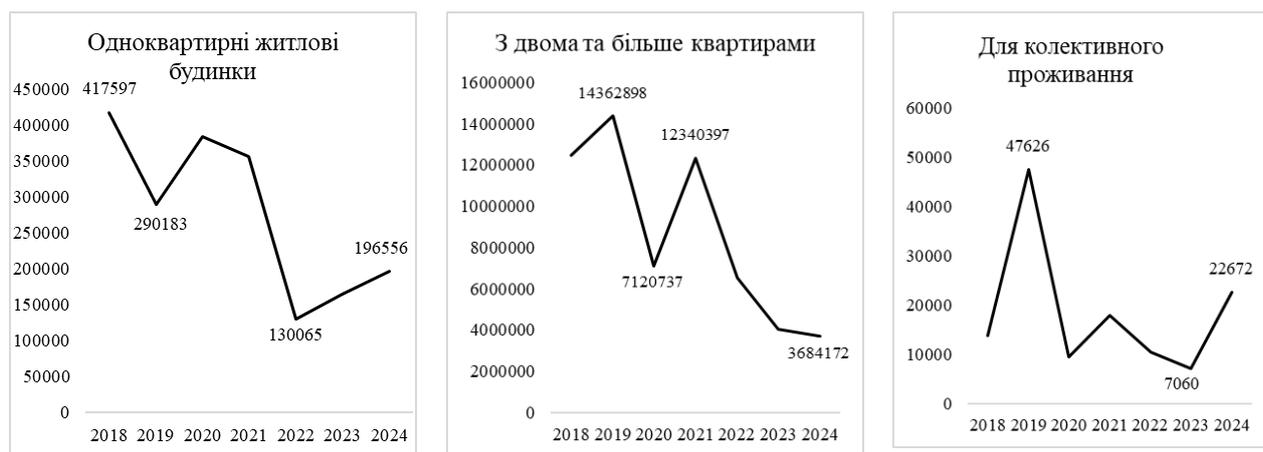


Рис. 2.4. Площа житлових будинків на початок будівництва в Україні за видами, 2018–2024 роки, м²

Джерело: сформовано автором на основі: [12]

Регіональні особливості зміни площі житлових будинків на початок будівництва, що характеризує активну фазу розвитку ринку нерухомості, відображено на рис. 2.5. Найбільше скорочення нового будівництва виявлено в Одеській області (за період 2018-2024 років у понад 21 разів), м. Київ (12 разів), Кіровоградській (7 разів), Тернопільській (6 разів), Донецькій (5 разів) областях. Таким чином, значне падіння відбулось в областях, де будівельний сектор був

найбільш активним (Одеська область, м. Київ), але й стагнував ті області, де ринок нерухомості розвивався повільніше (Кіровоградська, Тернопільська області), незважаючи на порівняно кращі безпекові умови (рис. 2.2). Зростання показників нового будівництва виявлене лише в Закарпатській і Житомирській областях. У тилівій Львівській області, яка відзначається одним з найбільш розвинутих регіональних ринків нерухомості, відбулось скорочення в 1,5 рази.

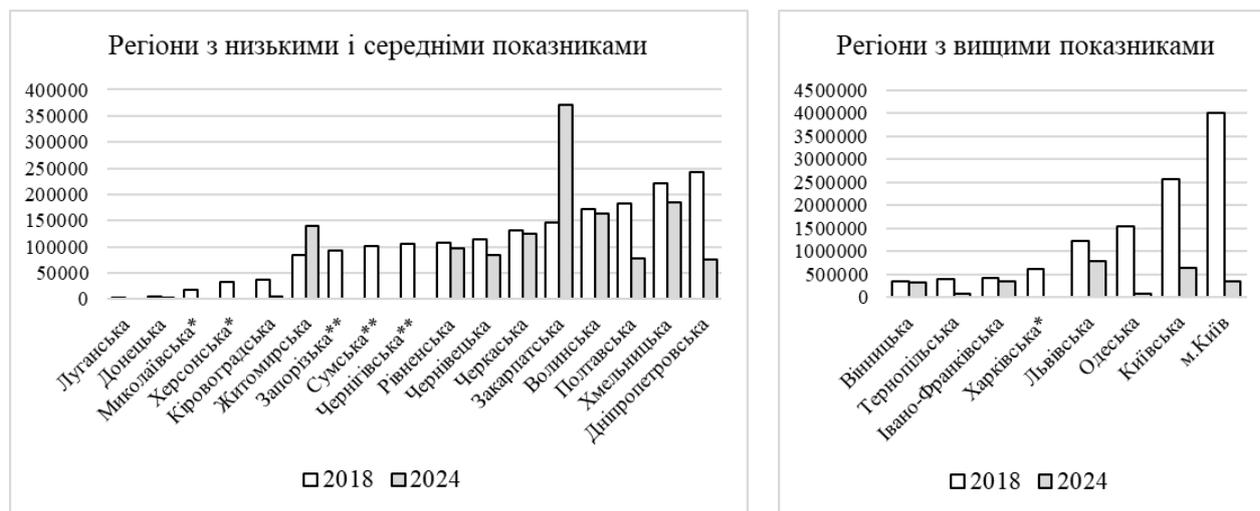


Рис. 2.5. Площа житлових будинків на початок будівництва в регіонах України, 2018 і 2024 роки, м²

Джерело: сформовано автором на основі [11]

* Примітка: області, для яких дані за 2024 рік відсутні.

** Примітка: області, для яких дані за 2024 рік конфіденційні.

Підсумовуючи аналіз сектору робіт з будівництва, що є одним з формуючих для ринку нерухомості, актуально проаналізувати Індекс очікувань ділової активності. Це показник, який розраховується щомісячно на основі опитувань НБУ підприємців, починаючи з липня 2019 року. Динаміка індексу показує, що індекс сфери будівництва відзначається більшими коливаннями, ніж індекс по всіх сферах економіки (рис. 2.6). Але якщо максимальне значення загального індексу за період липня 2019 – травня 2025 років виявлене у вересні 2019 року, то для сфери будівництва – у червні 2023 року, тобто вже в час повномасштабної війни. Найнижчі значення індексів загального і для будівництва виявлені в квітні 2020 року, за час повномасштабної війни – у січні 2023 року для загального

індексу і січні 2024 року для індексу в сфері будівництва. Примітно, що незважаючи на вищі пікові значення індексу для сфери будівництва в час повномасштабної війни, якщо аналізувати середнє значення індексу з червня 2022 до травня 2025 року, то індекс в цілому по економіці склав 47,0, а сфери будівництва – 44,9. Тобто за рахунок вищих коливань в оцінках очікувань бізнесу сфери будівництва середовище економічної діяльності тут залишається нестабільним.



Рис. 2.6. Індекс очікувань ділової активності в економіці України загалом та будівництві зокрема, липень 2019 – травень 2025 років

Джерело: сформовано автором на основі [272]

Проаналізуємо основні тенденції *сектору операцій з об'єктами нерухомості*. Аналіз кількості суб'єктів господарювання в сфері операцій з нерухомим майном вказує, що для цієї сфери коливання були помірніші, ніж для загального показника. Проте середньорічний темп зміни показників за період 2014–2023 років був однаковий (1,0). Також слід відзначити, що частка суб'єктів господарювання, які займаються операціями з нерухомим майном, у загальному показнику знижується до мінімального значення у 2023 році (рис. 2.7).

Якщо аналізувати структуру діяльності в сфері операцій з нерухомим майном, то понад 80 % припадає на діяльність, пов'язану з наданням в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (рис. 2.8). Зважаючи на роль агентств нерухомості для розвитку ринку, актуально окремо звернути

увагу на цей вид діяльності. Кількість агентств нерухомості упродовж 2014–2023 років зменшується. Це негативна тенденція, адже агентства є перспективним видом бізнесу, що передбачає надання затребуваних послуг при незначних витратах на його заснування; також агентства відіграють важливу роль для долання інституційної асиметрії ринку нерухомості в Україні [123, с. 64].

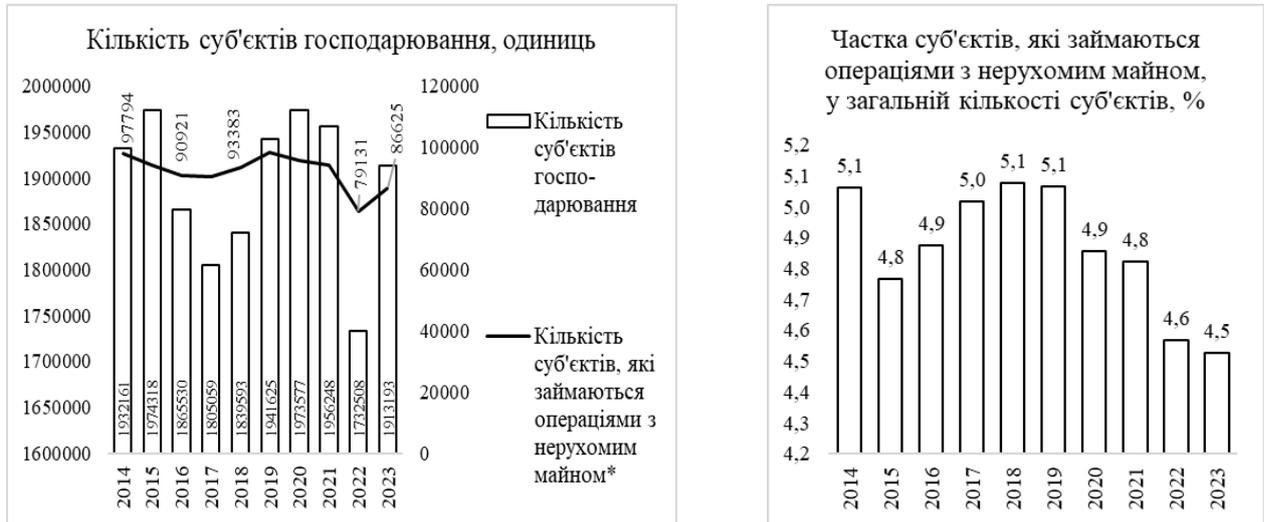


Рис. 2.7. Кількість суб'єктів господарювання в Україні загалом та в сфері операцій з нерухомим майном, 2018–2023 роки, одиниць, %

Джерело: сформовано автором на основі [55]

* Примітка: по допоміжній осі.

Регіональна специфіка щодо кількості суб'єктів господарювання в сфері операцій з нерухомим майном показує найбільше їх скорочення за період 2014–2023 років у Луганській (9,5 рази), Донецькій (4,6 рази), Херсонській (3,8 рази), Запорізькій (1,7 рази), Харківській (1,4 рази), Одеській (1,3 рази), Миколаївській (1,3 рази) областях. Незначне зростання відбулось у м. Київ, Київській, Черкаській, Хмельницькій, Рівненській, Львівській, Івано-Франківській областях.

Якщо аналізувати частку суб'єктів господарювання в сфері операцій з нерухомим майном у загальній кількості суб'єктів господарювання, то найвищі показники станом на 2023 рік виявлені для м. Київ (7,1 %, але у 2014 році було 9,5 %), Одеській (6,2 %), Запорізькій (4,9 %), Дніпропетровській (4,8 %), Львівській (4,3 %), Харківській (4,3 %) та Київській (4,2 %) областях. Найнижча

частка в Луганській (1,8 %), Херсонській (2,6 %) і Житомирській (2,9 %) областях (рис. 2.9).

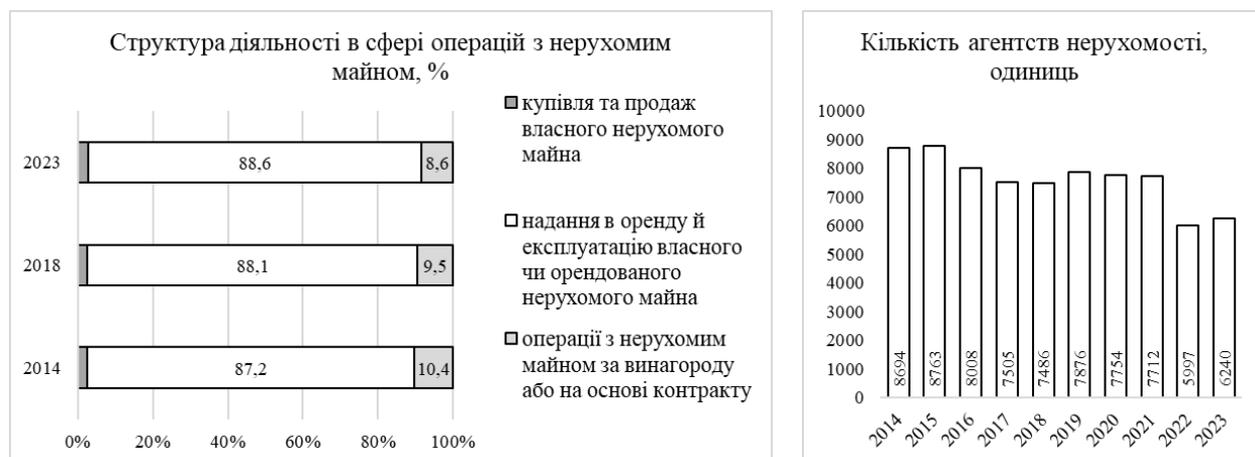


Рис. 2.8. Розвиток видів економічної діяльності в сфері операцій з нерухомим майном в Україні, 2014–2023 роки, одиниць, %

Джерело: сформовано автором на основі [55]

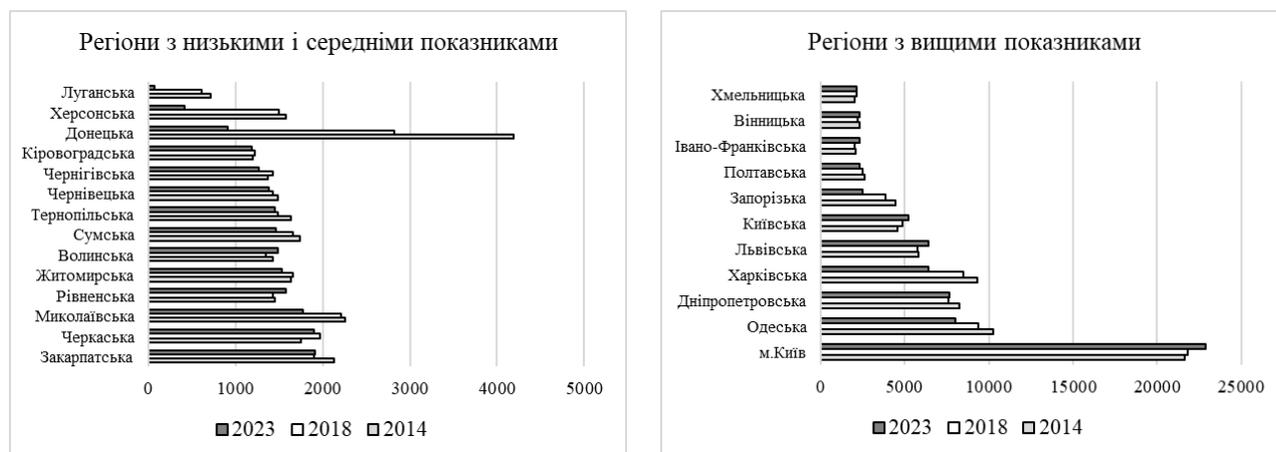


Рис. 2.9. Кількість суб'єктів господарювання в сфері операцій з нерухомим майном в регіонах України, 2014, 2018 і 2023 роки, одиниць

Джерело: сформовано автором на основі [55]

За кількістю суб'єктів господарювання в сфері операцій з нерухомим майном, незважаючи на наслідки війни, продовжують бути лідерами м. Київ, Одеська, Дніпропетровська, Харківська та Львівська області. Якщо порівнювати 2014 і 2023 роки, то лише Харківська область дещо змінила лідерську позицію,

опустившись з 3 на 4 позицію. Регіонами-аутсайдерами за кількісним показником суб'єктів господарювання, окрім фронтових Луганської, Херсонської і Донецької, залишаються Кіровоградська, Чернігівська, Чернівецька і Тернопільська області. Примітно, що в умовах повномасштабної війни тилова Волинська область вийшла з аутсайдерів за аналізованим показником 2014 року. Натомість тилова Тернопільська область навіть погіршила свої позиції. На жаль, не використовує потенціал розвитку ринку нерухомості тилова Чернівецька область, якій притаманні порівняно кращі безпекові умови.

До аналізу кількості суб'єктів господарювання в сфері операцій з нерухомим майном важливо додати, що дані офіційної статистики відображають реальну ситуацію частково. Сфера операцій з нерухомим майном вирізняється високим ступенем тінізації, особливо що стосується надання послуг оренди житла, де рівень тінізації за різними оцінками складає від 70 до 90 % [252, с. 208]. Це породжує численні ризики для учасників ринку нерухомості, а також економічні втрати для держави і суспільства.

Інформативним джерелом про розвиток ринку нерухомості є аналіз індексу цін на житло. Як виявилось, у 2024 році в результаті технічної допомоги Державній службі статистики України фахівцями МВФ було опубліковано звіт з критикою «гедоністичного» підходу щодо його обрахунку. Фактично, служба статистики при розрахунку індексу для первинного ринку опирається на ціни забудовників, а для вторинного ринку – на дані «OLX». Фахівці МВФ справедливо рекомендують розширити джерельну базу для розрахунку індексу та враховувати ціни на житло в невеликих громадах. Це необхідно, оскільки об'єктивні індекси цін на житло та інші показники ринку нерухомості слугують основою для оцінювання його розвитку, визначення ризиків та зв'язків між ринком нерухомості та фінансовою стійкістю [297]. Таким чином, динаміка індексу цін на житло теж частково відображає реальну ситуацію, але в цілому дозволяє розуміти загальні тенденції й ризики.

Тенденції, відображені на рис. 2.10, показують, що на первинному ринку нерухомості індекс цін за період 2016–2024 років найбільше зріс у 2021 році – на

фоні відновлення попиту (у тому числі відкладеного) після пандемії Covid-19. Так само максимальне значення індексу в 2021 році виявлене для вторинного ринку. У період повномасштабної війни індекс первинного ринку почав відновлювати позитивну динаміку з 2022 року. Для індексу вторинного ринку характерні більші коливання. У цілому в 2024 році ціни на житло на первинному ринку зросли на 15,7 %, на вторинному – на 11,6 %.

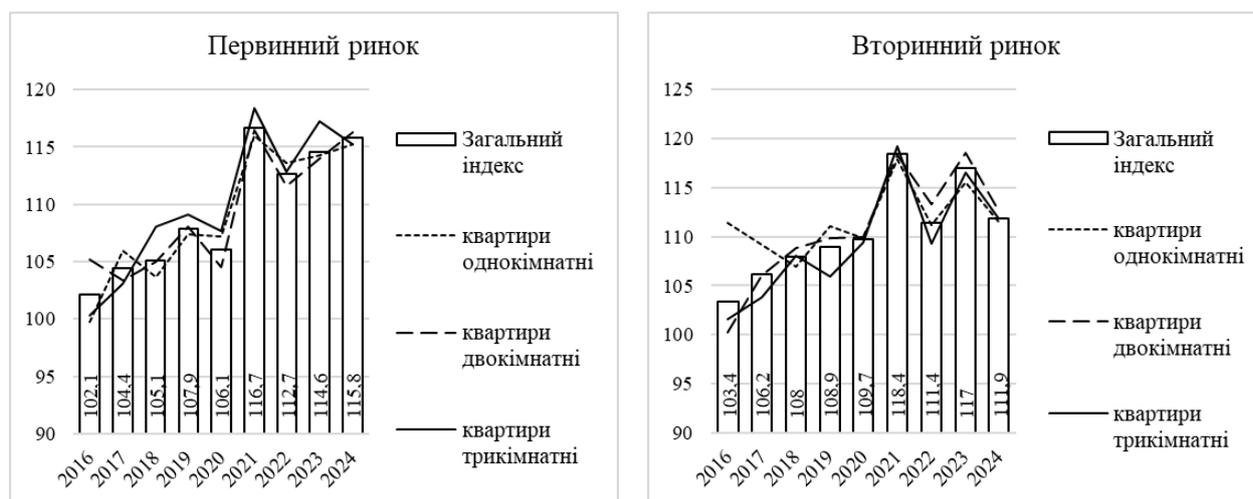


Рис. 2.10. Індекс цін на житло в первинному і вторинному сегментах ринку нерухомості України, 2016–2024 роки

Джерело сформовано автором на основі [71]

За ідеальних умов індекс цін на житло має характеризуватись стабільним і помірним зростанням. Це відобразить макроекономічну, політичну і безпекову стабільність, посилюватиме фінансову стійкість економіки і суспільства. Ринок нерухомості за таких умов буде спроможним забезпечувати населення доступним житлом. У випадку стрімкого зростання індексу цін на житло виникають кризові передумови для ринку з падінням попиту та подальшими негативними наслідками для економіки. Тому поки в Україні для первинного ринку характерне стабільне зростання, коли вторинний ринок житла перебуває в більш хитких умовах.

Середнє значення індексу цін на первинному ринку в перші три роки повномасштабної війни (2022–2024) склало 114,4, на вторинному – 113,4. Якщо аналізувати тенденції індексу цін за видами житла, то найвищий індекс за 2022–2024 роки виявлений для трикімнатних квартир на первинному ринку

(115,1), найнижчий – для трикімнатних (112,5) й однокімнатних (112,7) квартир на вторинному ринку.

Регіональну специфіку вартості житла дають змогу аналізувати дані порталів з його купівлі й оренди, зокрема «DIM.RIA» і «Лун». Статистика «Лун» дозволяє визначати зміну вартості купівлі житла на первинному і вторинному ринках різних видів, а також вартості оренди в обласних центрах України (рис. 2.11).

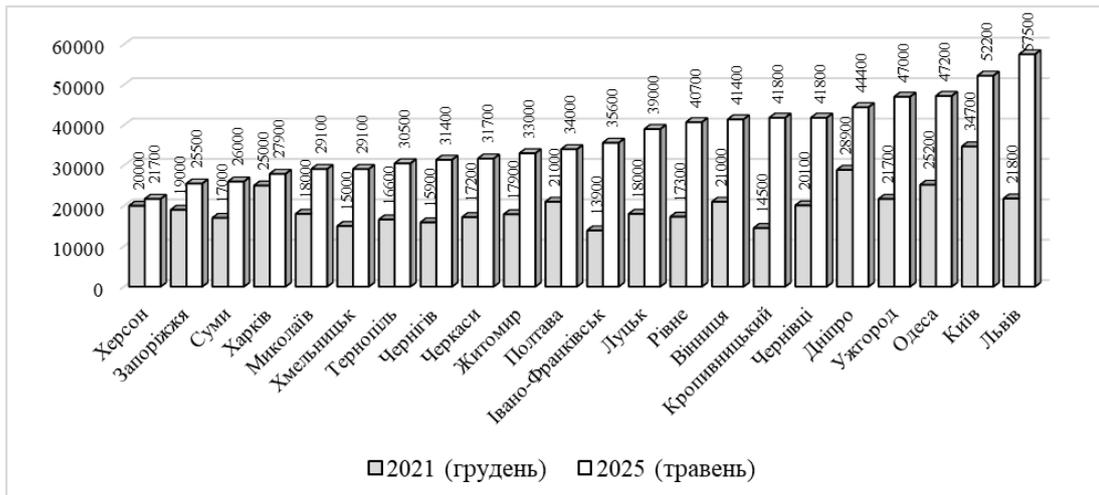


Рис. 2.11. Середня ціна 1 кв м житла на первинному ринку нерухомості в обласних центрах України, 2021 (грудень) і 2025 (травень) роки, грн

Джерело: сформовано автором на основі [251]

Вартість купівлі 1 кв м житла на первинному ринку, якщо порівнювати кінець 2021 і травень 2025 років, найбільше зросла в містах Кропивницький (2,9 рази), Львів (2,6 рази), Івано-Франківськ (2,6 рази), Рівне (2,4 рази), Луцьк (2,2 рази), Ужгород (2,2 рази), Чернівці (2,1 рази). Однак у вартісному вираженні найдорожче житло на первинному ринку в таких містах, як Львів, Київ, Одеса, Ужгород, Дніпро, Чернівці, Кропивницький. У містах, які є фронтними або з високими ризиками повторного російського вторгнення, ціна житла на первинному ринку залишається на приблизно однаковому рівні з мінімальною його пропозицією.

Відносно оренди житла, то регіональна специфіка теж проявляється в його суттєвому здорожчанні в окремих областях (рис. 2.12). У фронтних містах

Херсон, Харків (незважаючи на розвинутий ринок нерухомості), Запоріжжя вартість оренди однокімнатної квартири залишається на однаковому рівні впродовж перших трьох років повномасштабної війни. Натомість за період 2023–2025 років найбільше зросла вартість оренди для міст Суми (2 рази), Чернігів (1,6 рази), Одеса (1,4 рази), Миколаїв (1,2 рази).

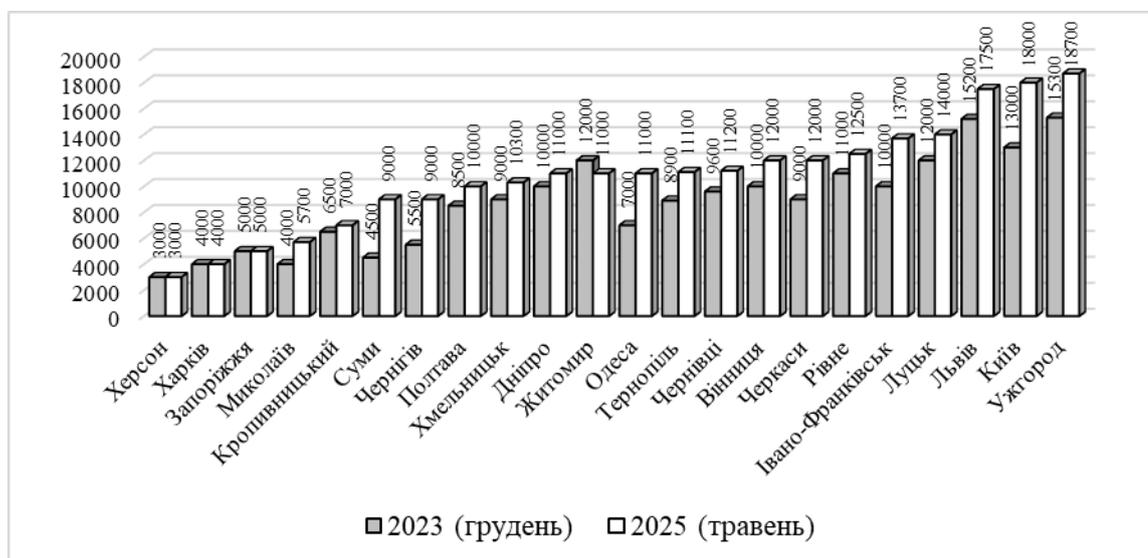


Рис. 2.12. Середня ціна оренди однокімнатної квартири в обласних центрах України, 2023 (грудень) і 2025 (травень) роки, грн

Джерело: сформовано автором на основі [116]

Найвища вартість оренди однокімнатної квартири в таких містах, як Ужгород, Київ, Львів, Луцьк та Івано-Франківськ. Тобто для сектору оренди тиловий статус регіону відіграє головну роль. Вартість оренди продовжує зростати навіть в умовах війни та переважає показники фронткових регіонів у 4 і більше разів. Постає питання регулювання вартості оренди через державні механізми зі встановленням верхньої межі. З іншого боку, ринок нерухомості розвивається за законами ринкового саморегулювання і зростання оренди є закономірним відображенням вищого попиту. Однак неврегулювання надвисокої і необґрунтованої вартості оренди в тилових регіонах може спричинити численні ризики, пов'язані з обмеженою доступністю внутрішньо переміщених осіб до належного житла, посиленням соціальної напруги, зростанням бездомності, підвищенням фінансових навантажень на бізнес (через вищі витрати на оренду

офісних приміщень, розміщення персоналу релокованих підприємств) [109].

У руслі цієї дискусії постає питання якості послуг ринку нерухомості, порівняння кількісних і вартісних показників до соціальних, економічних, демографічних тенденцій. Інформативною в цьому плані є платформа «Numbeo» як глобальна база даних, що формується на основі оцінок користувачів. «Numbeo» публікує актуальні відносні показники розвитку ринку нерухомості. У табл. 2.1 наведено показники для України, сусідніх країн, країн Балтії та Німеччини. Країни обрані з погляду сусідства, наслідування досвіду євроінтеграції й переходу на розвинуті ринкові системи, а також прийняття найбільшої кількості вимушених мігрантів з України, які з високою вірогідністю інтегруються в їхні економіки й суспільства, в тому числі через набуття права власності на нерухомість.

Дані табл. 2.1 вказують на значне відставання України за більшістю показників, особливо що стосуються іпотеки та кредитування купівлі житла. Інша ситуація щодо валових доходів від оренди, які в Україні значно вищі. Це піднімає дискусії щодо обґрунтованості вартості оренди та її впливу на доступність житла і комерційної нерухомості.

Отже, проведений аналіз ринку нерухомості України підтвердив, що в цілому він продовжує розвиватись за рахунок динамічного зростання показників в окремих регіонах України, зокрема тилкових. Однак, незважаючи на виклики повномасштабної війни, ринку нерухомості характерна низка проблем, вирішення яких є необхідним для посилення стійкості економіки і суспільства.

Зокрема це проблеми:

- неконтрольованого зростання цін на купівлю й оренду житла в регіонах з кращими безпековими умовами, що є міграційно привабливими для населення і бізнесу. Натомість для розвитку ринку нерухомості актуально забезпечувати стаке помірне зростання цін на житло;

- обмеженої доступності житла для вразливих категорій населення, що піднімає питання пошуку альтернативних способів задоволення житлових потреб населення, зокрема через будівництво соціальних гуртожитків;

- продовження тінізації посередницьких послуг на ринку нерухомості, особливо що стосується ріелтерської діяльності;
- неврегульованості процедури використання землі під забудову житлової та комерційної нерухомості;
- складного переходу до нових вимог забезпечення, інклюзивності, енергоощадності в розбудові житлової інфраструктури, що вимагає об'єктивного моніторингу;
- збереження монопольних ознак окремих секторів ринку нерухомості, особливо в сфері доступу для іноземних компаній-забудовників;
- регіональної поляризації розвитку ринку нерухомості України.

Таблиця 2.1

Відносні вартісні індикатори ринку нерухомості України та деяких країн ЄС, травень 2025 року

| Країни | Показники та їх зміст | | | |
|------------|--|---|---|---|
| | Співвідношення ціни до доходу | Іпотека як відсоток від доходу | Індекс доступності кредиту | Валовий дохід від оренди «центр міста» / «за межами центру» |
| | Співвідношення медіанних цін на квартири до медіанного доходу сім'ї. Нижчий коефіцієнт – краща доступність | Фактична щомісячна вартість іпотеки як відсоток від чистого доходу сім'ї. Нижчий відсоток – краща доступність | Обернена величина іпотеки у відсотках від доходу. Вище значення – краща доступність | Річна валова орендна плата, поділена на ціну нерухомості. Вище значення – краще |
| Україна | 12,94 | 237,24% | 0,42 | 5,30%/5,44% |
| Польща | 10,86 | 100,29% | 1 | 4,01%/4,38% |
| Словаччина | 13,2 | 98,31% | 1,02 | 3,56%/3,77% |
| Румунія | 10,2 | 93,69% | 1,07 | 4,12%/4,17% |
| Угорщина | 13,57 | 129,65% | 0,77 | 3,32%/3,58% |
| Чехія | 13,68 | 112,58% | 0,89 | 3,34%/3,63% |

| | | | | |
|-----------|-------|--------|------|-------------|
| Литва | 11,77 | 87,89% | 1,14 | 3,43%/3,80% |
| Латвія | 8,57 | 64,10% | 1,56 | 3,84%/4,24% |
| Естонія | 11,34 | 88,78% | 1,13 | 3,31%/3,44% |
| Німеччина | 8,47 | 61,46% | 1,63 | 3,60%/3,46% |

Джерело: сформовано автором на основі [291]

Розуміння цих проблем є основою для пошуку рішень з їхнього розв'язання. Для цього актуально досліджувати ефективність механізмів державного регулювання ринку нерухомості та визначати можливості їх використання для вирішення виявлених проблем.

2.2. Оцінка ефективності та результативності механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Стан житлового фонду є важливим макроекономічним індикатором соціально-економічного розвитку країни, що відображає ефективність реалізації державної житлової політики, ступінь адаптивності регуляторних механізмів до викликів ринку та рівень інституційної спроможності органів державної влади у сфері управління об'єктами нерухомості. У контексті структурних трансформацій української економіки, спричинених як внутрішніми, так і зовнішніми шоками, зокрема повномасштабною війною, зростає потреба у фундаментальному оновленні організаційно-економічних та нормативно-правових засад функціонування ринку житлової нерухомості.

Головною проблемою та водночас критичним індикатором неефективності механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні виступає фізична і моральна зношеність житлового фонду. Зазначимо, лише 8,7 % житлових будівель в Україні були збудовані після 1991 року, що вказує на гальмування процесів модернізації житлової інфраструктури та нездатність існуючих регуляторних підходів створити сприятливе інституційне середовище для інноваційного оновлення житлового середовища. Натомість значна частина житлового фонду, а саме 40,5 %, представлена будинками, побудованими до 1960

року, які вичерпали свій техніко-експлуатаційний ресурс та потребують капітального або поточного ремонту [289, с. 76].

Така диспропорція у віковій структурі житлового фонду формує ризики для економічної безпеки держави, оскільки застаріле житло не лише погіршує якість життя громадян, а й генерує високі транзакційні витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією непридатної до сучасного використання нерухомості. До того ж, відсутність стимулів для реалізації проєктів реновації та реконструкції на мікро- і макрорівні зумовлює стагнацію інвестиційної активності у житловому секторі та стримує розвиток суміжних галузей економіки.

Нормативно-правові механізми є основним інструментом державного регулювання ринку нерухомості в Україні та включають законодавчі акти, що регламентують правовідносини у сфері нерухомості, захист прав власності, реєстрацію прав, а також встановлення стандартів і правил будівництва та операцій з нерухомістю. Ефективність цих механізмів визначається їх здатністю забезпечити прозорість, стабільність і розвиток ринку, а також захист інтересів учасників (табл. 2.2).

Отже, у сучасних умовах розвитку ринку нерухомості України важливим чинником підвищення його ефективності та інвестиційної привабливості є забезпечення прозорості операцій та належна реєстрація прав власності. Запровадження електронних сервісів та створення загальнодоступної бази даних щодо цін укладених угод суттєво сприяли підвищенню рівня відкритості ринку. Водночас повноцінне функціонування цих інструментів гальмується через наявні технічні та організаційні бар'єри, що знижує загальний рівень довіри до механізмів державного регулювання.

Питання захисту прав інвесторів також залишається актуальним. Попри поступове вдосконалення нормативно-правової бази у сфері інвестування в нерухомість, зберігаються численні проблеми, пов'язані з правовими колізіями. Вони ускладнюють процес правозастосування та створюють додаткові ризики для інвестиційної діяльності, що, у свою чергу, стримує приплив капіталу в сектор.

Фіскальні аспекти функціонування ринку нерухомості заслуговують на

окрему увагу. Зростання податкового навантаження на операції з об'єктами житлової нерухомості, зокрема на первинному ринку, спричиняє підвищення загальної вартості житла. Це негативно впливає на рівень доступності житлових об'єктів для пересічних громадян та призводить до зниження купівельної спроможності, що, в остаточному підсумку, уповільнює динаміку розвитку ринку.

Таблиця 2.2

Оцінка ефективності нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні впродовж 2020–2025 рр.

| Показник | Опис/Результат | Оцінка ефективності |
|----------------------------------|--|---|
| Прозорість ринку | впровадження електронної реєстрації прав власності, запуск єдиної бази даних цін угод (2025 р.) | помірна (покращення, але повільне впровадження) |
| Захист прав інвесторів | законодавче закріплення прав, але зберігаються проблеми з недосконалістю та колізійністю законів | низька-середня (потребує удосконалення) |
| Регулювання оподаткування | підвищення податків на продаж житла, збільшення ПДВ для новобудов (2025 р.) | негативний вплив на доступність житла |
| Екологічні стандарти будівництва | введення нових екологічних вимог, що підвищують собівартість будівництва | позитивний з точки зору сталого розвитку |
| Законодавство про оцінку майна | підготовка змін до закону для відповідності міжнародним стандартам (план на 2025 рік) | позитивний потенціал, ще не реалізовано |

Джерело: сформовано автором на основі [108; 161; 273; 292]

Упровадження нових екологічних стандартів будівництва є безумовно прогресивним кроком у напрямі сталого розвитку та адаптації до європейських практик. Однак дотримання посиленних вимог зумовлює зростання собівартості

будівництва, що, відповідно, знаходить відображення в зростанні ринкових цін на житло, особливо в сегменті новобудов.

Окреме значення має також сфера оцінки майна. Заплановані на 2025 рік законодавчі зміни, спрямовані на гармонізацію національної системи оцінки із міжнародними стандартами, мають потенціал для істотного підвищення якості та достовірності результатів оцінки. Це, своєю чергою, сприятиме зниженню рівня ризиків при здійсненні операцій з нерухомістю та зміцненню інституційної довіри до інструментів ринку.

Таким чином, нормативно-правові механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні за 2020–2025 роки демонструють поступове покращення у напрямку прозорості та стандартизації, однак залишаються проблеми з колізійністю законодавства та негативним впливом податкової політики на доступність житла.

Адміністративні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні за досліджуваний період включали державну реєстрацію прав на нерухоме майно, контроль за законністю операцій, захист прав власності, а також регулювання оподаткування та містобудівної діяльності [254]. Оцінка їх ефективності та результативності базується на аналізі нормативних змін, практичних результатів та викликів, що виникали у цей період.

У таблиці 2.3. виділимо основні інструменти адміністративних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні за досліджуваний період.

Розглянуті основні інструменти адміністративних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні дозволяють сформулювати уявлення про інституційне наповнення регуляторної системи та її функціональне призначення. Водночас для комплексного розуміння реального впливу цих механізмів доцільним є їхня практична оцінка в динаміці. У цьому контексті доцільно проаналізувати ефективність реалізації зазначених адміністративних інструментів упродовж 2020–2025 років з точки зору їх здатності забезпечувати стабільність, прозорість і збалансований розвиток ринку нерухомості в умовах соціально-економічної нестабільності та зовнішніх викликів (табл. 2.4).

Як бачимо, адміністративні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні за 2020–2025 роки мали змішану ефективність. Найбільш результативним виявився механізм державної реєстрації прав, що підвищив прозорість і захист прав власників, хоча й потребує подальшої оптимізації та цифровізації. Контрольні функції та захист власності у зоні бойових дій залишаються проблемними через корупційні ризики, недостатнє фінансування та вплив війни.

Таблиця 2.3

Основні інструменти адміністративних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні

| Інструмент | Функції | Оцінка ефективності та проблеми |
|---|--|--|
| Державна реєстрація прав на нерухомість | офіційне підтвердження права власності та обтяжень шляхом внесення даних до Державного реєстру речових прав (ДРП). Встановлені строки реєстрації – 5 робочих днів, обов’язкове повідомлення власника про реєстраційні дії, можливість заборони реєстрації без згоди власника | суттєве покращення прозорості та захисту прав власності, зменшення ризиків незаконного заволодіння майном. Проте бюрократичні процедури залишаються складними для деяких категорій громадян, а доступність сервісів потребує подальшого розвитку |
| Контроль за дотриманням законодавства | нагляд за законністю угод, містобудівною діяльністю, відповідністю будівництва нормам та стандартам | частковий контроль, проте через корупційні ризики та недостатню координацію на місцях ефективність контролю обмежена. Війна та економічна криза ускладнили контрольні функції |
| Захист прав власників, зокрема у зоні бойових | визначення шкоди та збитків, завданих об’єктам нерухомості внаслідок збройної агресії, | важливий крок для відновлення права власності та компенсації втрат, але механізми відшкодування часто |

| Інструмент | Функції | Оцінка ефективності та проблеми |
|---------------------------------------|---|---|
| дій | затвердження методик компенсації | затягуються, що знижує їх оперативність і результативність |
| Регулювання оподаткування нерухомості | встановлення податків на власність, зокрема військового збору (до 5% у 2025 році), що впливає на операції купівлі-продажу | підвищення податкового навантаження негативно вплинуло на активність ринку, зменшило кількість угод, що свідчить про обмежену стимулюючу роль цього механізму |

Джерело: сформовано автором на основі [69; 70; 99; 105]

Підвищення податків негативно вплинуло на активність ринку, що свідчить про необхідність збалансованого підходу до оподаткування.

Таблиця 2.4

Оцінка ефективності адміністративних інструментів регулювання ринку нерухомості в Україні впродовж 2020–2025 рр.

| Інструменти | Позитивні результати | Недоліки та обмеження | Загальна оцінка ефективності |
|---|--|--|--------------------------------------|
| Державна реєстрація прав | прозорість, захист прав власності, швидкість | бюрократія, потреба у цифровізації | середня – з тенденцією до покращення |
| Контроль за законністю угод та будівництвом | частковий нагляд, забезпечення стандартів | корупція, низька координація, вплив війни | низька |
| Захист прав власників в умовах війни | визначення збитків, початок компенсації | затримки у виплатах, недостатнє фінансування | помірна |

| Інструменти | Позитивні результати | Недоліки та обмеження | Загальна оцінка ефективності |
|---------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|
| Регулювання оподаткування | збільшення надходжень до бюджету | зниження активності ринку, зменшення купівельної спроможності | низька |

Джерело: авторська розробка

Окрему увагу доцільно приділити бюджетно-фінансовим механізмам державного регулювання ринку нерухомості в Україні, які у 2020–2025 роках включали субвенції територіальним громадам, а також програми пільгового кредитування житла, зокрема «ЄОселя», «Власний дім» та «ЄВідновлення». Ці інструменти мали на меті стимулювати будівництво, підвищити доступність житла для населення та підтримати відновлення житлового фонду у післявоєнний період.

Зазначимо, що ринок нерухомості є одним із пріоритетних секторів національної економіки, якому притаманна висока взаємозалежність з іншими галузями, що зумовлює його мультиплікативний вплив, а також наявність структурних ознак і системних ризиків. Згідно з результатами анкетування, проведеного серед українських банків щодо динаміки іпотечного кредитування, загальний обсяг заборгованості за іпотечними позиками, наданими фізичним особам, на кінець лютого 2024 року досяг 26 469,67 млн грн. Упродовж звітного періоду дев'ять банків видали 783 нові іпотечні кредити фізичним особам на суму 1 302,50 млн грн, що становить близько 5% від загального обсягу наданих кредитів [115].

На сучасному етапі розвитку ринку нерухомості України спостерігається поступове зростання попиту, однак його обсяги все ще не досягають довоєнного рівня. Так, у 2021 році фізичним особам було надано 10,65 тис. іпотечних кредитів на загальну суму 8 612,851 млн грн, тоді як у 2023 році – лише 6,7 тис. кредитів на суму 9 165,970 млн грн. Збільшення загальної суми кредитування при

зменшенні кількості виданих кредитів зумовлено насамперед підвищенням цін на житлову нерухомість. Відповідно до «Звіту про фінансову стабільність» НБУ, поточна купівельна активність на ринку майже вдвічі нижча порівняно з середнім рівнем 2019–2021 років [67]. Попит переважно зміщується у бік вторинного житла, зокрема в регіонах, які вважаються відносно безпечними з огляду на воєнну ситуацію. Обсяг угод на вторинному ринку становить лише близько 50% від показників, зафіксованих до повномасштабного вторгнення. У сегменті первинного житла рівень продажів коливається в межах 10–15% від довоєнного обсягу. Основними стримувальними чинниками для інвестування у новобудови залишаються високі ризики незавершеного будівництва, тривалі строки реалізації будівельних проєктів, а також загальна невизначеність, спричинена воєнним станом.

Станом на сьогодні в Україні ринок іпотечного кредитування характеризується мінімальною активністю у сфері комерційної (недержавної) іпотеки. Домінуючим чинником розвитку іпотечного сегмента виступає державна програма «Оселя», яка акумулює переважну частину кредитних ресурсів, витіснивши традиційні, непільгові форми іпотечного фінансування. Зокрема, близько 95% іпотечних угод укладається в межах зазначеної програми [100, с. 120].

Програму адмініструє державна установа «Укрфінжитло», яка забезпечує реалізацію доступного іпотечного кредитування. Участь у програмі можуть брати як окремі категорії професій (військовослужбовці за контрактом, медичні працівники, освітяни, науковці), так і громадяни, які не мають власного житла або потребують покращення житлових умов. Для пріоритетних категорій позичальників встановлена пільгова ставка на рівні 3% річних, тоді як для інших груп, зокрема внутрішньо переміщених осіб, учасників бойових дій, ветеранів та інших, передбачена ставка у розмірі 7 %.

Ключовими кредиторами в межах програми виступають банки з державною формою власності, однак останнім часом спостерігається зростання участі приватних банків. При цьому несубсидований сегмент іпотечного кредитування

залишається малорозвиненим через високі кредитні ставки, значну вартість житла та низький платоспроможний попит. Фінансову основу програми становить пільгове фондване кредитування, що здійснюється через Укрфінжитло, яке передає ресурси банкам, а ті, у свою чергу, спрямовують їх на видачу іпотечних позик.

Загалом за 2024 рік портфель кредитів «Оселі» становив 496 млн грн, що на 505 млн грн менше ніж у 2023 році (1001 млн грн) (рис. 2.13).

Упродовж одинадцяти місяців 2024 року обсяг укладених іпотечних договорів перевищив показники всього 2023 року більш ніж у 1,5 раза. Водночас у другому півріччі спостерігається зниження активності кредитування: у середньому фінансові установи щомісячно видавали приблизно на третину менше кредитів, ніж у березні-квітні, коли було зафіксовано пікові обсяги. Причини цього уповільнення носять комплексний характер.

Зокрема, першочерговим чинником стало внесення змін до умов програми з боку її оператора – державної компанії «Укрфінжитло». У межах нової стратегії пріоритет віддається кредитуванню первинного житла, навіть за рахунок скорочення фінансування об'єктів на вторинному ринку. У жовтні було оновлено ключові параметри програми: зокрема, обмежено максимальний вік об'єкта нерухомості трьома роками (крім визначених регіонів і для внутрішньо переміщених осіб), зменшено початковий внесок до 10 % для молодих позичальників, а також переглянуто відсоткові ставки – підвищення передбачене з одинадцятого року дії кредиту. Окрім того, розширено коло акредитованих забудовників: нині доступна іпотека на квартири у 201 житловому об'єкті від 91 девелопера [67].

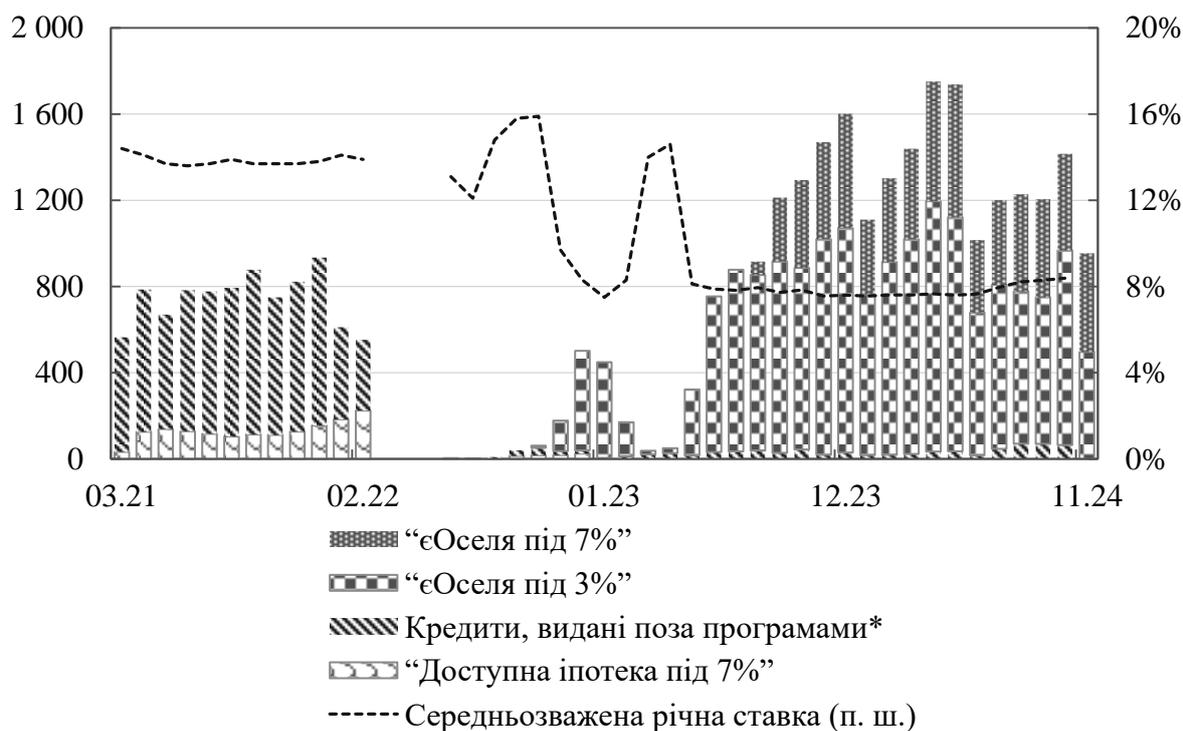


Рис. 2.13. Іпотечне кредитування, млн грн

Джерело: сформовано автором на основі [67]

Другим фактором стало обмежене фінансування самої програми – Укрфінжитло знову зіткнулася з нестачею ресурсів. Зважаючи на недостатній попит на первинному ринку, значного поживлення в цій сфері найближчим часом не очікується. Незважаючи на спроби переорієнтації програми, приріст кількості іпотечних договорів на житло від забудовників залишається незначним. У той же час наявність програми «єОселя» й надалі стримуватиме потенційних клієнтів від звернення до альтернативних фінансових інструментів, а банки – від розроблення та просування іпотечних продуктів без державної підтримки.

Програма «Власний дім» є організаційно-економічним інструментом, що забезпечує сільське населення доступними довгостроковими пільговими кредитами для будівництва, реконструкції, добудови або придбання житла. Кредити надаються під 3 % річних на термін до 20–30 років, залежно від категорії позичальника, з максимальним розміром кредиту до 400 тис. грн для нового будівництва [84; 104]. Додаткові пільги передбачені для багатодітних сімей, учасників АТО та переселенців.

Фінансування програми здійснюється з державного та місцевих бюджетів, а також через спеціальні фонди підтримки індивідуального житлового будівництва, створені при обласних державних адміністраціях [106]. Наприклад, у 2021 році на реалізацію програми було передбачено 38,96 млн грн у спецфонді держбюджету. Місцеві бюджети також виділяли кошти, наприклад, по 135 тис. грн щорічно для регіональних програм [104].

Результативність та ефективність реалізації програми пільгового житлового кредитування підтверджується як кількісними, так і якісними показниками. Зокрема, лише у 2021 році понад 1100 домогосподарств скористалися її інструментами для придбання, будівництва або реконструкції житла. Протягом 2021–2025 років очікується покращення житлових умов для більш як 530 родин, а також будівництво й оновлення 239 сучасних житлових об'єктів загальною площею понад 35 тис. м² [104]. Важливим показником ефективності є той факт, що вартість введених в експлуатацію основних фондів утричі перевищує обсяги наданих кредитів, що засвідчує наявність значного мультиплікативного ефекту для економіки регіонів.

Програма також стимулює розвиток суміжних галузей економіки, зокрема сектору будівництва, виробництва будівельних матеріалів, інженерної інфраструктури, що створює додаткові робочі місця та підвищує ділову активність на місцевому рівні. Однією з ключових ознак ефективності є залучення коштів місцевих бюджетів у форматі співфінансування, що дозволяє підвищити прозорість та раціональність витрат. Високий рівень повернення кредитних коштів свідчить про надійність обраної моделі, оскільки більшість позичальників мають стабільні джерела доходу, зокрема через ведення особистого сільського господарства.

Програма демонструє адаптивність до змін зовнішнього середовища: зокрема, в умовах воєнних та соціальних викликів розширено напрями кредитування, що дозволяє підтримувати фермерські господарства та внутрішньо переміщених осіб. Проте, не зважаючи на позитивну динаміку, існує і низка обмежень, що знижують загальний потенціал програми. Найважливішим з них є

недостатній рівень фінансування, який не відповідає реальним потребам житлового сектору, що обмежує кількість потенційних бенефіціарів. Також спостерігаються затримки з перерахуванням коштів, що зумовлено надмірною зарегульованістю бюрократичних процедур на місцевому рівні. Ще одним недоліком є територіальна обмеженість програми – її основна орієнтація на сільську місцевість не дозволяє повною мірою вирішити проблеми житлового забезпечення у містах, де попит на житло залишається стабільно високим.

Програма «Відновлення» була ініційована урядом України як відповідь на потребу відбудови житла, пошкодженого або зруйнованого внаслідок агресії РФ. Вона передбачає компенсації на ремонт або придбання нового житла замість зруйнованого, що стимулює реконструкцію вже існуючих об'єктів та активізує первинний ринок нерухомості [16].

За період дії програми (понад два роки, станом на червень 2025) нею скористалися майже 109 000 родин, з яких близько 90 000 отримали компенсації на ремонт пошкодженого житла на суму понад 9 млрд грн, а понад 18 500 отримали житлові сертифікати на суму 27,3 млрд грн для придбання нового житла. Нове житло за програмою придбали майже 11 000 осіб, з яких 4 500 – внутрішньо переміщені особи (ВПО) [34].

Ефективність програми полягає у безпосередній підтримці населення, що втратило житло, та стимулюванні будівельної галузі, що має мультиплікативний ефект на економіку: активізується виробництво будматеріалів, фінансовий сектор, створюються робочі місця. Проте експерти відзначають, що масштабування позитивного ефекту потребує системної житлової політики, оскільки відсутність кодифікованих законодавчих актів у сфері будівництва обмежує довгострокове планування та відновлення.

Отже, механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні, представлені програмами «Відновлення», «Власний дім» та «Оселя», є ефективними інструментами підтримки, але потребують подальшого розвитку та інтеграції у системну політику для повноцінного відновлення та розвитку ринку нерухомості

Також слід відмітити, що держава виділяла субвенції місцевим бюджетам для розвитку житлової інфраструктури, зокрема на відновлення житла, соціальне будівництво та підтримку внутрішньо переміщених осіб (ВПО). За даними Стратегії розвитку Київської області (2021–2027), обсяг таких субвенцій у 2023–2025 роках зріс у середньому на 15 % щорічно, що дозволило реалізувати понад 120 проєктів житлового будівництва та реконструкції [253].

На нашу думку, бюджетно-фінансові механізми тісно пов'язані з соціальними, адже одним із пріоритетних маркерів соціально-економічної нерівності в Україні залишається обмежений доступ широких верств населення до житла, що є системною проблемою у сфері реалізації житлової політики держави. За результатами соціологічного дослідження, здійсненого аналітичною компанією «Active Group» 29 червня 2024 року на базі онлайн-панелі «SunFlower Sociology», понад 70 % респондентів висловили переконання, що в Україні відсутній рівний доступ громадян до житлових ресурсів. Варто зазначити, що дослідження здійснювалося шляхом самостійного заповнення анкет респондентами – громадянами України віком від 18 років і старше. Загальний обсяг вибіркової сукупності становив 600 осіб. Результати опитування проведені компанією Active Groupc представлені на рис. 2.14.

Результати соціологічного опитування свідчать про переважно критичне сприйняття громадськістю стану забезпечення житлом та ефективності відповідних державних програм. Зокрема, на запитання щодо рівного доступу громадян до житла в Україні лише 5,7 % респондентів відповіли позитивно, ще 22,8 % вважають, що такий доступ частково забезпечено. Водночас абсолютна більшість опитаних – 71,5 % – висловили переконання, що в державі не створено належних умов для рівноправного доступу населення до житлових ресурсів.

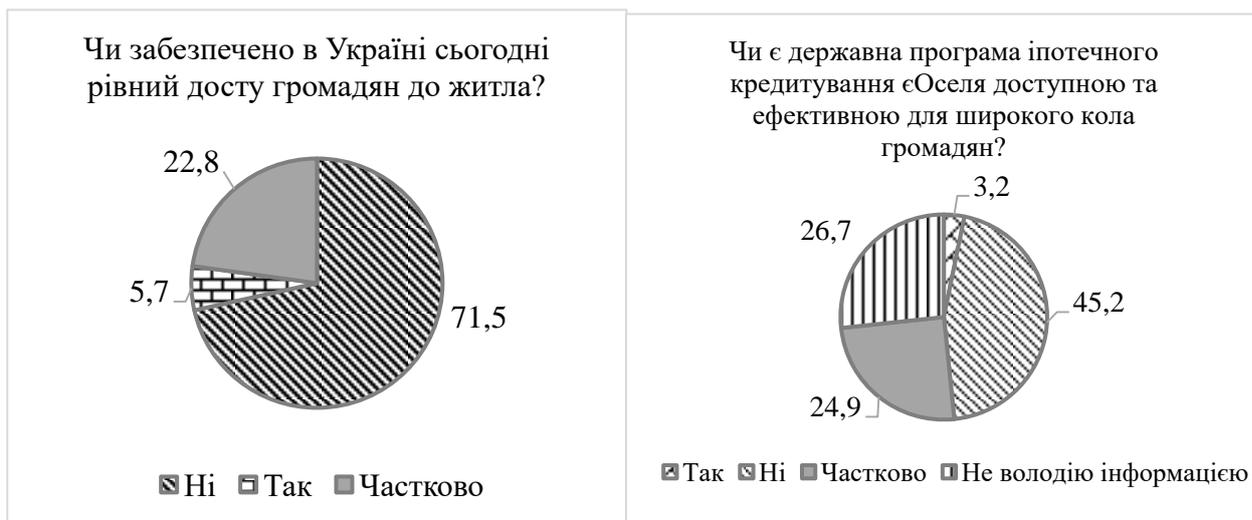


Рис. 2.14. Соціологічне дослідження Active Group «Як громадяни оцінюють доступність житла і зусилля держави в цьому напрямку»

Джерело: сформовано автором на основі [4]

Щодо оцінки програми іпотечного кредитування «Оселя», лише 3,2 % респондентів визнали її водночас доступною та ефективною для широкого загалу. Близько чверті опитаних (24,9 %) відзначили її часткову ефективність, натомість 45,2 % не вважають програму дієвим інструментом розв'язання житлових



проблем. Ще 26,7 % не змогли сформулювати однозначну позицію з цього питання.

У контексті вирішення житлових потреб внутрішньо переміщених осіб (ВПО) запровадження моделі соціальної оренди також не отримало одностайної підтримки. Позитивну відповідь дали лише 6,2 % опитаних, тоді як 42,9 % респондентів вважають цей інструмент частково ефективним і наголошують на необхідності його доповнення іншими механізмами. Водночас 21,9 % респондентів висловили скепсис щодо здатності соціальної оренди вирішити проблему житла для ВПО, а майже 30% не змогли надати чітку відповідь.

На тлі вищезазначеного більш схвальною виглядає громадська думка щодо можливого перегляду умов участі у програмі «ЄОселя» для ВПО, зокрема шляхом зниження процентної ставки з 7 % до 3 % та зменшення розміру першого внеску з 20 % до 15 %. Такі зміни підтримали 59,8 % респондентів, 7,8 % висловили заперечення, а 32,4 % залишилися без визначеної позиції.

Отримані результати свідчать про наявність запиту суспільства на розширення та диверсифікацію фінансово-кредитних механізмів державної житлової політики (рис. 2.15).

Найбільше очікувань громадяни покладають на механізм часткової компенсації вартості житла, який підтримали 38,4 % респондентів. Майже аналогічна кількість опитаних (37,2 %) виявила зацікавленість у впровадженні соціальної оренди з можливістю подальшого викупу об'єкта нерухомості, що вказує на поширене прагнення мати доступ до житла через довгострокові, але посильні для домогосподарств форми фінансування.

Третина респондентів (30,4 %) очікує на запуск спеціальних програм купівлі житла за участю органів місцевого самоврядування, що демонструє запит на децентралізацію житлової політики та активізацію муніципального рівня у вирішенні проблем забезпечення житлом. Водночас 27,2 % опитаних висловили сподівання на вдосконалення програми «ЄОселя», зокрема через пом'якшення умов участі та розширення цільових груп. Менше підтримки, однак також помітну частку очікувань, отримав механізм фінансового лізингу, який вважають актуальним 15,1 % респондентів.



Рис. 2.15. Механізм вирішення житлового питання

Джерело: сформовано автором на основі [4]

Показово, що 10,3 % громадян не очікують жодних ініціатив з боку держави у сфері житлової політики, що може свідчити як про втрату довіри до інституцій, так і про самостійне вирішення житлового питання. При цьому понад чверть опитаних (25,8 %) не змогли дати визначену відповідь, що підкреслює наявність інформаційного вакууму або низький рівень обізнаності населення з потенційними інструментами державної підтримки. Усі ці тенденції потребують урахування при формуванні оновленої стратегії державного регулювання ринку житла з акцентом на адресність, прозорість і гнучкість підтримки.

У цьому контексті, забезпечення населення можливістю отримати житло, доступного за вартістю, набуває особливої актуальності в умовах збройного конфлікту, який триває на території України. У сучасних обставинах програми державної підтримки у сфері житлового забезпечення, зокрема пільгового житла, розглядаються як дієві інструменти реагування на виклики, пов'язані з переміщенням населення, втратою майна та зниженням рівня житлової безпеки.

Для внутрішньо переміщених осіб потреба у житлі не обмежується короткостроковим тимчасовим розміщенням – критично важливим є створення

умов для довгострокового проживання, включаючи можливість придбання нового житла або відновлення втраченого внаслідок бойових дій. Саме наявність таких можливостей розглядається як один із ключових чинників, що впливають на рішення українців щодо повернення з-за кордону.

Масштабні руйнування житлової інфраструктури, завдані російськими військами, охоплюють не лише окремі будинки, а й цілі міста та села. Це формує нагальну потребу у виробленні комплексної політики щодо реконструкції зруйнованого житлового фонду та механізмів компенсації втрат. Водночас зазначене питання настільки багатогранне, що потребує окремого міждисциплінарного аналізу.

У 2025 році лише незначна частка населення України – приблизно 12 % – виявляє наміри придбати житло, що свідчить про збереження низького рівня купівельної активності на ринку нерухомості. У період із січня по жовтень 2024 року загальний попит на житло скоротився на 3,1 % у порівнянні з аналогічним періодом 2023 року. Основними причинами такого зниження виступають не лише вплив збройного конфлікту та загальна економічна нестабільність у країні, а й макрофінансові чинники, зокрема девальвація національної валюти на тлі зростання вартості житла. У результаті все більше громадян обирають альтернативну форму забезпечення житлом – довгострокову оренду, попит на яку протягом 2024 року зріс на 8,4 % порівняно з попереднім роком і перевищив рівень 2021 року на 8 % [244].

Згідно з результатами соціологічного опитування, у якому взяли участь близько п'яти тисяч респондентів із підконтрольних територій України, наразі 46 % респондентів проживають у власному житлі, ще 29 % – орендують його. При цьому 20 % – мешкають із родичами або батьками, а 5 % – або перебувають за кордоном, або проживають як внутрішньо переміщені особи. Лише 12 % опитаних декларують готовність придбати житло в 2025 році, тоді як 64 % взагалі не планують здійснювати такі операції найближчим часом, а 24 % розглядають можливість придбання нерухомості протягом п'ятирічної перспективи [244].

За оцінками Інституту демографії, чисельність населення на підконтрольних

територіях України становить орієнтовно 29 мільйонів осіб, з яких близько 70 % – це економічно активне населення віком від 18 років. Таким чином, потенційна кількість покупців житла у 2025 році може сягнути приблизно 2,4 мільйона осіб, що, попри загальний спад попиту, формує обнадійливі перспективи для ринку нерухомості.

У межах дослідження також було з'ясовано очікування респондентів щодо вартості майбутніх придбань. Зокрема, 46 % опитаних готові інвестувати у житло до 30 тис. дол. США, 34 % – у діапазоні від 30 до 60 тис. дол. США, 16 % – між 60 та 150 тис. дол. США, тоді як лише 4 % розглядають об'єкти вартістю понад 150 тис. дол. США. Щодо джерел фінансування, то 55 % планують здійснити купівлю за рахунок власних заощаджень, 25 % – через участь у державній програмі «Оселя», ще 20 % розглядають можливості інших програм кредитування. Крім того, понад 24 % респондентів зацікавлені у придбанні нерухомості з метою її подальшої здачі в оренду, з яких 20 % орієнтуються на довгостроковий найм, а 4 % – на короткострокову оренду [244].

При виборі житла значущими залишаються критерії автономності та безпеки. Зокрема, 62% респондентів надають перевагу об'єктам, розташованим поблизу важливих інфраструктурних елементів, таких як лікарні чи магазини. Автономне опалення є пріоритетом для 52 % опитаних, 34 % відзначають важливість наявності незалежного водопостачання, а 33 % – наявність генераторів або інших альтернативних джерел енергії. Також 31 % респондентів вважають критичним фактором наявність укриття або бомбосховища, а 30 % – захищеність прибудинкової території, включаючи огороження, охорону чи відеонагляд.

Серед загальних очікувань щодо динаміки ринку 31 % респондентів сподіваються на стабілізацію цін у поточному році, що може зробити придбання житла більш доцільним, тоді як 27 % очікують на подальше зростання вартості нерухомості, що, навпаки, стримує ухвалення рішень про інвестування в житло [244]. Така невизначеність у прогнозах та поведінці потенційних покупців підкреслює зростаючу потребу в надійному інформаційному забезпеченні ринку. Саме тому на перший план виходять інформаційні механізми, які включають збір,

обробку та поширення даних про ринок нерухомості, моніторинг цін, аналіз попиту і пропозиції, а також інформування учасників ринку про законодавчі зміни та державні програми. В умовах загальнонаціональної нестабільності ці механізми набути особливої значущості.

Результативність інформаційних механізмів у сфері державного регулювання ринку нерухомості в Україні впродовж 2020–2025 років виявилася суттєвою в контексті підвищення прозорості, посилення ефективності державних ініціатив та адаптації до динамічних викликів. Завдяки впровадженню сучасних інформаційних систем учасники ринку отримали доступ до актуальних відомостей щодо рівня цін, змін у податковому законодавстві, умов купівлі-продажу об'єктів нерухомості, що в свою чергу знижує корупційні ризики та формує засади справедливої конкуренції. Ці інструменти стали основою для забезпечення широкого інформування громадськості про наявні державні програми підтримки, що дозволило суттєво розширити коло їхніх бенефіціарів і підвищити ефективність реалізації житлових ініціатив.

У складних умовах війни та економічної турбулентності інформаційні механізми дозволили оперативно відстежувати зміни у структурі попиту і пропозиції, зокрема активізацію інтересу до ринку житла в Київській області та столиці, що було належним чином відображено в офіційних звітах і прогнозах [73]. Важливим елементом також стало інформування учасників ринку щодо запровадження нових податкових норм, зокрема підвищення ставок військового збору у 2025 році, що дало змогу краще адаптуватися до оновленого податкового середовища та мінімізувати пов'язані з цим ризики.

Водночас, ефективність інформаційних механізмів стримується низкою обмежень, серед яких є відсутність систематизованого законодавчого акту у сфері будівництва, що ускладнює створення єдиного нормативно-інформаційного простору для стратегічного планування та відновлення житлового фонду. Крім того, висока облікова ставка НБУ, яка у 2025 році сягнула 15,5 %, значно знижує доступність іпотечних кредитів для населення, що прямо впливає на ефективність державних програм житлової підтримки, попри належне інформаційне

супроводження. Подолання зазначених викликів вимагає переходу від фрагментарних ініціатив до комплексного бачення житлової політики держави.

У підсумку, можна констатувати, що інформаційні механізми упродовж зазначеного періоду засвідчили свою результативність у підвищенні відкритості ринку, підтримці реалізації державних програм, оперативній адаптації до змін середовища та формуванні сприятливого податкового клімату. Проте для їх подальшого вдосконалення необхідно впроваджувати системний підхід до управління житловим сектором, забезпечити правову уніфікацію у сфері будівництва, а також створити передумови для фінансової доступності житла для широких верств населення. Реалізація вказаних напрямів удосконалення інформаційних механізмів має бути інтегрована у ширший контекст державної житлової політики, що передбачає не лише технічне та правове оновлення, а й налагодження ефективної взаємодії між ключовими суб'єктами регуляторного процесу. У цьому контексті особливої ваги набуває питання інституційної взаємодії. Державне регулювання ринку нерухомості базується на координації між різними інституціями: державними органами, територіальними громадами, бізнесом і громадськими об'єднаннями. Така співпраця сприяє формуванню законодавчої бази, інформаційному забезпеченню та контролю за ринком, що є необхідним для мінімізації ризиків і підвищення прозорості угод.

Ефективність і результативність організації різних форм співробітництва в межах державного регулювання ринку нерухомості в Україні проявляється передусім у здатності вибудувати узгоджені механізми взаємодії між основними учасниками процесу – органами державної влади, територіальними громадами, приватним сектором та громадськими об'єднаннями. Наявність законодавчого підґрунтя забезпечує уніфіковані правила для функціонування ринку, водночас міжінституційна координація сприяє стабілізації ринкового середовища, зміцненню довіри до механізмів контролю, а також зниженню ризиків, пов'язаних із непрозорістю або правовими прогалинами. Разом із тим, відсутність кодифікованого акту у сфері будівництва залишається стримувальним чинником для комплексного планування та ефективного відновлення житлового

фонду. Значним показником результативності є впровадження форм державно-приватного партнерства, зокрема через механізм концесій. Участь приватного капіталу у реалізації державних програм, таких як «Оселя» та «Відновлення», дозволяє підвищити ефективність використання бюджетних ресурсів і водночас розширити соціальне охоплення ініціатив, зокрема на користь вразливих груп населення. Наприклад, у межах програми «Відновлення» було охоплено понад 109 тисяч родин із сумарною підтримкою понад 36 млрд грн, що свідчить про значний мультиплікативний ефект таких партнерств. Проте результативність цих механізмів частково нівелюється високими обліковими ставками, які обмежують іпотечну активність і ускладнюють масштабування ініціатив. Водночас активне залучення територіальних громад до управління місцевими ринками нерухомості через муніципальні проекти, розвиток партнерств із інвестиційними фондами та підтримку будівництва демонструє дієвість децентралізованих підходів. Регіональна адаптація державної політики сприяє створенню нових робочих місць, активізації локальних економік і розвитку суміжних секторів, хоча ефективність цього напряму стримується відсутністю національного стратегічного бачення у сфері житлової політики. Важливу роль у системі взаємодії також відіграють громадські об'єднання, які забезпечують зворотний зв'язок між населенням і державою, здійснюють правозахисну та просвітницьку діяльність, а також беруть участь у формуванні політик. Їх внесок у підвищення прозорості ринку та соціальну підтримку є незаперечним, однак потенціал часто залишається нереалізованим через обмеженість фінансування й відсутність сталої інституційної підтримки. У сукупності всі ці форми співробітництва засвідчують, що ефективна координація, правова чіткість та інституційна злагодженість є визначальними чинниками результативного регулювання ринку нерухомості в умовах сучасних викликів.

Водночас існують значні виклики, пов'язані з високою вартістю кредитування, відсутністю системної та кодифікованої нормативної бази, а також недостатньою координацією між інституціями. Для підвищення результативності необхідно розробити комплексну національну стратегію житлової політики, яка б

інтегрувала найкращі світові практики та забезпечила прозорість і прогнозованість ринку.

Недосконалість діючих механізмів державного регулювання проявляється також у неузгодженості функціональних повноважень між центральними та місцевими органами виконавчої влади, інституційній слабкості муніципальних структур, відсутності належної системи моніторингу технічного стану житлового фонду, що обмежує ефективність реалізації політик сталого міського розвитку. У таких умовах потрібне концептуальне переосмислення підходів до регулювання житлового ринку з урахуванням принципів інтегрованого урядування, міжгалузевої координації та довгострокового стратегічного планування.

2.3. Виклики державного регулювання ринку нерухомості України в умовах війни

У сучасних умовах функціонування національної економіки України ринок нерухомості постає як один із ключових сегментів господарського середовища, що виконує не лише соціально значущу, а й інвестиційно-аккумуляційну функцію. Водночас воєнні дії, спричинені повномасштабною збройною агресією, спричинили значне руйнування житлового фонду, комерційних об'єктів, інженерної та соціальної інфраструктури, що зумовило кардинальні зміни у механізмах функціонування та регулювання цього ринку. Держава опинилася перед необхідністю оперативного реагування на кризові виклики, зокрема – забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, відновлення зруйнованого житлового фонду та створення передумов для відновлення довіри до інституту власності на нерухомість. Однак, крім останньої проблеми, «війна» на сьогодні ще існує дуже багато не вирішених завдань.

Упродовж останнього десятиліття житлова проблема в Україні набула системного характеру, а після початку повномасштабної військової агресії з боку російської федерації у 2022 році переросла в гостру житлову кризу національного масштабу. Згідно з офіційними оцінками, внаслідок активних бойових дій на

території України було зруйновано або пошкоджено понад 2 мільйони житлових одиниць, що становить орієнтовно 13 % наявного житлового фонду [3]. Особливо драматичним є становище в прифронтових, деокупованих та інфраструктурно зруйнованих регіонах, де значна частина домогосподарств втратила єдине джерело проживання.

Однією з найгостріших проблем функціонування ринку нерухомості України залишається висока вартість житла та його низька доступність для більшості громадян. Незважаючи на значні коливання попиту, спричинені війною та внутрішньою міграцією, рівень цін на первинному та вторинному ринках, особливо у великих містах, залишається високим. Водночас механізми іпотечного кредитування не виконують у повному обсязі свою соціально-економічну функцію. Причинами цього є високі відсоткові ставки, обмежений доступ до фінансових ресурсів, низький рівень довіри до банківської системи та загальна нестабільність доходів населення. Як наслідок, відсутність ефективної та доступної системи фінансування призводить до відчуження широких верств населення від ринку житла.

Наступною системною проблемою є нерозвиненість і непрозорість ринку оренди житла. Велика частка операцій у цьому сегменті здійснюється у «тіні», без укладення офіційних договорів, сплати податків чи фіксації правових зобов'язань. Це породжує низку негативних наслідків, зокрема правову незахищеність як орендарів, так і орендодавців, ризики шахрайства та втрати доходів для державного бюджету. В умовах збільшення потреби в орендному житлі через внутрішнє переміщення населення, зазначена проблема набуває особливої актуальності та вимагає системного вирішення через нормативне впорядкування та стимулювання легалізації цього сегмента.

Суттєвим дестабілізуючим чинником для розвитку будівельної галузі залишається високий рівень корупції, що супроводжує процеси отримання дозвільної документації, узгодження проектною документації, зміни цільового призначення земельних ділянок тощо. Наявність корупційних практик не лише підвищує витрати забудовників, а й створює нерівні умови для ведення бізнесу,

знижує довіру до правової системи, а також часто призводить до зведення об'єктів зі спірним юридичним статусом. Це формує в суспільстві вкрай негативне ставлення до ринку нерухомості як до потенційно ризикованої сфери.

Правова нестабільність у сфері земельних відносин також виступає стримуючим чинником для сталого розвитку ринку нерухомості. Незавершена земельна реформа, численні помилки у веденні державного земельного кадастру, наявність подвійних реєстрацій прав власності – усе це створює серйозні ризики для інвесторів і пересічних покупців. Відсутність уніфікованого підходу до процедур набуття та реєстрації прав власності знижує рівень правової визначеності та інвестиційної привабливості галузі.

Важливою проблемою є нестача якісної соціальної інфраструктури при зведенні нових житлових об'єктів. У багатьох регіонах новобудови вводяться в експлуатацію без належного забезпечення школами, дитячими садками, медичними закладами, об'єктами транспортної інфраструктури, що не лише знижує якість життя, але й ускладнює заселення нових мікрорайонів. Такий дисбаланс між житлом та соціальним середовищем призводить до посилення соціальної напруги й обмежує потенціал для довгострокового розвитку територій.

Ну і на сам кінець руйнування, спричинені війною, стали безпрецедентним викликом для ринку нерухомості. Знищення житлового фонду в прифронтових і деокупованих регіонах, втрата комерційних об'єктів, зупинка будівництва та припинення інвестиційної активності у східних і південних областях призвели до катастрофічної ситуації. У той же час, спостерігається надмірне навантаження на житлову інфраструктуру західних регіонів, куди перемістилася значна частина населення. Це створює значну асиметрію в регіональному розвитку ринку, вимагаючи від держави запровадження нових моделей регіонального планування та підтримки.

Таким чином, проблеми, що стоять перед ринком нерухомості України, є комплексними, взаємопов'язаними та мають як структурний, так і кризовий характер. Їх вирішення потребує системного підходу на основі сучасних принципів державного управління, залучення міжнародного досвіду та реалізації

інтеграційної моделі повоєнного відновлення.

У контексті воєнної економіки відбувається переоцінка ролі держави у регуляторному забезпеченні ринку нерухомості, зокрема щодо формування нових підходів до державного управління у цій сфері. Деформація інвестиційного середовища, обмежений доступ до фінансування, падіння купівельної спроможності населення, а також деструкція інституцій кадастрової та реєстраційної систем – усе це створює загрозу втрати ринкових орієнтирів і потребує перегляду усталених стратегій розвитку [87]. Водночас питання державного регулювання набувають нових вимірів, пов'язаних із відновленням зруйнованих міст, розробкою програм компенсації втрат, модернізацією законодавства у сфері нерухомості та запровадженням прозорих інструментів публічного управління.

У 2023 році одним із ключових нормативно-правових актів, який справив суттєвий вплив на функціонування ринку нерухомості, став Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [155]. Хоча закон набув чинності ще наприкінці 2022 року, його активне застосування розпочалося у 2023 році, коли сформувалися механізми його реалізації. Згідно із цим нормативним актом, передбачено можливість реєстрації речових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості, що юридично закріплює їхню оборотоздатність у правовому полі.

Ця інноваційна модель запроваджує нову категорію – спеціальне майнове право, яке підлягає державній реєстрації та забезпечує правовий титул на ще не збудовані об'єкти. Нормативно передбачено, що здійснення правочинів із незареєстрованими у визначеному порядку об'єктами є нікчемним, що підвищує безпеку учасників правочинів, зокрема покупців, та зменшує ризики подвійного продажу об'єктів. Реєстрація такого права можлива лише за умови наявності всіх необхідних дозвільних документів, що гарантує додатковий рівень перевірки законності будівництва.

Крім того, закон забезпечує можливість реєстрації права як за замовником

будівництва, так і за девелопером, який здійснює організаційне або фінансове забезпечення реалізації проєкту, що дозволяє усунути колізії в частині передачі прав на об'єкт нерухомості. Важливим нововведенням є механізм гарантійного резервування частини майбутніх об'єктів (гарантійна частка) для забезпечення завершення будівництва, розміри якої були визначені постановою Кабінету Міністрів України від 03.01.2023 № 8 [138]. Залежно від населеного пункту, вона складає 10 % або 5 % загального обсягу будівництва.

З метою ефективної реалізації положень закону Кабінет Міністрів України ухвалив постанову № 596 від 13.06.2023, якою визначено механізм поширення дії зазначеного закону на об'єкти, дозвіл на будівництво яких був отриманий до 10 жовтня 2022 року [161]. Зокрема, встановлено обов'язок внесення всіх технічних та правових характеристик таких об'єктів до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ), що забезпечує прозорість, доступність і контрольованість обігу майнових прав.

Водночас у 2023 році відбулися важливі зміни в суміжних сферах, які також впливають на функціонування ринку нерухомості. Зокрема, було розширено санкційне законодавство: відповідно до Закону України № 3103-IX [143], державні реєстратори отримали повноваження щодо перевірки суб'єктів на предмет застосування санкцій, що є підставою для відмови у реєстрації речових прав.

Окремий акцент був зроблений на безпековому аспекті забудови: з 1 листопада 2023 року набули чинності оновлені державні будівельні норми ДБН В.2.2-5:2023 [36], які встановлюють обов'язковість проєктування захисних споруд цивільного захисту в складі нових житлових і громадських об'єктів. Такі споруди мають бути адаптовані до кількості осіб, які потребують укриття, і відповідають сучасним нормам безпеки.

У контексті обліку інфраструктури захисту було ухвалено постанову КМУ № 1331 від 19 грудня 2023 року [160], що передбачає створення електронної інформаційної системи обліку об'єктів цивільного захисту та запуск її до середини 2024 року. Водночас, відповідно до листа Міністерства розвитку громад,

територій та інфраструктури України, роз'яснено правові аспекти реалізації проєктів із будівництва захисних споруд, зокрема питання щодо використання земельних ділянок та вимоги до формування окремої нерухомості.

З метою забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб уряд ухвалив постанову КМУ № 904 від 04.08.2023 [277], яка врегулювала порядок розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення. Порядок окреслює вимоги до таких споруд, джерела фінансування їх зведення та процедури погодження із відповідними органами влади.

Крім того, у 2023 році посилено екологічний компонент містобудівної діяльності: впроваджено Єдиний реєстр стратегічної екологічної оцінки та затверджено механізми розроблення місцевих планів управління відходами (Постанова КМУ № 947 від 05.09.2023) [183]. Ці заходи є важливим інструментом інтеграції екологічного моніторингу у процеси просторового планування на рівні громад.

Також набрав чинності Національний класифікатор будівель і споруд НК 018-2023, затверджений наказом Мінекономіки № 3573, який гармонізує українську систему класифікації із європейською практикою (Eurostat, 1998), що є частиною адаптації українського законодавства до норм ЄС [168].

Очікується, що основними тенденціями стануть поглиблення цифровізації містобудівної сфери, подальше реформування дозвільних процедур та імплементація енергетичних і екологічних стандартів у практику проєктування та будівництва. Передбачається реалізація експериментальних проєктів у сфері містобудівної діяльності на заміну неухваленого законопроєкту № 5655 [149], що дасть змогу протестувати нові моделі управління галуззю в умовах повоєнного відновлення.

Як бачимо було здійснено низку ключових законодавчих і нормативних ініціатив, які суттєво трансформували ринок нерухомості України, зокрема його первинний сегмент. Запровадження спеціального майнового права на об'єкти, що перебувають у процесі спорудження, стало важливим кроком у напрямі легалізації ринкових інструментів, підвищення рівня захищеності покупців та

зменшення ризиків у девелоперських проектах. Комплексне оновлення містобудівних, безпекових, екологічних і класифікаційних норм, а також цифровізація процедур реєстрації та контролю, сформувавши основу для переходу до більш прозорого, регульованого й інвестиційно привабливого середовища у сфері нерухомості, що має вирішальне значення в умовах післявоєнної відбудови країни.

Також важливої актуальності набуває інтеграція державної політики у сфері нерухомості з комплексною стратегією повоєнного відновлення, яка враховує потреби стійкого розвитку, соціальної справедливості, правової визначеності та економічної доцільності. У цих умовах важливо забезпечити ефективне функціонування ринку не лише як комерційного інституту, а й як інструменту соціального захисту, просторового планування та національної безпеки.

У сучасних умовах воєнного стану ринок нерухомості України стикається з низкою комплексних викликів, що суттєво впливають на його функціонування та перспективи розвитку. До ключових дестабілізуючих факторів належать [8]:

- макроекономічна нестабільність, що зумовлює коливання курсу національної валюти, інфляційний тиск і зниження платоспроможного попиту;
- відсутність стратегічної визначеності щодо середньо- і довгострокових умов відновлення та безпеки, що стримує інвестиції в житловий та комерційний сектори;
- масштабні пошкодження житлової та транспортної інфраструктури, які вимагають значних ресурсів на відновлення;
- вимушене переміщення населення внаслідок бойових дій, що спричинило зміну попиту на житло в різних регіонах та перенавантаження ринку в західних областях;
- обмежений доступ до фінансових ресурсів, зокрема іпотечного кредитування, через високі ризики та нестабільність банківського сектора;
- ускладненість процедур оформлення прав власності та реєстраційних дій, що створює додаткові адміністративні бар'єри для легалізації прав на майно.

Таким чином, сучасні виклики вимагають розробки гнучкого, адаптивного,

багаторівневого механізму державного регулювання ринку нерухомості України, здатного відповісти на потреби кризового періоду та закласти основи для стійкого розвитку в післявоєнний період (рис. 2.16).

Розглянемо детальніше основні пріоритети. Так, потреба у масштабній реконструкції житлового фонду виникне відразу після завершення воєнних дій та відновлення територіальної цілісності України і тоді ключовим викликом стане відбудова зруйнованого або пошкодженого житла. Цей процес має здійснюватися з урахуванням актуальних норм безпеки, принципів енергоефективності, екологічності, а також сучасних архітектурно-планувальних рішень. Участь у відновленні передбачається як з боку державного бюджету, так і через залучення коштів приватних інвесторів, міжнародної технічної допомоги та кредитних інструментів.

Формування ефективного і прозорого іпотечного ринку виникне з метою активізації попиту на житло необхідно створити умови для доступного іпотечного кредитування. Зокрема, йдеться про зниження відсоткових ставок, розробку та впровадження державних і муніципальних програм підтримки окремих соціальних категорій населення – молоді, внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців та ветеранів. Реалізація таких програм сприятиме стимулюванню попиту, підвищенню обсягів будівництва та детінізації операцій з нерухомістю.



Рис. 2.16. Стратегічні пріоритети відновлення та розвитку ринку нерухомості України

Джерело: авторська розробка

Цифрова трансформація системи реєстрації прав на нерухомість стане актуальною в умовах післявоєнного відновлення, адже особливої ваги набуває впровадження інструментів електронного урядування у сфері ринку нерухомості. Створення єдиного відкритого реєстру об'єктів нерухомості, впровадження автоматизованих процедур реєстрації прав власності, електронна подача документів і прозорість транзакцій є необхідними умовами для забезпечення довіри до ринку, захисту прав власників і зниження рівня корупційних ризиків.

Підтримка розвитку орендного житла як інструменту соціальної політики є одним із пріоритетних напрямів державної житлової політики і саме вона має стати розбудовою інституційного ринку оренди, включаючи створення державного, комунального та корпоративного житлового фонду. Така ініціатива дозволить забезпечити доступне житло для категорій громадян, що мають обмежені можливості для купівлі – студентів, молодих спеціалістів, внутрішньо переміщених осіб, тимчасово безробітних. Це також сприятиме мобільності робочої сили та зменшенню соціальної напруги у регіонах із високою

міграційною активністю.

Війна в Україні призвела до суттєвих трансформацій у структурі ринку нерухомості, зумовлених масштабним внутрішнім переміщенням населення та зовнішньою міграцією. У результаті зростає попит на житло у відносно безпечних регіонах, що створює дефіцит пропозиції, ціновий дисбаланс та соціальну напругу на місцевих ринках. Водночас регіони, які зазнали безпосередніх бойових дій, стикаються з різким скороченням попиту, що призводить до обвалу цін, втрати ліквідності активів і залишення значної частини житлового фонду без експлуатації, з підвищеним ризиком їх подальшого фізичного зносу або руйнування [130].

Додатковим чинником поглиблення кризи є масштабне внутрішнє переміщення населення. За даними профільних державних органів, понад 4,6 мільйона осіб мають статус внутрішньо переміщених, значна частина яких не має доступу до стабільного житлового забезпечення. У таких умовах державі та місцевим органам влади доводиться формувати реактивні стратегії в ситуації дефіциту фінансових, організаційних і земельних ресурсів, а також у контексті пошкодженої інженерної інфраструктури та відсутності інтегрованих рішень на рівні національної житлової політики.

Житлова проблема ускладнюється тривалою відсутністю цілісної державної житлової стратегії, недостатнім розвитком інституцій ринку оренди, а також обмеженим доступом населення до фінансування житла через іпотечні механізми. Як наслідок, мільйони українських громадян залишаються поза межами реального доступу до базового житлового ресурсу, що обумовлює поглиблення соціальної нерівності та зниження якості життя, особливо серед вразливих категорій населення.

У відповідь на зростаючий суспільний запит, урядом України впроваджено низку програм, покликаних забезпечити мінімальні стандарти житлового забезпечення та підтримати відновлення національного будівельного комплексу. Зокрема, ініціатива «Відновлення» передбачає надання компенсацій для ремонту пошкодженого житла або його повної заміни на нові об'єкти. Паралельно діє

програма «Оселя», що пропонує пільгове іпотечне кредитування за зниженими ставками для представників соціально значущих професій – військових, медиків, педагогів, молоді та внутрішньо переміщених осіб. Такі програми мають не лише соціальний, а й мультиплікативний економічний ефект, оскільки стимулюють зайнятість, активізують суміжні виробництва, розширюють попит на фінансові послуги та сприяють мобілізації внутрішніх інвестицій.

Крім державних інструментів, спостерігається активізація альтернативних механізмів забезпечення житлом, зокрема через створення інвестиційних житлових фондів (REITs), реалізацію муніципальних ініціатив, партнерські проекти між забудовниками та фінансовими установами, а також формування змішаних моделей фінансування, що включають часткові державні гарантії. Такі підходи формують нову архітектуру житлового ринку, орієнтовану на підвищення доступності, зниження ризиків і формування довгострокової довіри з боку споживачів.

Державна програма «Відновлення» є одним із ключових інструментів державної політики у сфері відбудови житлового фонду, зруйнованого внаслідок повномасштабної військової агресії. Програма функціонує понад два роки й охоплює декілька векторів підтримки громадян, зокрема надання компенсацій за частково пошкоджене житло та видачу сертифікатів на придбання нового житла замість знищеного. Станом на 1 червня 2025 року до програми долучилось майже 109 тисяч домогосподарств. Зокрема, понад 90 тисяч родин отримали компенсації на суму понад 9 млрд грн, а понад 18 500 сімей скористалися житловими сертифікатами загальною вартістю 27,3 млрд грн. Близько 11 тисяч осіб, серед яких 4500 – внутрішньо переміщені особи (ВПО), вже здійснили придбання нового житла [284].

У перший квартал 2025 році програма розширилася за рахунок нового компонента – фінансування будівництва приватного житла на власній земельній ділянці. За перші пів року цим напрямом скористались 475 осіб, які отримали понад 606,9 млн грн, а ще 100 родин, що обрали самостійне будівництво, отримали фінансування у розмірі 152 млн грн (у середньому 2,2 млн грн на одну

родину) [284]. Таким чином, «єВідновлення» виконує не лише соціальну функцію забезпечення житлом постраждалого населення, а й слугує каталізатором розвитку національної будівельної галузі в умовах післякризового відновлення.

Програма «єОселя» є інституційним інструментом державного сприяння у сфері житлового кредитування для визначених категорій громадян. Вона забезпечує надання іпотечних позик на пільгових умовах, тим самим підвищуючи доступність житла та стабілізуючи ситуацію на первинному ринку нерухомості. Станом на квітень 2025 року кількість виданих кредитів перевищила 16 400, а загальна сума фінансування склала майже 27 млрд грн. Упродовж першого кварталу 2025 року понад 1300 родин залучили більше 2,4 млрд грн кредитних ресурсів, а лише за один тиждень наприкінці квітня програмою скористалися ще 128 родин, які отримали понад 240 млн грн [284].

Програма орієнтована на пріоритетні соціальні групи – військовослужбовців, представників силових структур, медичних працівників, педагогів, науковців, а також ВПО. Для цієї категорії громадян передбачено іпотечні кредити під 3 % річних, тоді як для інших учасників ставка становить 7 %. Партнерами програми є як державні, так і приватні банківські установи, зокрема Ощадбанк, ПриватБанк, Укргазбанк. Житловий фонд, що пропонується до придбання, формується на основі співпраці з 91 забудовником, які пропонують понад 200 житлових об'єктів, що значно підвищує організаційну ефективність реалізації програми.

Попри зменшення обсягів фінансування на 40 % порівняно з аналогічним періодом 2024 року (3,2 млрд грн проти 5,3 млрд грн), «єОселя» залишається одним з провідних чинників підтримки будівельної галузі [284]. Як відзначають експерти, програма виконує функцію ринкового стабілізатора, стримуючи падіння первинного житлового ринку в умовах війни та економічної турбулентності.

Формування альтернативних механізмів залучення інвестицій у сектор житлової нерухомості активно відбувається і в недержавному сегменті. Одним із прикладів ефективно реалізації такої моделі є Inzhur Real Estate Investment Trust (Inzhur REIT) – платформа колективного інвестування, заснована за участі бізнес-

групи Inzhur. Механізм REIT (Real Estate Investment Trust) передбачає можливість для великої кількості дрібних інвесторів об'єднати капітал задля спільного володіння нерухомим майном та отримання доходів від його експлуатації або приросту вартості.

Станом на перший квартал 2025 року до Inzhur REIT приєдналося понад 12 000 інвесторів, а сукупний обсяг інвестиційного портфеля перевищив 2,4 млрд грн. Мінімальний поріг входу в проєкт є доступним і дозволяє залучати приватний капітал навіть за умов загальної нестабільності. Портфель фонду включає об'єкти комерційної та інфраструктурної нерухомості: рітейл-парки, торгові центри (зокрема Ocean Plaza), площі, орендовані міжнародними мережами (McDonald's, Сільпо), а також енергетичні об'єкти [284]. Модель REIT у такому форматі сприяє мобілізації приватного капіталу, підтримує розвиток будівельного сектору, формує інвестиційну привабливість ринку та сприяє диверсифікації джерел фінансування житлової політики держави.

Кризові явища також охоплюють фінансову сферу, яка відіграє ключову роль у забезпеченні інвестиційної активності в будівельному секторі. У періоди військової дестабілізації банки та інші фінансово-кредитні установи стикаються з падінням платоспроможності населення, зростанням ризиків і дефіцитом ліквідності. Це унеможлиблює належне функціонування механізмів іпотечного кредитування, обмежує доступ девелоперів до капіталу, гальмує реалізацію інвестиційно-будівельних проєктів, особливо у зоні підвищеної небезпеки. Зростання вартості кредитних ресурсів додатково звужує попит, створюючи замкнене коло фінансової недоступності житла.

Не менш важливою є проблема правової невизначеності. В умовах воєнного стану часто порушується доступ до державних реєстрів, що ускладнює процедури підтвердження прав власності, державної реєстрації об'єктів нерухомості та отримання витягів. Приклади часткової втрати або блокування роботи реєстраційних систем, зокрема Державного земельного кадастру та Єдиного реєстру прав, свідчать про високий рівень вразливості адміністративної інфраструктури. Це провокує затримки в укладенні угод, зростання кількості

судових спорів щодо права власності, втрату документів та правовий хаос у низці територій, що, своєю чергою, знижує інвестиційну привабливість ринку нерухомості для вітчизняних і зарубіжних гравців.

Попри перелічені ризики та негативні тенденції, ринок нерухомості України має потенціал до поступового відновлення. Після завершення активної фази бойових дій очікується відновлення попиту на житлову та комерційну нерухомість, зростання обсягів будівництва та розширення інфраструктурних проєктів. Особливої актуальності набуває залучення державних і приватних інвестицій у процеси відбудови, що охоплюватимуть як реновацію зруйнованих об'єктів, так і створення сучасних житлових комплексів відповідно до принципів сталого розвитку, енергоефективності та безбар'єрного простору.

Сучасний ринок нерухомості демонструє низку структурних та функціональних тенденцій, що істотно впливають на його розвиток.

– По-перше, спостерігається стійке зростання вартості об'єктів нерухомості, зумовлене обмеженістю доступних земельних ресурсів у привабливих для проживання та бізнесу регіонах, а також зростанням платоспроможного попиту. Цей процес посилюється високим рівнем конкуренції між покупцями, що спричиняє додатковий ціновий тиск.

– По-друге, зростає інвестиційна активність у секторі комерційної нерухомості, що пов'язано з трансформацією бізнес-середовища, зокрема змінами у форматах праці (гібридна та віддалена робота), розвитком електронної торгівлі та потребами в новій логістичній інфраструктурі.

– По-третє, посилюється технологічне оновлення ринку, включаючи впровадження smart-технологій у житловому будівництві, використання віртуальних платформ для демонстрації об'єктів та автоматизацію угод, що розширює географічні межі операцій і знижує транзакційні витрати.

– По-четверте, змінюються житлові пріоритети молодого покоління, яке дедалі частіше обирає орендування житла замість придбання, надаючи перевагу мобільності, гнучкості та мінімізації зобов'язань.

З огляду на вказані тенденції, стратегічне планування просторового

розвитку територій має базуватися на сучасних містобудівних підходах, що поєднують соціально орієнтовані рішення із економічною доцільністю, забезпечуючи комфортне середовище для проживання населення та стабільні умови для ведення підприємницької діяльності.

Попри масштабні руйнування, спричинені війною, постконфліктний етап розвитку держави відкриває нові перспективи для відновлення, модернізації та залучення капіталу в сферу нерухомості. У післявоєнний період спостерігається активізація діяльності як з боку органів державної влади та місцевого самоврядування, так і міжнародних донорів, які інвестують значні ресурси в реконструкцію критичної інфраструктури. Це, у свою чергу, формує підґрунтя для поживлення ринку нерухомості та створює сприятливі умови для залучення як внутрішніх, так і зовнішніх інвесторів, зацікавлених у реалізації проєктів на етапі економічного відновлення.

До основних чинників, які можуть забезпечити активізацію ринку нерухомості в умовах постконфліктного розвитку, належать: відновлення макроекономічної стабільності, що підвищує платоспроможність населення та інвестиційну привабливість сектору; масштабні капіталовкладення у реконструкцію пошкоджених міських агломерацій, які створюють нові можливості для будівництва та комерційної діяльності; державна підтримка у вигляді пільгових житлових програм, податкових стимулів та фінансових інструментів (субсидії, довгострокові кредити під низькі відсотки); розвиток інфраструктурного забезпечення територій, що включає модернізацію транспортної, інженерної та соціальної інфраструктури, підвищуючи інвестиційну привабливість регіонів.

Одним із важливих напрямів державної політики має стати створення інституціональних механізмів підтримки ринку нерухомості, зокрема формування державного житлового банку, здатного акумулювати та перерозподіляти ресурси з метою розширення доступної пропозиції на ринку. Крім того, міжнародна фінансово-технічна допомога у формі грантів, позик та інфраструктурних проєктів може стати каталізатором довготривалого інвестиційного зростання та

закласти основу для формування стійкого та прозорого ринку нерухомості, який відповідатиме принципам соціально орієнтованого економічного розвитку.

У період повоєнної відбудови урбаністичного середовища надзвичайно важливою є імплементація новітніх підходів до просторового планування та організації міського середовища. Реконструкція зруйнованих територій не повинна обмежуватися лише відновленням втраченого житлового фонду, а має ґрунтуватися на принципах стійкості, енергоефективності та інклюзивності, так званих структурних змінах (рис. 2.17). Формування оновленого архітектурного і функціонального обличчя міст здатне суттєво підвищити інвестиційну привабливість територій, сприяти зростанню вартості об'єктів нерухомості, а також стимулювати міграційні потоки нових мешканців і економічних агентів, зокрема малого і середнього бізнесу.

Пріоритетним напрямом урахуванням викликів посткризового відновлення та перспектив довгострокового розвитку має стати розробка ефективних регуляторних інструментів, що стимулюють активізацію процесів реструктуризації галузі. Особливу увагу доцільно приділяти впровадженню випереджальних підходів до трансформації, які базуються на адаптивності до змін у ринковому середовищі та спрямовані на формування стійких моделей розвитку.

На рівні окремих суб'єктів господарювання (мікрорівні) стратегічним завданням виступає підвищення рівня наукової та методичної обґрунтованості реструктуризаційних процесів. Це, у свою чергу, потребує формування концептуальних засад управління реструктуризацією на основі інноваційної парадигми розвитку. Зазначена модель передбачає реалізацію проактивних (випереджувальних) стратегій, які дозволяють забезпечити випередження ринкових змін, своєчасну адаптацію до нових умов і підвищення конкурентоспроможності підприємств у довгостроковій перспективі.



Рис. 2.17 Макро- та мікроструктурні зміни макросередовища та мікросередовища

Джерело: авторська розробка

Впровадження маркетингових принципів у практику управління галузевим розвитком традиційно розпочиналося у висококонкурентних секторах економіки, таких як ринки товарів повсякденного попиту (FMCG), телекомунікації та фармацевтика. Саме ці галузі першими сформували інституційну та професійну інфраструктуру маркетингу: від підготовки фахівців до розбудови мережі спеціалізованих агенцій – брендингових, рекламних, дослідницьких. До складу цієї інфраструктури також входять компанії, що реалізують VTL-кампанії та проводять ad-hoc та регулярні дослідження споживчих ринків, забезпечуючи зворотний зв'язок між ринковими трендами та управлінськими рішеннями.

Натомість ринок нерухомості виявив певну інституційну інерційність у впровадженні маркетингових інструментів, що зумовлено низкою об'єктивних чинників. По-перше, відносно низький рівень конкуренції у більшості сегментів не створював критичного стимулу для активного впровадження маркетингових технологій. По-друге, протягом тривалого періоду спостерігалось домінування попиту над пропозицією, що знижувало потребу в агресивному просуванні об'єктів. По-третє, ринок страждав від дефіциту кваліфікованих фахівців,

особливо в умовах швидкого зростання обсягів будівництва. Також варто відзначити недостатній рівень управлінської підготовки в середовищі топ-менеджменту компаній, що частково зумовлено непрозорістю джерел капіталу та низькою маркетинговою культурою вищого керівного складу.

Додатковими обмеженнями виступають надмірна зарегульованість окремих сегментів ринку (особливо у сфері житлового будівництва) та фрагментарність нормативно-правового забезпечення. Відсутність стабільного правового поля, незавершеність реформ у сфері містобудування та обмеженість доступу до інструментів ринкового фінансування лише поглиблюють структурні диспропорції в розвитку галузі. Це потребує не лише законодавчого оновлення, а й зміни управлінських підходів, орієнтованих на інституціоналізацію маркетингових практик у ринку нерухомості як одного з ключових секторів поствоєнного економічного відновлення.

Одним із ключових напрямів у повоєнний період стає реанімування ринку оренди житла, який набуває особливої динаміки через повернення внутрішньо переміщених осіб і біженців. Саме цей фактор формує підвищений попит на тимчасове та доступне житло, що, у свою чергу, створює можливості для залучення інвестицій у сферу орендного девелопменту. Забудовники та інституційні інвестори можуть скористатися цим попитом для реалізації соціально орієнтованих проектів орендного житла, зокрема із застосуванням механізмів субсидування або кооперації з державою.

Подальший розвиток сектору нерухомості в умовах постконфліктної трансформації має базуватися на використанні інноваційних інженерно-технологічних і фінансових рішень. Масштабність відновлювальних проектів зумовлює потребу у впровадженні державно-приватного партнерства, фондів реконструкції, спеціалізованих інструментів фінансування (інфраструктурні облігації, муніципальні гарантії тощо). Паралельно з цим поширення набувають новітні будівельні технології: модульне та каркасне будівництво, використання екологічно сталих матеріалів, технології швидкого зведення житла із зниженим вуглецевим слідом.

У цьому контексті сучасні тренди ринку нерухомості передбачають зростаючий інтерес до комерційних площ у сфері логістики, охорони здоров'я та освіти, розвиток інфраструктури «розумного» житла, інтенсивне впровадження технологій «green building» та систем енергозбереження. Девелопери, реагуючи на запити споживачів, мають орієнтуватися на розробку проектів, що поєднують функціональність, доступність і екологічну ефективність. Інвестори, у свою чергу, зобов'язані аналізувати ринкову кон'юнктуру та адаптувати свої стратегії відповідно до нових економічних та соціальних умов.

Таким чином, стратегічне розуміння трансформаційних процесів на ринку нерухомості, разом із запровадженням ефективних інструментів просторового розвитку та фінансового забезпечення, є критично важливими для забезпечення сталого економічного зростання України в поствоєнний період. Ринок нерухомості перетворюється не лише на об'єкт капіталовкладень, але й на платформу для структурної модернізації регіонів, що дає змогу формувати синергію між державними стратегіями, бізнес-ініціативами та потребами населення.

РОЗДІЛ 3. УДОСКОНАЛЕННЯ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

3.1. Практики державного регулювання ринку нерухомості держав ЄС та можливості їх застосування в Україні

Розвиток ринку нерухомості у світовому вимірі виступає важливим елементом функціонування національних економік, оскільки до цього сегмента залучено значну частину економічно активного населення, зокрема у сфері будівництва та діяльності агентств нерухомості. Цей сектор забезпечує не лише економічну активність, але й задовольняє одну з базових соціальних потреб – потребу в житлі, а також сприяє формуванню сприятливого середовища для розвитку підприємництва.

У країнах Європейського Союзу ринок нерухомості посідає вагомe місце в структурі економіки, забезпечуючи значний внесок у формування валового внутрішнього продукту. Його функціонування базується на складній системі механізмів, що регулюють правові відносини щодо власності, ціноутворення та просторового розподілу земельних і об'єктних ресурсів. Ринок нерухомості виконує функцію трансформації права користування або власності на нерухомість у цінові сигнали, які формують структуру землекористування в умовах конкуренції між альтернативними напрямками його використання.

На формування цінової політики в межах ринку нерухомості значний вплив справляють фактори попиту й пропозиції, наявність розвиненої інфраструктури, правове регулювання та інституційне середовище. Попит на окремі об'єкти визначається їх функціональними характеристиками: придатністю до проживання, веденням підприємницької діяльності або отриманням інвестиційного доходу. При цьому низький рівень еластичності пропозиції, характерний для більшості ринків нерухомості країн ЄС, разом з високими очікуваннями щодо зростання цін на нерухомість, створює передумови для спекулятивної активності та дестабілізації ринку.

Характерною рисою розвитку ринку нерухомості є його циклічність, що тісно пов'язана з фазами економічної кон'юнктури. Типовий цикл на ринку включає шість основних етапів: спад, дно, зростання, експансію, пік і подальше зниження. Ці фази обумовлені дисбалансом між попитом і пропозицією на об'єкти нерухомості, що безпосередньо впливає на рівень орендної плати, інвестиційну активність та обсяг вакантного житла чи комерційних площ. Таким чином, ринок нерухомості є складною економічною системою, динаміка якої відображає як внутрішні соціально-економічні процеси, так і глобальні тенденції розвитку.

Циклічність розвитку національних і глобального ринків нерухомості обумовлюється комплексом взаємопов'язаних чинників, серед яких ключову роль відіграють показники попиту та пропозиції, рівень вакантності об'єктів, динаміка орендної плати, коефіцієнти капіталізації доходів від нерухомості, рівень інвестиційної активності, а також баланс зовнішньоекономічних операцій. Значна частина кризових явищ на ринку нерухомості у різних країнах світу виявилася наслідком надмірного припливу капіталу через канали поточного або фінансового рахунків. Такі явища спостерігались у Японії (друга половина 1980-х років), Скандинавських країнах (1990-ті роки), США (2003–2006 рр.), Ірландії та Іспанії (2000–2008 рр.). При цьому очікування економічних агентів – споживачів, девелоперів, інвесторів – функціонують як відносно автономний фактор, що впливає на поведінку ринку [124].

Системна організація національних ринків нерухомості створює передумови для їх дослідження не лише як ізольованих секторів, а як повноцінних елементів економічної системи країни, що виконують низку стратегічних функцій. Вивчення структурної логіки функціонування таких ринків дозволяє встановити їх місце в економіці Європейського Союзу, визначити основні рушійні сили їх розвитку, а також розробити ефективні підходи до регулювання на національному та наднаціональному рівнях. Ринок нерухомості країн-членів ЄС тісно інтегрований з іншими секторами – ринком товарів, послуг, праці та капіталу – і виступає важливою складовою соціально-економічного простору, що формує

стабільність внутрішнього ринку ЄС.

Економічна система Європейського Союзу характеризується такими властивостями, як цілісність, інтегративність та ієрархічність, що визначають її спроможність до ефективного функціонування в умовах багаторівневої взаємодії між підсистемами. Її стабільність ґрунтується на узгодженості між елементами, зокрема між ринками нерухомості окремих країн і загальноєвропейськими економічними механізмами. У цьому контексті національні ринки нерухомості водночас виступають автономними й інтегрованими утвореннями.

З огляду на складність структури національних ринків нерухомості в державах ЄС, доцільним є поділ впливових чинників на два рівні – національний та інтеграційний. З урахуванням характеру впливу ці чинники класифікуються на економічні, геополітичні, соціальні та політико-правові, що дозволяє більш точно моделювати взаємозв'язки між внутрішніми ринковими процесами та загальноєвропейськими інтеграційними тенденціями (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

**Чинники впливу на розвиток національних ринків нерухомості
країн-членів ЄС**

| Чинники | Національні | Інтеграційні |
|------------|---|---|
| Економічні | На функціонування ринку нерухомості значний вплив справляє сукупність економічних і фінансових чинників, серед яких ключову роль відіграють: вартість об'єктів нерухомості, рівень прибутковості капіталовкладень у цей сектор, а також доступність і привабливість альтернативних напрямів інвестування. Рівень купівельної спроможності населення, що визначається динамікою доходів, рівнем інфляції та безробіття, суттєво впливає на попит і ділову активність на ринку. Загальні тенденції економічного | Функціонування ринку нерухомості країн-членів Європейського Союзу значною мірою зумовлюється специфікою їх економічного розвитку, яка включає інтеграційні переваги, пов'язані з наявністю спільного ринку товарів, послуг, капіталу та робочої сили. Членство в ЄС забезпечує уніфікацію правового поля, доступ до спільних фінансових інструментів і регуляторних механізмів, що сприяє стабілізації внутрішніх ринків нерухомості. Загальний стан світової економіки, динаміка |

| | | |
|--|--------------------------------|--|
| | зростання або рецесії, зокрема | міжнародної торгівлі, валютні коливання та глобальні |
|--|--------------------------------|--|

Продовження табл. 3.1

| | | |
|------------------|--|--|
| | темпи приросту ВВП, стан інвестиційного клімату, розвиток іпотечного кредитування та будівельної галузі, формують економічне середовище, у якому функціонує ринок нерухомості, визначаючи його стабільність, рівень ризиків і здатність до адаптації в умовах внутрішніх та зовнішніх викликів. | інвестиційні потоки прямо впливають на кон'юнктуру європейського ринку нерухомості, визначаючи рівень ризиків, капіталізації об'єктів і поведінку міжнародних інвесторів. |
| Політико-правові | На розвиток ринку нерухомості вагомий вплив здійснює державна політика, спрямована на регулювання та стимулювання цього сектора, зокрема через запровадження ефективних механізмів підтримки, надання державних гарантій власникам, покупцям і продавцям об'єктів нерухомості. Важливим елементом стабільного функціонування ринку є наявність дієвої та послідовної законодавчої бази, що регламентує майнові відносини, порядок реєстрації, оцінки, обігу та захисту прав на нерухомість. Система права, зокрема її прозорість, передбачуваність і відповідність європейським стандартам, формує довіру учасників ринку, сприяє інвестиційній активності та зниженню правових ризиків у сфері нерухомості. | У країнах Європейського Союзу важливе значення у розвитку ринку нерухомості має забезпечення належних правових і економічних гарантій для власників, покупців та продавців об'єктів нерухомості, що сприяє зростанню довіри та активності учасників ринку. Одним із ключових напрямів є впровадження заходів спільної політики ЄС у сфері нерухомості, які включають координацію регуляторних підходів та гармонізацію стандартів функціонування ринку. Уніфікація законодавчої бази держав-членів ЄС створює прозоре, передбачуване середовище для операцій з нерухомістю, полегшує транскордонне інвестування та сприяє інтеграції національних ринків у загальноєвропейський економічний простір. |
| Геополітичні | Формування та розвиток ринку нерухомості значною мірою залежать від природно-ресурсного потенціалу та кліматичних умов країни, які | Територіальна близькість між державами, особливо у межах інтеграційних об'єднань, виступає важливим чинником активізації співпраці на ринку |

| | | |
|--|--|---|
| | визначають привабливість територій для проживання, ведення бізнесу та розвитку | нерухомості, сприючи розвитку транскордонних проєктів, узгодженню |
|--|--|---|

Продовження табл. 3.1

| | | |
|-----------|---|--|
| | туристичної інфраструктури. Наявність сприятливого клімату, ресурсної забезпеченості й екологічно чистого середовища підвищує інвестиційну цінність об'єктів нерухомості. Водночас важливу роль відіграють напрями зовнішньої політики та характер зовнішньоекономічних зв'язків держави, які впливають на доступ до міжнародних фінансових ресурсів, активність іноземних інвесторів та інтеграцію національного ринку нерухомості в глобальні економічні процеси. | інфраструктурних рішень та залученню інвестицій. Водночас наявність спільних стратегічних цілей розвитку національних економічних систем забезпечує узгодженість економічної політики, формування єдиних стандартів у сфері просторового планування, правового регулювання нерухомості та фінансового забезпечення, що в комплексі створює передумови для стійкого й інтегрованого розвитку регіональних ринків нерухомості. |
| Соціальні | Соціокультурні чинники, зокрема цінності, традиції та релігійні уподобання населення, суттєво впливають на характер попиту на об'єкти нерухомості, просторову організацію житлових територій та переваги споживачів у виборі типів житла чи форм власності. Рівень освіти і загальний добробут населення визначають здатність домогосподарств здійснювати інвестиції в нерухомість, впливаючи на структуру ринку та інтенсивність його розвитку. Водночас екологічна ситуація в регіоні є критично важливою при формуванні ринкової вартості об'єктів, оскільки сприятливе довкілля стає одним із пріоритетів як для постійного проживання, так і для комерційної експлуатації нерухомості. | Спільний історичний розвиток країн або регіонів формує подібність правових, інституційних та культурних засад функціонування ринку нерухомості, що сприяє уніфікації підходів до його регулювання та полегшує інтеграцію економічних систем. Важливу роль відіграє й система освіти у сфері нерухомості, яка забезпечує підготовку фахівців, формує професійні стандарти та підвищує якість управління в галузі. Крім того, рівень добробуту населення безпосередньо впливає на активність ринку, оскільки визначає купівельну спроможність, інвестиційну поведінку домогосподарств та загальну потребу у житлових і комерційних об'єктах. |

Джерело: сформовано автором на основі [75; 87; 89]

Взаємодія національних і наднаціональних (інтеграційних) чинників у процесі регулювання ринку нерухомості створює складну систему впливів, яка здатна як стимулювати динамічний розвиток цього ринку, так і стримувати його зростання за умови дисбалансу між елементами. Досягнення сталого й прогнозованого розвитку вимагає системного, багаторівневого підходу, що передбачає узгоджене застосування інструментів регулювання з урахуванням комплексного впливу соціально-економічних, правових, інституційних і ринкових чинників, сформованих у цілісну багатofункціональну структуру.

У межах Європейського Союзу простежується низка узгоджених тенденцій, характерних для національних ринків нерухомості: з одного боку, фіксується зростання кількості операцій купівлі-продажу, що супроводжується підвищенням вартості об'єктів нерухомості та зростанням дохідності капіталовкладень; з іншого боку – періодичне зниження активності, що проявляється в скороченні кількості угод, зменшенні ринкової вартості нерухомого майна та зниженні рентабельності інвестицій. Такі коливання зумовлені як внутрішніми економічними процесами, так і впливом зовнішніх факторів, зокрема світової кон'юнктури, міграційних потоків і змін у кредитно-фінансовій політиці.

Однією з характерних ознак ринку житлової нерухомості в країнах ЄС є високий рівень співвідношення між середньою вартістю житла та доходами населення, що свідчить про відносну недоступність нерухомості для широких верств громадян. Така ситуація формує додаткові виклики для державної політики у сфері житлового забезпечення та потребує впровадження ефективних механізмів підтримки, зокрема розвитку іпотечного кредитування, субсидіювання та стимулювання будівництва соціального житла.

У період з 2010 до 2023 року на ринках житлової нерухомості країн Європейського Союзу відбулися суттєві структурні зрушення, зокрема у динаміці цін на житло. За даними Eurostat, середній рівень зростання вартості житла в ЄС

за цей період становив 48 %, що свідчить про тривалу тенденцію підвищення цін у контексті зростаючого попиту, інвестиційної активності та обмеженої пропозиції. Найвищі темпи зростання вартості зафіксовані в Естонії (209 %), Угорщині (191 %) та Литві (154 %), що може бути пов'язано з економічним зростанням, модернізацією житлового фонду, а також підвищеною інвестиційною привабливістю цих країн. Водночас, у ряді держав, зокрема в Італії та на Кіпрі, навпаки, спостерігалось зниження цін на житло – на 8 % та 2 % відповідно, що може свідчити про структурні проблеми або специфічні регіональні фактори [294].

У 2023 році найбільші витрати на забезпечення житлом, включно з оплатою комунальних послуг (електроенергія, вода, газ), несли жителі Ірландії, де рівень витрат удвічі перевищував середньоєвропейський показник. За Ірландією слідували Люксембург (витрати на житло перевищували середній рівень ЄС на 86 %) і Данія (на 80 % вище за середній показник). У той же час найнижчі витрати на житло спостерігались у Болгарії та Польщі, де вартість житлових об'єктів була на 61 % і 56 % нижчою відповідно порівняно із середнім рівнем по Євросоюзу [294]. Це свідчить про нерівномірність розвитку житлових ринків у межах ЄС і про значну диференціацію умов доступності житла.

Ціни на житло в більшості держав-членів ЄС у 2023 році демонстрували певну стабілізацію: загальний рівень цін в Європі знизився на 0,3 %, що стало першим сигналом можливого перелому в попередній багаторічній тенденції зростання. У 17 країнах-членах зафіксовано зростання цін, тоді як у 9 країнах – зниження, або стагнація. Наприклад, у Польщі ціни залишалися відносно незмінними, що свідчить про стабільність внутрішнього попиту та збалансованість ринкових умов.

Щодо структури витрат домогосподарств, то у 2023 році мешканці країн ЄС у середньому витрачали на житло приблизно 19,7 % свого доходу. Водночас у низці країн цей показник був значно вищим. Зокрема, у Греції частка витрат на житло становила 35,2 % доходу, в Люксембурзі – 27,6 %, у Данії – 25,9 %, а в Норвегії, Швейцарії та Німеччині – близько 25 % [294]. Таке навантаження на

бюджет домогосподарств свідчить про необхідність подальшого вдосконалення механізмів державної житлової політики, зокрема у сфері субсидювання, розвитку орендного житла та розширення іпотечного фінансування.

Цінова динаміка на ринку нерухомості країн Європейського Союзу має тісний зв'язок із активністю будівельних і девелоперських компаній, оскільки саме їхня господарська діяльність формує основну пропозицію житла та комерційної нерухомості. Зростання ринкових цін, як правило, супроводжується поживленням девелоперської активності, що проявляється в збільшенні обсягів будівництва, реалізації нових проєктів і розширенні територіального охоплення забудови. Протягом тривалого часу будівельний сектор залишався однією з найприбутковіших галузей економіки, що забезпечувала високі темпи приросту ВВП у більшості країн ЄС. У таких країнах, як Іспанія та Ірландія, активізація будівництва навіть створювала ілюзорне уявлення про стабільне економічне зростання, що в окремих випадках призводило до перегріву ринку.

Важливою передумовою розвитку ринку нерухомості в межах Європейського Союзу є наявність валютного союзу та інтегрованої фінансової інфраструктури, що сприяє формуванню спільного кредитного простору. Це забезпечило розширення можливостей для функціонування міжнародної банківської системи та інвестиційних фондів, які стали каталізаторами активного розвитку іпотечного кредитування в державах-членах. Іпотека відіграє ключову роль у стимулюванні платоспроможного попиту, підвищенні доступності житла та активізації будівельної галузі. Водночас, умови кредитування є нерівномірними в різних країнах: істотні відмінності простежуються в рівнях відсоткових ставок, структури обслуговування боргу, наявності додаткових витрат і гнучкості кредитних умов для кінцевих споживачів.

У державах із високим рівнем фінансової розвиненості, таких як Ірландія та Іспанія, створено адаптивні банківські продукти, що передбачають зниження штрафних санкцій за прострочення платежів, а також впроваджено більш зручні механізми реструктуризації боргу [63]. Це дозволяє значно розширити доступ до житла для широких верств населення. Широкий асортимент об'єктів нерухомості

на ринку став доступним завдяки диверсифікації фінансових послуг, що надаються у сфері іпотечного кредитування. Наступним логічним кроком у розвитку цього напрямку є подальше зближення між фінансово-інвестиційними структурами країн ЄС та створення уніфікованої міждержавної системи іпотечного фінансування.

Крім того, запровадження субсидій, податкових пільг та інших інструментів підтримки споживачів з боку держави стало дієвим механізмом стимулювання попиту, лібералізації ринку нерухомості та підтримки цінового зростання. У сукупності ці фактори формують стійку модель розвитку ринку нерухомості в ЄС, що базується на фінансовій інтеграції, державному втручанні та адаптивній реакції будівельного бізнесу на ринкові сигнали.

На основі кластерного аналізу ринків нерухомості країн Європейського Союзу було виокремлено низку інтеграційних характеристик, які відображають рівень економічного розвитку, фінансової стабільності та особливості регуляторної політики. До таких ознак належать динаміка зростання валового внутрішнього продукту, рівень споживчої активності населення, ступінь відкритості ринку нерухомості, характер державного втручання у будівельну сферу, розвиненість фінансово-кредитного ринку, прибутковість інвестицій у нерухомість, а також темпи приросту капіталу. Ці параметри дозволяють ідентифікувати подібності між національними ринками нерухомості та групувати країни за типом економічної моделі їх розвитку.

У межах ЄС було сформовано два основні кластери країн із подібними ринковими й інституційними характеристиками. До першого кластеру належать Іспанія, Франція, Велика Британія, Ірландія, Данія та Швеція, ринки яких відзначаються стабільністю, невисокою волатильністю та поступовим розвитком. Ці країни мають добре інтегровану фінансову інфраструктуру, розвинену систему іпотечного кредитування та помірний рівень регуляторного втручання. Другий кластер об'єднує такі країни, як Фінляндія, Австрія, Нідерланди, Люксембург, Португалія, Італія, Греція, Німеччина та Бельгія [90]. Для них характерною є наявність циклічності ринку: після значного зростання цін на нерухомість

спостерігалось різке зниження вартості об'єктів і зменшення кількості транзакцій. Це може свідчити про перевищення попиту над пропозицією в попередні періоди, що призвело до спекулятивних «перегрівів» ринку.

Усі країни-члени ЄС, незалежно від кластерної належності, об'єднує функціонування відкритого і структурованого організованого ринку нерухомості, включно з ринком земельних ділянок різного функціонального призначення. Ефективність функціонування таких ринків забезпечується розвиненою політико-правовою базою, яка ґрунтується на загальних принципах прозорості, правової визначеності та недискримінаційності. Чітка процедура здійснення операцій купівлі-продажу, регулювання процесів будівництва, гарантування прав власності та належне нормативно-правове забезпечення стали характерною рисою старих країн-членів ЄС (EU-15) і виступають зразком для держав, що долучилися до Європейського Союзу на пізніших етапах розширення. Це свідчить про уніфікацію підходів до управління ринком нерухомості як важливого елемента інтеграційної політики ЄС.

Одним із найбільш стабільних і привабливих ринків нерухомості в межах Європейського Союзу вважається шведський ринок, який вирізняється високим рівнем інституційної зрілості, чітким правовим регулюванням і прозорістю процедур здійснення угод. Завдяки ефективно функціонуючій нормативно-правовій базі, що охоплює всі етапи обігу нерухомості – від планування забудови до реєстрації права власності – Швеція забезпечила сприятливе середовище як для внутрішніх, так і для зовнішніх інвесторів. Прибутковість інвестицій у нерухомість у цій країні перебуває в межах 12,4–17,0 %, при середньому рівні рентабельності близько 5,6 %, що свідчить про високу інвестиційну привабливість. Важливим чинником формування сучасної моделі функціонування ринку стали наслідки фінансово-економічної кризи на рубежі 1980–1990-х років, які зумовили посилення регуляторної функції держави та впровадження механізмів підвищення прозорості і відкритості ринку [18].

Економічна динаміка Швеції, як і глобальної економіки загалом, характеризується циклічністю – періодами активного зростання, які змінювалися

фазами уповільнення та рецесій. Так, у 1970-х і 1990-х роках країна пережила серйозні економічні потрясіння, однак уже в 1980-х та в середині 1990-х років спостерігалось економічне відновлення, що супроводжувалося зростанням обсягів будівництва та активізацією угод на ринку нерухомості [90]. Враховуючи тісний зв'язок між ринком нерухомості та загальним станом національної економіки, цінові коливання в цьому секторі також мають циклічний характер. Серед основних факторів, що стимулюють розвиток шведського ринку нерухомості, можна виокремити зростання споживчої активності, приріст ВВП, підвищення державних витрат на соціальні програми, девальвацію національної валюти (шведської крони) стосовно євро, активізацію інвестицій у промисловість, зокрема в машинобудівний сектор, та інтенсифікацію будівельної діяльності [270].

Разом із тим, на обсяги угод у країнах ЄС впливають як позитивні, так і негативні фактори. Зокрема, збільшення процентних ставок, зростання іноземних інвестицій у сектор, приріст власного та сукупного капіталу підприємств у нерухомість, підвищення доходності активів і вартості оренди, а також зростання валових інвестицій в основні засоби можуть створювати умови для тимчасового перенасичення ринку, зменшення платоспроможного попиту та сповільнення обороту об'єктів нерухомості [268].

Організаційно-економічний механізм регулювання ринку нерухомості Європейського Союзу має на меті забезпечити довгострокову стабільність, конкурентоспроможність і збалансований розвиток національних ринків країн-членів. Його функціонування спрямоване не лише на створення рівних умов для учасників ринку – власників, продавців і покупців, – але й на гарантування соціальної справедливості через надання державної підтримки соціально вразливим верствам населення, включаючи малозабезпечені родини та громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Інструментарій такого регулювання, що включає кредитно-фінансові, правові, податкові й інституційні важелі, забезпечує гнучкість і ефективність впливу на ринок, сприяючи гармонізації ринкових процесів у межах ЄС та інтеграції національних ринків у

загальноєвропейський економічний простір (рис. 3.1).

Регулювання національних ринків нерухомості ґрунтується на використанні сукупності адміністративно-правових, економічних та інституційних засобів, які забезпечують їх сталий розвиток, прозорість, інтеграцію в європейський простір та адаптацію до спільних стандартів функціонування.



Рис. 3.1. Комплекс інструментів для регулювання розвитку та інтеграції національних ринків нерухомості

Джерело: авторська розробка

Унаслідок ефективного функціонування механізмів регулювання спільного ринку товарів і послуг в Європейському Союзі створюються сприятливі передумови для формування нового інтегрованого сегменту – єдиного ринку нерухомості ЄС. Його становлення потребує чіткого визначення фундаментальних принципів функціонування, формулювання ключових завдань, умов їх реалізації та впровадження ефективного механізму моніторингу і контролю ринкової діяльності суб'єктів у межах цього простору (рис. 3.2).

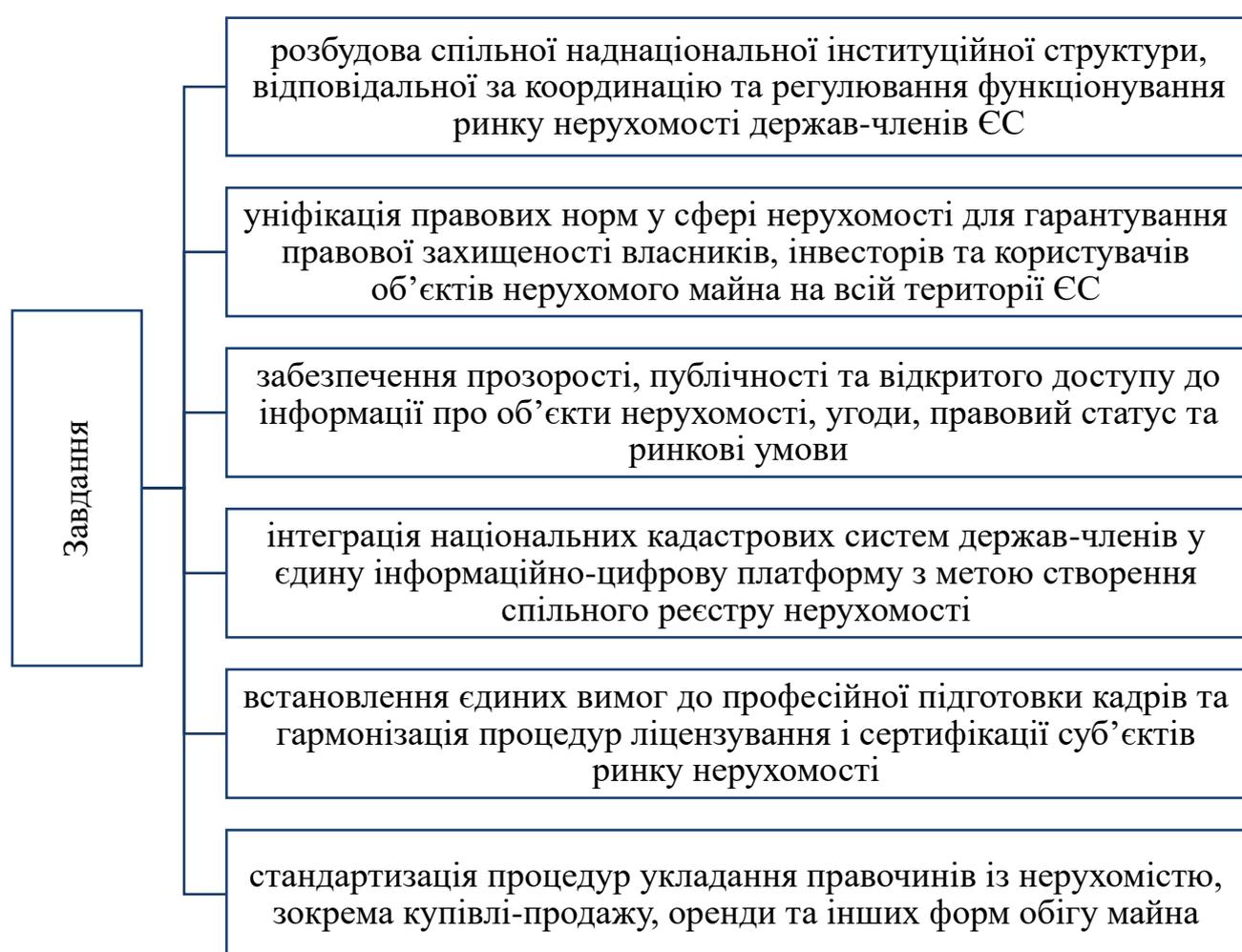


Рис. 3.2. Ключові завдання формування спільного ринку нерухомості ЄС

Джерело: авторська розробка

Важливою складовою інституційного забезпечення спільного ринку нерухомості є гармонізація кадастрових систем країн-членів ЄС. Така

гармонізація передбачає створення єдиного європейського реєстру нерухомості, який стане інтегрованою інформаційною базою даних, що об'єднує національні кадастри. На початковому етапі цей процес вимагає стандартизації формату, структури та змісту кадастрових даних усіх держав-членів, з подальшою адаптацією існуючих національних реєстрів. Наступним кроком має стати їх об'єднання в єдину наднаціональну систему обліку нерухомості, яка забезпечуватиме прозорість правовідносин, ефективний обмін інформацією та уніфіковану регуляторну політику на території всього ЄС.

Ключовим фактором успішної реалізації цього підходу виступає формування наднаціонального інституційного органу управління спільним реєстром, який буде наділений повноваженнями координувати дії національних адміністрацій, здійснювати аудит даних та підтримувати актуальність інформації на рівні усього Союзу [269]. Такий інструмент сприятиме зміцненню довіри між країнами, покращенню інвестиційного клімату та прискоренню інтеграційних процесів у сфері ринку нерухомості.

Формування повноцінного ринку нерухомості в Україні виступає одним із ключових чинників забезпечення сталого економічного зростання та підвищення ефективності національної економіки загалом. Одним із першочергових завдань державної політики в цій сфері є розробка та впровадження дієвих механізмів регулювання, які ґрунтуються на вивченні світового досвіду, зокрема практик країн-членів Європейського Союзу, із урахуванням як їхніх досягнень, так і системних обмежень у сфері управління розвитком ринку нерухомості.

На формування вартості об'єктів нерухомості в Україні впливають комплексні чинники – економічного, правового та соціального характеру, включаючи рівень доходів населення, стан законодавчої бази, рівень інфраструктурного розвитку та доступність фінансових інструментів. Для стимулювання збалансованого зростання національного ринку нерухомості доцільним є адаптація кращих практик ЄС, зокрема щодо створення ефективної організаційно-економічної моделі його регулювання, яка охоплює як правові, так і фінансово-інституційні механізми впливу [19] (рис. 3.3).

Ринок нерухомості є органічною складовою функціонування національного господарського комплексу, а відтак – необхідною умовою сталого розвитку ринкових відносин. У сучасних умовах розвиток цього ринку в Україні відбувається нерівномірно, що проявляється в диспропорціях між сегментами, фрагментарності нормативно-правового регулювання, низькому рівні фінансової доступності житла для широких верств населення. Серед актуальних завдань розвитку ринку нерухомості можна виділити впровадження єдиних стандартів на об'єкти нерухомого майна, створення відкритої національної інформаційної бази та вдосконалення законодавчого забезпечення процесів, пов'язаних із обігом нерухомості.



Рис. 3.3. Основні фактори впливу на вартість об'єктів нерухомості в Україні

Джерело: авторська розробка

Узагальнюючи наведене, можна зробити висновок, що для підвищення ефективності функціонування ринку нерухомості в Україні необхідно зосередити увагу на удосконаленні організаційно-економічного механізму його регулювання, що потребує подальших наукових досліджень і практичних рекомендацій щодо умов і чинників, які формують ринкове середовище.

Грунтовне концептуальне переосмислення чинників розвитку та інтеграції

національних ринків нерухомості, зокрема в контексті адаптації України до стандартів Європейського Союзу дозволяє визначити основні завдання щодо регулювання цих процесів в Україні. Тому основними завданнями регулювання організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості є:

- створення ефективної системи обліку та систематизації інформації щодо всіх об'єктів нерухомості в межах країни, що забезпечить прозорість та доступність даних для всіх учасників ринку;

- нормативне закріплення і впровадження чіткої, уніфікованої та зрозумілої процедури набуття права власності на земельні ділянки незалежно від їхнього цільового призначення, що сприятиме формалізації правових відносин у сфері землекористування;

- розбудова доступної та стабільної системи фінансування інвестицій у будівництво об'єктів нерухомості, яка передбачає надання іпотечних, державних або приватних фінансових інструментів для фізичних та юридичних осіб;

- нормативно-правове впорядкування процесу затвердження проєктної документації, а також спрощення та стандартизація процедур отримання дозвільних документів, необхідних для здійснення будівництва;

- розробка законодавства, що регулює правові взаємовідносини між учасниками ринку нерухомості, зокрема між рієлторами, девелоперами, інвесторами та кінцевими споживачами, з акцентом на захист прав замовників послуг.

Важливим залишається аналіз економічних, інституційних, правових, соціальних та геополітичних передумов, що впливають на формування ефективного організаційно-економічного механізму регулювання ринку нерухомості. Комплексна гармонізація нормативно-правових актів у сфері нерухомості, а також модернізація підходів до встановлення галузевих стандартів і регуляцій, є ключовою передумовою для створення прозорого та ефективного ринкового середовища. Це, у свою чергу, сприятиме поступовому зближенню національного законодавства України зі стандартами Європейського Союзу та інтеграції українського ринку нерухомості до європейського економічного

простору.

3.2. Напрями удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Діюча система державного регулювання ринку нерухомості в Україні характеризується високим рівнем структурної дисфункціональності, що виявляється у правовій фрагментації, інституційній неузгодженості та відсутності системного стратегічного бачення. Основна проблема полягає у тому, що наявне нормативне поле розвивалося за принципом «точкового реагування» на окремі виклики та проблеми, без урахування цілісності та логіки функціонування ринку нерухомості як єдиного соціально-економічного утворення. Це обумовлює відсутність узгодженості між законодавчими актами, дублювання компетенцій регуляторних органів та відсутність єдиних стандартів процедур, що, у свою чергу, генерує правову невизначеність для учасників ринку.

Хоча державне регулювання ринку формально здійснюється на основі таких ключових нормативних документів, як Цивільний кодекс України [264], Земельний кодекс України [68], Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [158], Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [219] та інших, на практиці між ними спостерігається відсутність інтегрованої системи правових норм. У більшості випадків ці акти мають автономний характер та не узгоджені між собою за термінами, процедурами, вимогами до суб'єктів ринку, що унеможливує ефективне їх застосування в єдиному правовому полі.

Зокрема, суттєвою проблемою є слабка інституційна кореляція між містобудівною документацією та реєстраційними процедурами. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав» [158] не забезпечує належної інтеграції з електронними кадастровими та містобудівними реєстрами, що фактично позбавляє учасників ринку змоги здійснити повноцінну юридичну та технічну верифікацію об'єкта нерухомості. Наслідком цього є виникнення ризиків

подвійної реєстрації прав, маніпуляцій з технічними характеристиками об'єктів, недостовірного декларування прав та обтяжень, а також широке поле для шахрайських дій. У сукупності це знижує рівень правового захисту інвесторів, гальмує розвиток вторинного ринку, збільшує трансакційні витрати та дискредитує інституційний імідж держави.

На цьому тлі особливо актуальним є формування єдиного кодифікованого законодавчого акту, який забезпечив би уніфікацію та систематизацію всіх норм, що регулюють правовідносини у сфері нерухомості. Такий документ – умовно «Кодекс про нерухомість України» – має об'єднати положення Цивільного, Земельного, Житлового кодексів, а також спеціалізованих законів про державну реєстрацію прав, містобудівну діяльність, орендні відносини, механізми іпотеки, інвестицій у нерухомість тощо. Його розробка має здійснюватися з урахуванням кращих європейських практик, принципів верховенства права, захисту права власності, діджиталізації адміністративних процедур та недопущення дублювання функцій між органами влади.

Потреба в такій кодифікації є не лише правовою, а й економічною необхідністю. Адже функціонування ринку нерухомості, який є однією з ключових складових національного багатства, залежить від стабільності прав власності, прозорості механізмів її трансформації та ефективності судового захисту прав і законних інтересів учасників. Створення єдиного кодексу дозволить формувати передбачуване регуляторне середовище, яке є критично важливим для залучення довгострокових інвестицій, розширення іпотечного кредитування, розвитку інфраструктурних проєктів і, загалом, формування середньо- та довгострокових макроекономічних орієнтирів.

Для підтвердження актуальності цієї проблематики доцільно здійснити порівняльний аналіз із практикою країн Європейського Союзу (табл. 3.2).

Представлена таблиця свідчить про наявність суттєвих розбіжностей у структурі нормативного регулювання ринку нерухомості між Україною та країнами Європейського Союзу, зокрема Німеччиною. Насамперед, відсутність в Україні єдиного кодифікованого акту, який би комплексно врегулював питання

функціонування ринку нерухомості, є суттєвою прогалиною. У Німеччині, наприклад, чинний Baugesetzbuch забезпечує систематизований підхід до правового регулювання, чітко розмежовуючи та водночас інтегруючи основні аспекти будівельного, реєстраційного та майнового права.

Таблиця 3.2

Порівняльна характеристика структури нормативного регулювання ринку нерухомості (Україна – ЄС)

| Показник | Україна | Країни ЄС (на прикладі Німеччини) |
|---|----------------------|-----------------------------------|
| Наявність єдиного кодифікованого акту | Відсутній | Присутній (Baugesetzbuch) |
| Інтеграція містобудівного та реєстраційного законодавства | Обмежена | Повна |
| Електронна база реєстрів | Частково впроваджена | Повністю функціонує |
| Окремий закон про оцінку нерухомості | Відсутній | Присутній |

Джерело: сформовано автором на основі [117; 288]

Ще однією відмінністю є рівень інтеграції містобудівного та реєстраційного законодавства. В Україні ця інтеграція має обмежений характер, що призводить до неузгодженості між проектною документацією, правами на земельні ділянки та об'єкти нерухомості. У країнах ЄС, таких як Німеччина, спостерігається повна інтеграція, що забезпечує безперервність у процедурі планування, будівництва та реєстрації прав, а отже – вищий рівень правової визначеності.

Щодо електронної бази реєстрів, в Україні лише частково реалізовані електронні сервіси, тоді як у Німеччині повноцінне функціонування таких систем гарантує прозорість, оперативність доступу до інформації та запобігання маніпуляціям із правами власності.

Крім того, відсутність в Україні окремого закону про оцінку нерухомості знижує якість оцінювання об'єктів та ускладнює розвиток ринку, особливо в частині вторинного обігу та кредитування під заставу майна. У країнах ЄС така законодавча база наявна, що сприяє підвищенню довіри до результатів оцінки та

підсилює інституційний контроль.

Відмітимо, що вибір Німеччини для порівняльного аналізу нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні обґрунтований кількома важливими факторами. По-перше, Німеччина є країною з розвиненим і стабільним ринком нерухомості, що має довгу історію вдосконалення правового регулювання та інституційної структури національного ринку. Функціонування німецького ринку характеризується високим рівнем прозорості, систематизованістю нормативної бази та ефективністю захисту прав власності, що є важливими чинниками стабільності та привабливості для інвестицій.

По-друге, Німеччина має досвід кодифікації комплексного регулювання ринку нерухомості, що включає як будівельне, так і реєстраційне законодавство в рамках одного акта - *Baugesetzbuch*. Ця кодифікація забезпечує узгодженість між різними правовими аспектами, що унеможливує виникнення прогалин і колізій у регулюванні, які часто спостерігаються в Україні. Крім того, повна інтеграція електронних реєстрів у Німеччині демонструє передові підходи до цифровізації та підвищення ефективності державного управління ринком нерухомості.

По-третє, позитивний досвід Німеччини у впровадженні окремого закону про оцінку нерухомості та створенні прозорих механізмів оцінювання дає змогу більш чітко встановлювати вартість нерухомого майна, що є запорукою ефективного функціонування іпотечного кредитування та вторинного ринку.

Отже, аналіз нормативної моделі Німеччини дозволяє виявити прогалини української системи та наочно продемонструвати шляхи її вдосконалення на засадах європейських стандартів, що сприятиме розвитку ринку нерухомості в Україні та підвищенню його інвестиційної привабливості.

Тому удосконалення нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні є комплексним процесом, який передбачає реалізацію низки напрямів, спрямованих на підвищення ефективності, прозорості та правової визначеності у сфері обігу нерухомого майна (рис. 3.4).

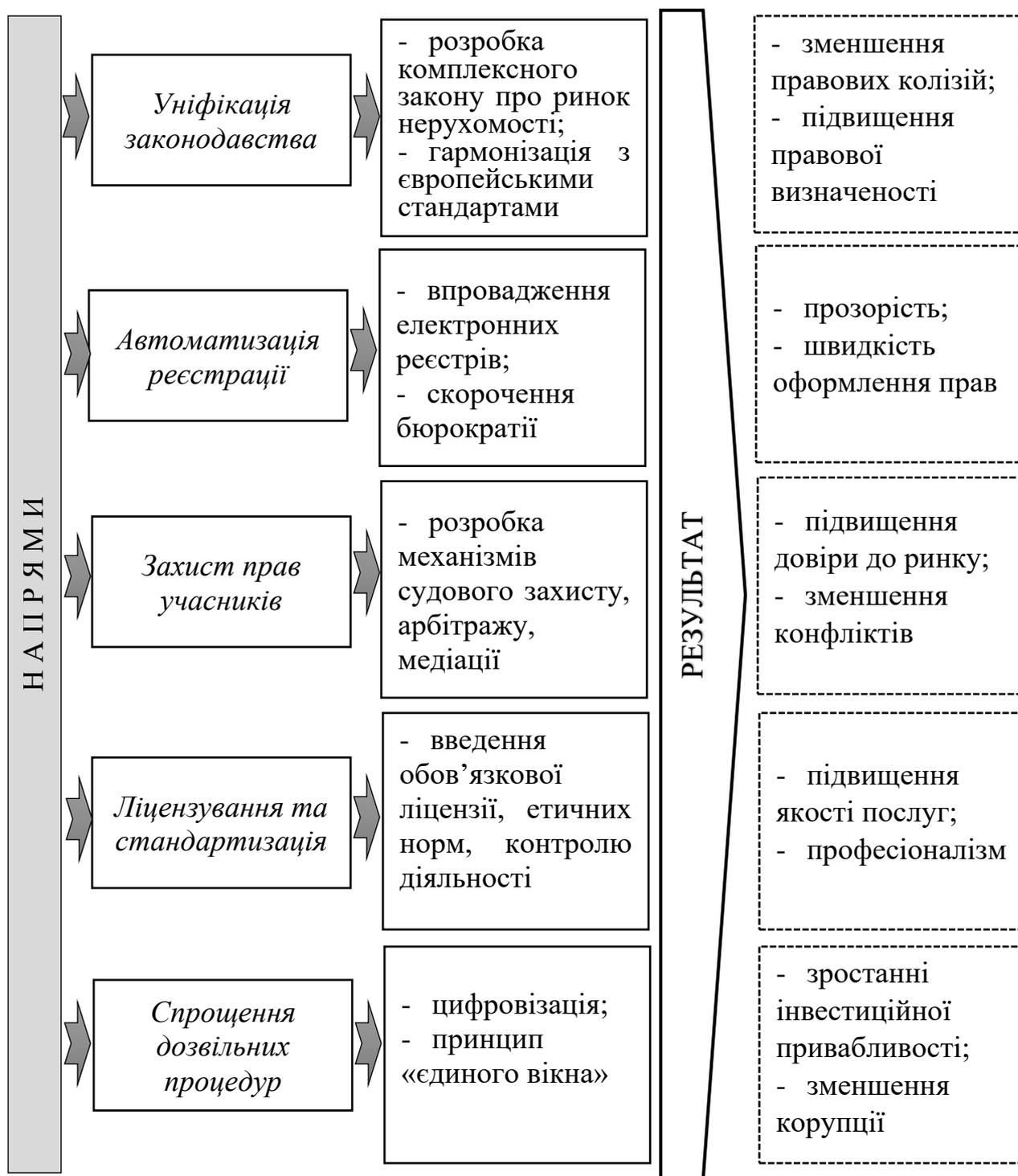


Рис. 3.4. Напрями удосконалення нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Джерело: авторська розробка

Першим і найважливішим напрямом є уніфікація законодавства, що передбачає розробку комплексного закону про ринок нерухомості. Такий закон має інтегрувати різнопланові нормативні акти, які регулюють питання реєстрації прав власності, оподаткування, оцінки, оренди, іпотеки та інших аспектів

функціонування ринку. Важливо, що цей закон має бути гармонізований із європейськими стандартами, що забезпечить відповідність українського законодавства вимогам ЄС, підвищить рівень захисту прав власників та інвесторів, а також сприятиме інтеграції українського ринку нерухомості у світову економіку [61; 85].

Наступним напрямом є автоматизація реєстрації прав на нерухоме майно, що передбачає впровадження електронних реєстрів та скорочення бюрократичних процедур. Впровадження сучасних інформаційних технологій у сфері державної реєстрації забезпечить оперативність, прозорість і надійність оформлення прав власності, знизить корупційні ризики та підвищить довіру до системи реєстрації.

Автоматизація процесів дозволить створити єдину інтегровану базу даних, що сприятиме ефективному моніторингу ринку та оперативному виявленню порушень [77]. Скорочення бюрократії через цифровізацію процедур також зменшить часові та фінансові витрати учасників ринку, що стимулюватиме активність у сфері операцій з нерухомістю [122].

Третім важливим напрямом є захист прав учасників ринку нерухомості, що включає розробку ефективних механізмів судового захисту, арбітражу та медіації. Запровадження дієвих правових інструментів для врегулювання спорів сприятиме зменшенню конфліктів, підвищенню рівня довіри між учасниками ринку та зниженню навантаження на судову систему. Медіація та арбітраж як альтернативні способи вирішення спорів дозволять швидко і ефективно розв'язувати конфлікти, що позитивно вплине на динаміку ринкових процесів і сприятиме стабільності ринку нерухомості.

Четвертим напрямом є ліцензування та стандартизація діяльності суб'єктів ринку нерухомості, зокрема ріелторів, оцінювачів та інших професіоналів. Введення обов'язкової ліцензії, розробка етичних норм та встановлення системи контролю за діяльністю фахівців дозволить підвищити якість послуг, забезпечити професіоналізм учасників ринку та захистити права споживачів. Запровадження сертифікації та створення єдиних реєстрів ліцензованих суб'єктів сприятиме підвищенню довіри до ринку та зменшенню випадків шахрайства і зловживань

[83]. Це також відповідає міжнародній практиці, де ліцензування є стандартом регулювання ріелторської діяльності.

Останнім, але не менш важливим напрямом є спрощення дозвільних процедур у сфері нерухомості, що передбачає цифровізацію цих процесів та впровадження принципу «єдиного вікна». Цей підхід дозволить знизити адміністративні бар'єри, скоротити час отримання необхідних дозволів на будівництво, реконструкцію та введення об'єктів в експлуатацію, а також підвищити прозорість і доступність цих процедур для інвесторів і забудовників. Цифровізація дозвільних процедур сприятиме зменшенню корупційних ризиків і створенню сприятливого інвестиційного клімату.

Реалізація зазначених напрямів удосконалення нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості призведе до низки позитивних результатів. По-перше, уніфікація законодавства сприятиме зменшенню правових колізій та підвищенню правової визначеності, що є фундаментом для стабільного функціонування ринку. По-друге, автоматизація реєстрації забезпечить прозорість і швидкість оформлення прав власності, що підвищить довіру учасників ринку та інвесторів. По-третє, розробка ефективних механізмів захисту прав учасників сприятиме зменшенню конфліктів і підвищенню рівня правової безпеки. По-четверте, ліцензування та стандартизація діяльності суб'єктів ринку підвищать якість послуг і професіоналізм учасників, що позитивно вплине на репутацію ринку. І нарешті, спрощення дозвільних процедур через цифровізацію стимулюватиме зростання інвестиційної привабливості та зменшення корупції, що є важливим чинником сталого розвитку ринку нерухомості в Україні.

Таким чином, комплексна реалізація цих напрямів створить правове середовище, яке забезпечить ефективне державне регулювання, захист прав та інтересів учасників ринку, а також сприятиме розвитку конкурентного, прозорого і привабливого для інвесторів ринку нерухомості.

З огляду на викладене, важливим етапом на шляху досягнення зазначених цілей є не лише модернізація нормативно-правової бази, а й цілеспрямоване

вдосконалення інституційних механізмів, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері регулювання вторинного ринку нерухомості. Саме інституційна спроможність визначає здатність державних органів ефективно впливати на ринкові процеси, координувати діяльність залучених суб'єктів, забезпечувати дотримання законодавства та здійснювати якісний контроль за функціонуванням ринку. У цьому контексті доцільно окреслити пріоритетні напрями вдосконалення інституційного забезпечення державного регулювання ринку нерухомості в Україні (рис. 3.5).

Як відображено на рис. 3.5, першочергове значення має регулювання інституційної структури, зокрема оптимізація повноважень державних органів, що забезпечує уникнення дублювання функцій, усунення регуляторних колізій та підвищення відповідальності за прийняті рішення. Важливим компонентом цього напрямку є створення спеціалізованих координаційних органів, які сприятимуть узгодженню дій між різними інституціями, формуванню єдиної політики у сфері обігу нерухомості та забезпеченню міжвідомчої взаємодії.

Наступним стратегічним вектором є розвиток саморегулювання, що передбачає підтримку діяльності професійних об'єднань та саморегулюючих організацій (СРО) у сфері ріелторської, оціночної та реєстраційної діяльності. Визнання ролі таких об'єднань на законодавчому рівні дозволить делегувати їм частину контрольних функцій, підвищити рівень професійної відповідальності та запровадити ефективні механізми внутрішнього нагляду за дотриманням стандартів роботи. Саморегулювання також сприятиме формуванню культури доброчесності на ринку та забезпеченню більшої гнучкості у реагуванні на зміни в ринковому середовищі.

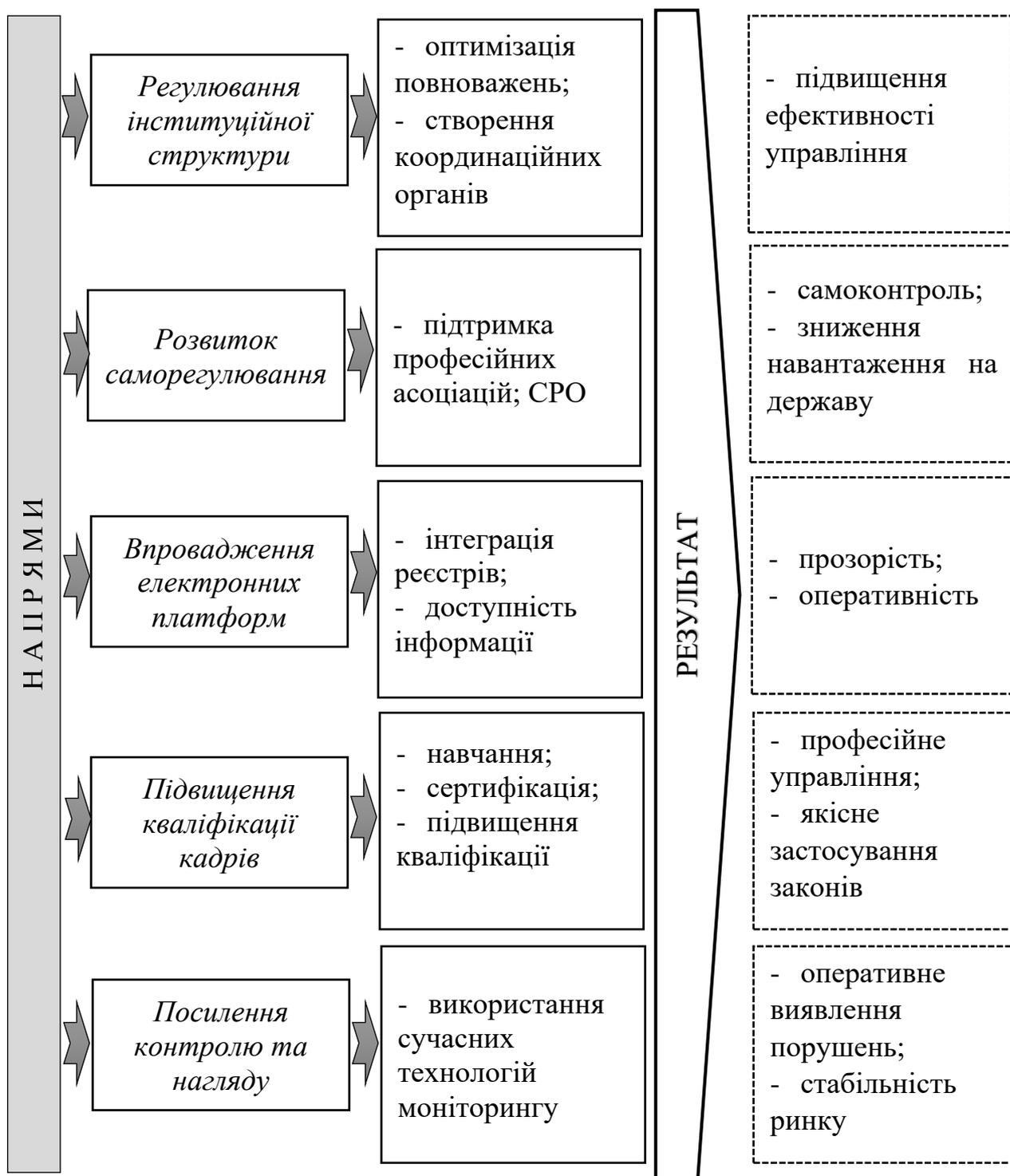


Рис. 3.5. Напрями удосконалення інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Джерело: авторська розробка

Не менш важливим напрямом виступає впровадження сучасних цифрових технологій, зокрема розвиток електронних платформ, що забезпечать інтеграцію державних реєстрів (реєстр речових прав, реєстр оцінок, податкові бази тощо),

автоматизований обмін інформацією між органами влади та публічний доступ до релевантних даних. Така інтеграція сприятиме підвищенню прозорості ринку, створенню умов для якісного моніторингу угод та зниженню корупційних ризиків. Доступність інформації в режимі реального часу дозволить як державним органам, так і учасникам ринку оперативного приймати обґрунтовані рішення.

Окремий акцент слід зробити на необхідності підвищення кваліфікації кадрів, які залучені до процесів регулювання та функціонування ринку нерухомості. Ідеться про системну організацію професійного навчання, сертифікацію фахівців, а також періодичне оновлення знань через програми підвищення кваліфікації. Такий підхід забезпечить підготовку компетентних спеціалістів, здатних працювати відповідно до сучасних вимог та стандартів, а також сприятиме якісному застосуванню законодавчих норм на практиці.

Завершальним, але не менш значущим напрямом є посилення контролю та нагляду з використанням сучасних інструментів моніторингу. Йдеться про впровадження автоматизованих систем виявлення порушень, аналітичного супроводу ринкових процесів та дистанційного аудиту угод. Такі інструменти дозволяють своєчасно виявляти порушення, попереджати ризики зловживань та забезпечувати дотримання законодавства на всіх етапах функціонування ринку.

Реалізація зазначених напрямів сприятиме досягненню низки позитивних ефектів. По-перше, буде забезпечено підвищення ефективності управління за рахунок раціонального розподілу функцій та зміцнення координації між учасниками процесу. По-друге, розвиток саморегулювання знизить адміністративне навантаження на державу, підвищивши рівень самоконтролю серед суб'єктів ринку. По-третє, завдяки цифровізації та відкритості даних зросте прозорість і оперативність прийняття рішень. По-четверте, професіоналізація кадрового складу забезпечить якісне впровадження нормативно-правових актів і підвищить рівень довіри до інституцій. Нарешті, ефективні механізми моніторингу й нагляду створять передумови для стабільності функціонування ринку, забезпечать своєчасне виявлення та усунення порушень, що в сукупності сприятиме сталому розвитку ринку нерухомості в Україні.

Окрему увагу доцільно приділити, вторинному ринку нерухомості в Україні, який є одним із найменш прозорих сегментів економіки, що залишається вразливим до зловживань, спекуляцій, тінізації доходів і податкових порушень. Незважаючи на наявність базового правового регулювання функціонування ринку обтяжене правовою фрагментарністю, інституційною невизначеністю та відсутністю належного державного моніторингу.

До основних проблем, що потребують невідкладного врегулювання на вторинному ринку нерухомості в Україні, належить передусім брак прозорості та повної статистики щодо угод купівлі-продажу. Незважаючи на зростання кількості оформлених договорів, зокрема понад 450 тисяч угод у 2024 році, що на 12 % більше, ніж у 2023 році, ця кількість все ще залишається на 28 % нижчою за показники до повномасштабного вторгнення. При цьому понад 60 % усіх угод стосуються земельних ділянок, що у 1,5 раза перевищує кількість договорів щодо квартир і будинків. Водночас купівля-продаж житлової нерухомості зростає повільно – лише на 3 % за рік, що свідчить про недостатню активність цього сегмента ринку [259].

Відсутність єдиної системи моніторингу ринку нерухомості, яка базувалась би на реальних цінових показниках, є однією з найгостріших проблем. Сучасні реєстри нерухомості, хоча й автоматизовані, не забезпечують повної прозорості цінових тенденцій, що ускладнює формування об'єктивної картини ринку для державних органів, інвесторів і споживачів. Через це виникають значні ризики маніпуляцій із цінами, заниження вартості угод у договорах, що дозволяє ухилятися від податків [70]. Відсутність відкритої, інтегрованої платформи, яка б акумулювала і аналізувала дані про всі операції, ускладнює контроль за ринком і перешкоджає ефективному державному регулюванню.

Ще одним серйозним викликом є низький рівень координації між державними органами, відповідальними за контроль, реєстрацію прав власності та оподаткування. Розпорошеність повноважень між Міністерством юстиції, Державною службою з питань геодезії, картографії та кадастру, податковими органами та місцевою владою призводить до дублювання функцій, затримок у

оформленні документів та виникнення корупційних ризиків. Крім того, відсутність оперативного обміну інформацією між цими структурами ускладнює виявлення порушень і ухилення від сплати податків [93].

Важливою проблемою є також відсутність чітко визначеної регуляторної відповідальності ріелторів, оцінювачів та інших суб'єктів ринку нерухомості. Відсутність обов'язкової ліцензії, системи контролю якості їх діяльності та етичних стандартів створює умови для шахрайств, маніпуляцій і зловживань у процесі укладання угод. Це негативно впливає на довіру споживачів та інвесторів до ринку, підвищує ризики фінансових втрат і правових конфліктів [5].

Законодавчі прогалини, що дозволяють занижувати вартість угод у договорах, є окремим аспектом проблеми ухилення від оподаткування. Практика заниження ціни в договорах купівлі-продажу нерухомості використовується для мінімізації податкового навантаження, зокрема військового збору, який у 2025 році було підвищено до 5 % [70]. Це призводить до значних втрат бюджетних надходжень і створює нерівні умови для учасників ринку. Відсутність ефективних механізмів контролю і санкцій за такі порушення поглиблює проблему.

Крім того, існують технічні та організаційні проблеми, пов'язані з кібербезпекою державних реєстрів. Після кібератаки, яка призвела до тимчасової недоступності Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, нотаріуси не могли здійснювати реєстраційні дії, що створило додаткові перешкоди для проведення угод і підвищило ризики зловживань у період відновлення роботи системи [93]. Хоча інформація збережена, відсутність оперативного доступу до реєстрів ускладнює контроль і підвищує невизначеність на ринку.

Враховуючи вищезазначене, необхідно визначити шляхи удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання вторинного ринку нерухомості (рис. 3.6), що є одним із найактивніших сегментів ринку житла в Україні. Вторинний ринок характеризується великою кількістю об'єктів, які вже були у використанні, мають попередніх власників і відображають реальні тенденції попиту та пропозиції, що формуються під впливом соціально-економічних та регіональних факторів. З огляду на це,

удосконалення регуляторних механізмів має бути спрямоване на забезпечення прозорості угод, захист прав власників та інвесторів, а також на створення умов для стабільного функціонування ринку.

Одним із ключових векторів реформування є кодифікація та гармонізація чинного законодавства, що передбачає розробку спеціалізованого. Зокрема мають бути чітко визначені правові процедури здійснення операцій, встановлені вимоги до суб'єктів ринку, передбачено стандартизовану форму звітності та уніфіковано порядок укладення угод. Водночас актуальним є внесення змін до Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» [219], зокрема в частині закріплення обов'язкової незалежної верифікації вартості об'єктів нерухомості, що відчужуються на вторинному ринку, що дозволить мінімізувати практику заниження цін з метою податкової оптимізації.



Рис. 3.6 Інструментарій реформування нормативно-правового та організаційного забезпечення вторинного ринку нерухомості

Джерело: авторська розробка

Не менш важливим напрямом удосконалення виступає впровадження ефективної системи державного моніторингу вторинного ринку. Йдеться, передусім, про створення Національного реєстру угод з нерухомістю, який акумулюватиме актуальні та достовірні дані щодо параметрів кожної транзакції –

типу об'єкта, його технічних характеристик, місцезнаходження, фактичної вартості, сторін договору тощо. Це дозволить забезпечити підґрунтя для аналітичного спостереження за динамікою ринку, виявлення тенденцій, потенційних ризиків та цінових аномалій. Ефективність такої системи значною мірою залежить від налагодження єдиної електронної платформи обміну інформацією між Міністерством юстиції, Міністерством фінансів, Національним агентством з питань запобігання корупції, Державною податковою службою та Національним банком України. Така міжвідомча інтеграція створить умови для оперативного аналізу інформації, її перехресної перевірки та прийняття рішень у реальному часі.

Наступною передумовою посилення інституційної спроможності ринку є нормативне закріплення та практична реалізація відповідальності суб'єктів, що діють на вторинному ринку нерухомості. Йдеться про необхідність запровадження механізму обов'язкового ліцензування ріелторської діяльності з формуванням державного реєстру сертифікованих агентів. Це сприятиме підвищенню якості наданих послуг, захисту прав споживачів та мінімізації шахрайських дій. Крім того, має бути встановлений єдиний порядок фіксації угод купівлі-продажу із прив'язкою до ринкової вартості, яка визначається на основі об'єктивних індикаторів і не залежить від домовленостей сторін у договорі. Такий підхід створить умови для забезпечення податкової справедливості та прозорого обігу нерухомості.

Окрему увагу слід приділити застосуванню цифрових технологій у процесах контролю, реєстрації та аналітики. Зокрема, доцільним є впровадження блокчейн-технологій для фіксації змін прав власності на об'єкти нерухомого майна, що гарантує незмінність, достовірність та публічність інформації. Крім того, застосування алгоритмів штучного інтелекту (AI) дасть змогу автоматизовано аналізувати значні обсяги даних, виявляти транзакційні аномалії, розпізнавати моделі спекулятивної поведінки або зловживань з боку суб'єктів ринку.

Очікувані результати реалізації вищезазначених напрямів є комплексними та багатовекторними. Насамперед, передбачається суттєве зростання рівня

прозорості вторинного ринку нерухомості, що буде забезпечене завдяки публічному доступу до агрегованих даних, відкритості реєстрів і впровадженню об'єктивних індикаторів ринкової вартості. Також можна очікувати скорочення обсягів тіньового сектору, оскільки обов'язкова звітність про угоди за ринковими цінами унеможливить практику приховування справжньої вартості об'єкта. У свою чергу, ефективне адміністрування податків, засноване на достовірній вартості об'єкта, сприятиме збільшенню надходжень до бюджету. Разом з тим, упорядкування та спрощення процедур обігу нерухомості, посилення гарантій прав власності, запровадження професійної відповідальності ріелторів та нотаріусів сприятимуть зростанню довіри з боку громадян і інвесторів. Нарешті, реалізація запропонованих механізмів забезпечить формування аналітичної бази, що дозволить органам державної влади здійснювати системний макроекономічний аналіз ринку, прогнозувати його розвиток, приймати обґрунтовані рішення у сфері податкової, соціальної та фінансової політики, зокрема щодо іпотеки, доступного житла та ринкової стабільності.

Таким чином, удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання вторинного ринку нерухомості є не лише інструментом підвищення ефективності адміністрування угод, але й стратегічним чинником формування цивілізованого, прозорого та конкурентного ринку в Україні, що відповідає європейським стандартам.

Визначивши основні напрями удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів, виникає необхідність розробити відповідну модель державного регулювання, яка б системно інтегрувала ці напрями та забезпечувала їх послідовну реалізацію. Така модель є ключовим інструментом для побудови стабільного, прозорого і конкурентного ринку нерухомості, що відповідає сучасним викликам і міжнародним стандартам.

Обґрунтування потреби у розробці моделі полягає у комплексності та багатогранності проблем, що існують у сфері державного регулювання ринку нерухомості. Ринок нерухомості є складною системою, де нормативно-правові акти, інституційні структури, технологічні рішення та механізми захисту прав

взаємодіють у єдиному інформаційно-управлінському просторі. Без цілісної моделі, яка би поєднувала ці елементи, удосконалення окремих складових може бути неефективним або навіть призводити до нових дисбалансів. Модель дозволяє систематизувати основні напрямки реформ, визначити пріоритети, взаємозв'язки та послідовність впровадження заходів, а також оцінити їхній вплив на функціонування ринку в цілому, а також слугує методологічною основою для розробки політик, нормативних актів, організаційних рішень і технологічних інновацій, що забезпечують комплексний підхід до регулювання (рис. 3.7).

Розглянемо складові запропонованої моделі. Перша складова – законодавче удосконалення, що охоплює уніфікацію, гармонізацію та стандартизацію нормативно-правових актів. Уніфікація передбачає створення єдиного комплексного закону про ринок нерухомості, який інтегрує різноманітні правові норми, усуває колізії та дублювання, забезпечує правову визначеність і прогнозованість. Гармонізація з європейськими стандартами сприяє інтеграції українського ринку у європейський простір, підвищує інвестиційну привабливість і захищає права власників відповідно до міжнародних норм. Стандартизація забезпечує єдність підходів до оцінки, реєстрації, ліцензування та інших процедур, що підвищує якість регулювання і довіру учасників ринку.

Друга складова – інституційне реформування, що включає реорганізацію державних органів, розвиток саморегулюючих організацій (СРО) та підвищення кваліфікації кадрів. Реорганізація спрямована на оптимізацію повноважень, усунення дублювань і підвищення координації між інституціями. Розвиток СРО дозволяє залучати професійні спільноти до самоконтролю та підвищення стандартів діяльності, що зменшує навантаження на державні органи. Підвищення кваліфікації кадрів забезпечує професійне управління, якісне застосування законодавства та адаптацію до нових викликів.

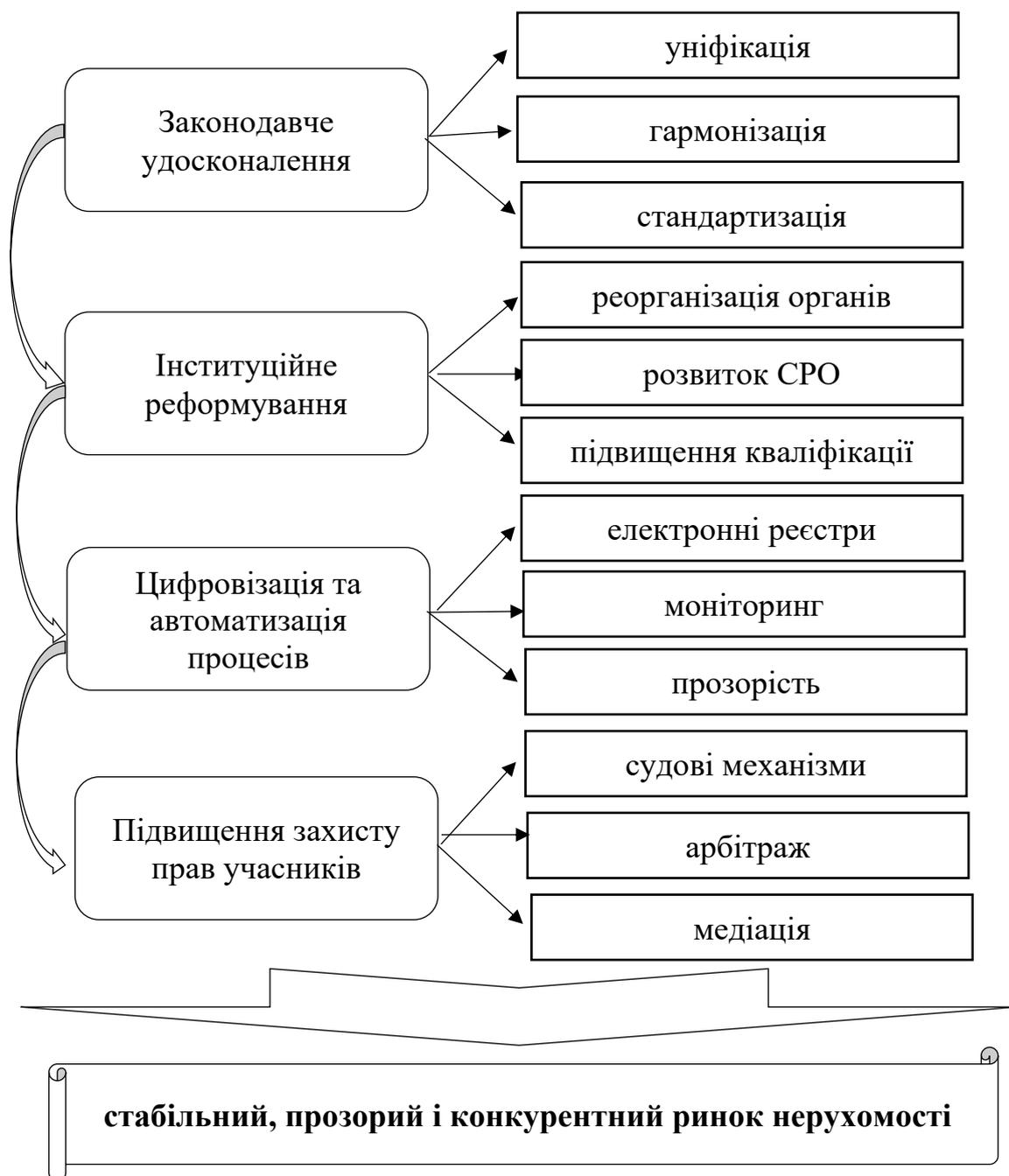


Рис. 3.7. Модель удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні

Джерело: авторська розробка

Третя складова – цифровізація та автоматизація процесів, що передбачає впровадження електронних реєстрів, систем моніторингу та забезпечення прозорості інформації. Електронні реєстри створюють єдину базу даних про об'єкти нерухомості, права власності та обтяження, що підвищує оперативність і точність реєстрації. Системи моніторингу дозволяють аналізувати ринкові

тенденції, виявляти порушення і оперативно реагувати на них. Прозорість інформації сприяє зниженню корупційних ризиків і підвищенню довіри до ринку.

Четверта – підвищення захисту прав учасників ринку через розвиток судових механізмів, арбітражу та медіації. Ефективні судові процедури забезпечують справедливий розгляд спорів, арбітраж і медіація дозволяють швидко і менш конфліктно вирішувати суперечки, що сприяє стабільності і передбачуваності ринку. Ці механізми підвищують правову безпеку та захищають інтереси як інвесторів, так і споживачів.

Аналіз представної моделі удосконалення нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості свідчить про її високий рівень структурної інтегрованості та функціональної адаптивності. Комплексний характер моделі забезпечує урахування ключових елементів, що формують інституційне середовище функціонування ринку нерухомості, зокрема кодифікації правового поля, запровадження ефективних механізмів моніторингу, удосконалення інституційної відповідальності суб'єктів ринку та цифрової трансформації регуляторної інфраструктури. Системна взаємодія цих елементів створює синергійний ефект, що проявляється у посиленні керованості ринкових процесів, підвищенні ефективності правозастосування, а також у зменшенні регуляторних ризиків та трансакційних витрат.

Інституціональна координація компонентів моделі сприяє формуванню прозорого, конкурентного та інвестиційно привабливого ринку, який характеризується високим рівнем інформаційної симетрії між учасниками. Застосування механізмів інтегрованого контролю за допомогою цифрових платформ, штучного інтелекту та технологій розподіленого реєстру (blockchain) дозволяє не лише посилити наглядові функції держави, а й створити передумови для саморегуляції у межах професійних об'єднань. Такий підхід забезпечує багаторівневу стійкість системи до як зовнішніх шоків (зокрема політико-економічних коливань чи глобальних фінансових криз), так і до внутрішніх викликів – таких як зловживання службовим становищем, корупція в системі реєстрації прав, подвійний обіг нерухомого майна.

Модель, що представлена, відзначається високим ступенем адаптивності, що дозволяє її динамічне коригування відповідно до змін законодавчо-нормативного середовища, трансформації економіко-правових механізмів, інновацій у сфері інформаційно-комунікаційних технологій, а також до нових структурних особливостей попиту і пропозиції на ринку нерухомості. Це важливо з огляду на тенденції глобалізації, євроінтеграційні орієнтири України, а також підвищення значущості нерухомості як інструменту довгострокового інвестування та забезпечення фінансової стабільності.

Крім того, впровадження моделі дозволяє формалізувати процес стратегічного планування розвитку ринку нерухомості, запровадити системний підхід до управління його інфраструктурними, фінансовими та інституційними елементами. Вона є основою для розбудови ринку, що функціонує згідно з принципами добросовісності, правової визначеності, економічної доцільності та функціональної прозорості. Особливого значення набуває створення умов для запобігання маніпуляціям із ринковою ціною об'єктів, приховування вартості угод, заниження податкової бази, що особливо актуально в умовах боротьби з тіньовою економікою.

Слід також підкреслити, що імплементація моделі забезпечить зростання інституційної довіри до органів державної влади та місцевого самоврядування з боку населення та бізнес-спільноти, сприятиме детінізації ринку, підвищенню фіскальної ефективності, а також активізації іпотечного кредитування, що є пріоритетним елементом формування середнього класу та забезпечення соціальної мобільності.

Підсумовуючи зазначимо, що реалізація запропонованих напрямів реформування створить умови для формування єдиного, прозорого, конкурентного та привабливого для інвесторів ринку нерухомості, який відповідатиме сучасним європейським стандартам і забезпечуватиме захист інтересів усіх учасників. У перспективі це сприятиме не лише зростанню економічної активності, але й підвищенню якості життя громадян, розвитку містобудівної інфраструктури та зміцненню позицій України на міжнародному

ринку капіталу. Відтак, системна модернізація нормативно-правових та інституційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості має стати одним із пріоритетів державної політики у сфері економічного розвитку, соціальної стабільності та інтеграції України у європейський простір.

3.3. Пропозиції щодо застосування інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності

Війна, що триває на території України з 2022 року, виступила потужним каталізатором трансформацій у системі державного регулювання ринку нерухомості. Умови воєнного стану, котрі супроводжуються високим рівнем безпекової нестабільності, масштабними процесами внутрішнього переміщення населення, значним фізичним знищенням житлового та комерційного фонду, а також загостренням соціально-економічної напруги, обумовили необхідність перегляду підходів до державного втручання в ринкові процеси. Традиційні регуляторні інструменти виявилися недостатньо ефективними в умовах багатовекторних системних викликів, що зумовило потребу в розробленні й запровадженні адаптивних, гнучких та цифровізованих механізмів регуляторного впливу.

Тому доцільно здійснити системний аналіз новацій і регуляторних інструментів, що були апробовані або запроваджені в Україні в період 2022–2025 років, з урахуванням їхньої ефективності, ступеня інституційної спроможності реалізації, а також потенціалу масштабування у післявоєнний період. Особлива увага приділяється оцінці гнучкості та адаптивності регуляторної політики до умов воєнного часу, ступеню інтеграції цифрових технологій, ролі міжнародної технічної допомоги та інвестицій, а також перспективам гармонізації національного законодавства у сфері нерухомості з європейськими стандартами.

До війни регулювання ринку нерухомості ґрунтувалося переважно на ринкових засадах із точковими інтервенціями держави, спрямованими на

стимулювання окремих сегментів (соціальне житло, реконструкція застарілого житлового фонду тощо). Проте нові безпекові виклики обумовлюють необхідність переходу до активного моделювання простору через механізми відновлення, реконструкції та реінтеграції територій.

У відповідь на виклики війни держава почала застосовувати інноваційні цифрові, фінансові та правові інструменти, спрямовані на пришвидшення процедур, підвищення прозорості та зниження ризиків (рис. 3.8).



Рис. 3.8. Інноваційні інструменти регулювання ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності

Джерело: авторська розробка

За умов сьогодення цифровізація стала пріоритетним напрямом трансформації державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності. Впровадження електронних реєстрів, цифрових кадастрів, геоінформаційних систем (GIS) та мобільних застосунків дозволило забезпечити прозорість, оперативність і надійність обліку нерухомого майна, а також підвищити ефективність державних інтервенцій у кризових ситуаціях.

Від 2022 року уряд України системно впроваджує електронні державні реєстри у сфері містобудування та нерухомості. Зокрема, створено Єдиний державний реєстр адміністративно-територіальних одиниць (ЄДРАТО), Єдиний державний реєстр будівель та споруд (ЄДРБС) і Єдиний державний реєстр адрес (ЄДРА). Ці реєстри інтегруються у Єдину електронну систему у сфері будівництва (ЄЕСБ), яка стала ядром електронного містобудівного кадастру державного рівня. Завдяки цьому інструменту вдалося досягти потужного антикорупційного ефекту: лише за три роки роботи ЄЕСБ держава заощадила понад 11 млрд грн, а щорічний антикорупційний ефект становить близько 1,5 млрд грн [14]. Постійне оновлення реєстрів і залучення до їх ведення органів місцевого самоврядування та військових адміністрацій забезпечує актуальність і повноту даних, що особливо важливо в умовах масових переміщень населення та руйнування інфраструктури.

У відповідь на масові руйнування житлового фонду внаслідок бойових дій у 2022–2023 роках, уряд затвердив створення Реєстру пошкодженого та знищеного майна. Цей реєстр функціонує як єдина державна база даних для фіксації руйнувань і контролю компенсацій за пошкоджене та знищене майно. В ньому міститься повний перелік відомостей про об'єкти, що зазнали пошкоджень, а також детально врегульовано ролі користувачів, процедури доступу та обміну даними з іншими державними інформаційними системами. Реєстр дозволяє автоматизувати процеси подання заявок на компенсацію, пришвидшує розгляд звернень і мінімізує людський фактор, що суттєво підвищує прозорість і ефективність державної підтримки [47].

Варто зазначити, що дедалі ширше застосовуються Геоінформаційні системи для просторового аналізу, оцінки та моніторингу нерухомості. Застосування GIS-технологій дозволяє інтегрувати дані з різних реєстрів (кадастрів земельних ділянок, будівель, адрес), здійснювати просторову прив'язку інформації про об'єкти, аналізувати вплив місцеположення на ринкову вартість та забезпечувати масову оцінку нерухомості. Це сприяє підвищенню об'єктивності оцінки, прозорості оподаткування та загальної інвестиційної привабливості ринку. В Україні, відповідно до міжнародних стандартів ISO 19152-4, впроваджується уніфікована інформаційна модель оцінки нерухомості, що базується на геопросторових даних і забезпечує відкритий доступ до картографічної інформації та результатів моніторингу ринку [95].

Важливим елементом цифровізації стали мобільні застосунки, зокрема «єВідновлення» та «Дія» [38]. Через них громадяни можуть подавати повідомлення про пошкоджене майно, відкривати спеціальні рахунки для отримання компенсацій, подавати заявки на виплати та отримувати рішення державних органів. Наприклад, для отримання компенсації за пошкоджене житло необхідно подати заявку через застосунок «Дія», після чого дані автоматично потрапляють до Реєстру пошкодженого та зруйнованого майна, що значно прискорює розгляд і виплату коштів. Отримані на спеціальну картку кошти можна витратити виключно на будівельні матеріали або ремонтні послуги, що забезпечує цільове використання державної допомоги.

До інноваційних інструментів реалізації цифровізації віднесемо:

- Єдину електронну систему у сфері будівництва (ЄЕСБ), яка забезпечує автоматизацію дозвільних процедур, ведення електронних реєстрів і інтеграцію з іншими державними інформаційними системами. ЄЕСБ є основою електронного містобудівного кадастру, що сприяє прозорості та ефективності ринку;
- Держгеокадастр, що надає доступ до даних про земельні ділянки, їх межі, цільове призначення, що дозволяє уникати дублювання інформації та спрощує процедури оформлення прав на нерухомість;

- Реєстр зруйнованого майна – це єдина база даних для обліку пошкоджених об'єктів, яка інтегрується з мобільними застосунками та іншими електронними реєстрами, забезпечуючи оперативний облік та контроль компенсацій.

Доцільно зробити акцент на призначенні цифрових інструментів та результаті їх імплементації (табл. 3.3).

Підсумовуючи, відмітимо, що, цифровізація ринку нерухомості в Україні у 2020–2025 роках стала потужним інструментом державного регулювання, особливо в умовах безпекової нестабільності. Впровадження електронних реєстрів, цифрових кадастрів, GIS та мобільних застосунків забезпечило прозорість,

Таблиця 3.3

Основні цифрові інструменти державного регулювання ринку нерухомості (2020–2025 рр.)

| Інструмент | Призначення | Ефект у 2020–2025 рр. |
|---------------------------|---|---|
| ЄЕСБ | автоматизація дозвільних процедур, ведення реєстрів | заощаджено 11 млрд грн, зменшено корупцію |
| Реєстр пошкодженого майна | фіксація руйнувань, контроль компенсацій | охоплено понад 300 тис. об'єктів |
| GIS | просторовий аналіз, масова оцінка нерухомості | підвищено об'єктивність оцінки |
| Мобільні застосунки | подання заявок, отримання компенсацій | спрощено доступ громадян до послуг |

Джерело: сформовано автором на основі [14; 95]

оперативність і цільове використання державних ресурсів, а також підвищило довіру до ринку з боку громадян та інвесторів. Подальший розвиток цифрових інструментів, їх інтеграція та адаптація до міжнародних стандартів залишаються

стратегічним завданням для забезпечення стійкості та ефективності ринку нерухомості України. Однак реалізація таких завдань неможлива без належного фінансового підґрунтя. У сучасних умовах, коли держава функціонує в умовах воєнного стану та обмежених бюджетних ресурсів, питання фінансового забезпечення оновлення механізмів регулювання виходить на перший план. Забезпечення стабільного фінансування не лише цифрових трансформацій, а й загалом усіх напрямів реформування ринку нерухомості є визначальним чинником для успішної реалізації законодавчих та інституційних змін.

Саме тому виникає потреба в удосконаленні фінансових механізмів, які дозволять не лише мобілізувати внутрішні ресурси, а й активніше залучати зовнішню допомогу – з боку міжнародних донорів, фінансових установ, а також приватного сектору. Це вимагає формування нових інструментів державного регулювання, зорієнтованих на забезпечення прозорості, адресності та результативності фінансової підтримки реконструкції та відновлення ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності.

Основними напрямками державної підтримки та відновлення ринку нерухомості у 2020–2025 роках стали: державні програми компенсації, публічно-приватне партнерство (ППП), залучення міжнародних грантів та донорських коштів, а також відбудова через бюджетну централізацію

Програма «Відновлення» є інноваційним інструментом державної підтримки громадян, чиє житло було пошкоджене або зруйноване внаслідок воєнних дій. Ця програма передбачає надання фінансової допомоги для відновлення житла, що дозволяє громадянам оперативно проводити ремонтні роботи або отримувати компенсацію за втрачене майно. Механізм реалізації програми включає кілька етапів:

1. Подання заявки через портал «Дія»;
2. Оцінка збитків комісією місцевої влади;
3. Отримання коштів на спеціальний рахунок для проведення відновлювальних робіт.

Станом на кінець 2024 року, програмою скористалися понад 150 тисяч

громадян, що дозволило частково відновити житловий фонд у постраждалих регіонах [16].

Ще одним підходом до відновлення житлової інфраструктури в Україні в умовах воєнної нестабільності стало широке впровадження механізму PPP. Цей інструмент дозволяє не лише залучати додаткові фінансові ресурси, а й використовувати управлінський досвід, інноваційні технології та експертизу приватного сектору для реалізації масштабних проєктів із відбудови житлового фонду, що особливо актуально за обмежених можливостей державного бюджету [91; 282].

За даними Міністерства відновлення України, станом на 2024 рік у країні реалізується понад 120 проєктів з відновлення житлової забудови із залученням приватних інвесторів, міжнародних донорів та органів місцевого самоврядування. Участь у таких проєктах беруть як великі вітчизняні девелопери, так і міжнародні фінансові організації, зокрема Європейський інвестиційний банк, Світовий банк, IFC та інші [102].

Публічно-приватне партнерство забезпечує ефективну координацію між державними органами, місцевими громадами та приватними компаніями, що дозволяє прискорити відбудову зруйнованих територій, підвищити якість та інноваційність житлових об'єктів. Серед моделей PPP, які застосовуються в Україні, варто виділити «Build-Operate-Transfer» (будівництво-експлуатація-передача), «Revenue-Share Partnerships» (партнерства з розподілом доходу) та створення інноваційних хабів для відбудови та модернізації житлової інфраструктури.

Важливо, що впровадження PPP у сфері житлового будівництва супроводжується розробкою спеціальних законодавчих та регуляторних інструментів, які спрощують та пришвидшують процедури погодження проєктів, а також передбачають державні гарантії для зниження інвестиційних ризиків. Зокрема, законопроект №7508, зареєстрований у Верховній Раді, пропонує спрощені процедури для проєктів відновлення, що дозволяє залучати приватний капітал у максимально стислі строки для реалізації важливих інфраструктурних

ініціатив [97].

Результати застосування ППП у відновленні житлової інфраструктури вже демонструють позитивний ефект: підвищується темп будівництва, збільшується кількість нових та модернізованих житлових об'єктів, а також зростає довіра міжнародних інвесторів до українського ринку нерухомості. Такий підхід не лише сприяє вирішенню нагальних соціальних проблем, пов'язаних із забезпеченням житлом постраждалих, а й створює підґрунтя для сталого економічного зростання країни в майбутньому.

Необхідно зазначити, що одним із найважливіших джерел фінансування проєктів з відновлення ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності є залучення міжнародних грантів та донорських коштів. Ці ресурси не лише компенсують значні втрати, спричинені воєнними діями, а й сприяють відновленню житлової інфраструктури, розвитку соціальних послуг і створенню умов для сталого розвитку регіонів, постраждалих від бойових дій.

Міжнародні організації, такі як Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) та Програма розвитку Організації Об'єднаних Націй (UNDP), відіграють визначну роль у наданні фінансової, технічної та консультативної допомоги, а також підтримують як великі інфраструктурні проєкти, так і локальні ініціативи з відновлення житла, що дозволяє комплексно реагувати на виклики воєнного часу. Зокрема, USAID реалізує програми, спрямовані на відбудову житлового фонду та соціальної інфраструктури, а також підтримку вразливих категорій населення, включно з внутрішньо переміщеними особами (ВПО) та ветеранами. UNDP, у свою чергу, надає гранти для проєктів із модернізації будівель, підвищення енергоефективності та забезпечення безпеки житла, що є надзвичайно актуальним у контексті руйнувань та дефіциту ресурсів [32].

Нами виокремлено інструменти реалізації міжнародної допомоги, які включають:

- Гранти USAID і UNDP, що спрямовані на підтримку проєктів із відновлення житла, розвиток інфраструктури та надання допомоги постраждалим громадянам. Ці гранти часто мають цільове призначення, наприклад, на ремонт

дахів, заміну вікон, відновлення інженерних мереж, а також на закупівлю будівельних матеріалів і обладнання. Важливо, що гранти передбачають співфінансування, що стимулює залучення додаткових ресурсів із місцевих бюджетів та приватного сектору [12];

- Фонд відновлення, який створений як централізований механізм акумулювання коштів від міжнародних донорів, державних органів та приватних інвесторів. Цей фонд координує фінансування та розподіл ресурсів на реалізацію пріоритетних проєктів з відновлення житлової та соціальної інфраструктури [263]. Завдяки такій централізації забезпечується прозорість використання коштів, зниження адміністративних бар'єрів і максимальна ефективність у реалізації проєктів

Міжнародні гранти сприяють розвитку малого і середнього бізнесу у сфері будівництва та суміжних галузях, що створює додаткові робочі місця та стимулює економічне відновлення.

Варто зазначити, що грантові програми мають і соціальну спрямованість, підтримують найбільш вразливі категорії населення, зокрема ветеранів, медичних працівників, педагогів, а також внутрішньо переміщених осіб, що дозволяє не лише відновити житло, а й забезпечити соціальну стабільність у громадах.

Важливою складовою є також технічна допомога, яка включає навчання місцевих фахівців, впровадження сучасних технологій будівництва, енергоефективних рішень та управління проєктами. Це підвищує якість відновлення, сприяє зменшенню експлуатаційних витрат і забезпечує довгострокову стійкість житлового фонду.

Отже, міжнародні гранти та донорські кошти є не лише фінансовим ресурсом, а й каталізатором інноваційних підходів у відновленні ринку нерухомості України, що важливо в умовах безпекової нестабільності та масштабних руйнувань.

У контексті безпекової нестабільності механізм відбудови через бюджетну централізацію набув особливої актуальності, оскільки дозволяє державі не лише координувати масштабні відбудовні роботи, а й забезпечувати строгий контроль

за ефективним та прозорим використанням коштів.

Основна перевага бюджетної централізації полягає у можливості держави формувати єдину стратегію відновлення, що базується на аналізі регіональних потреб, пріоритетів соціально-економічного розвитку та безпекових викликів. Завдяки централізованому фінансуванню забезпечується рівномірний розподіл ресурсів між різними регіонами, що постраждали від бойових дій, а також створюються умови для залучення додаткових джерел фінансування, зокрема міжнародної допомоги.

За даними Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, у 2023–2024 роках завдяки бюджетній централізації було профінансовано понад 80 % проєктів з відновлення житла у постраждалих регіонах, що дозволило відновити житловий фонд для понад 200 тисяч громадян [103]. Проте, незважаючи на значні успіхи, існують виклики, пов'язані з бюрократичними затримками, необхідністю удосконалення механізмів контролю та забезпечення прозорості на всіх рівнях управління. Ці недоліки свідчать про те, що наявна нормативно-правова база потребує глибокого перегляду, адаптації до умов воєнного часу та посткризового відновлення. Відсутність цілісної законодавчої архітектури, здатної оперативно реагувати на виклики безпекової нестабільності, стримує ефективність впровадження інноваційних інструментів регулювання.

У цьому контексті особливої актуальності набуває правове оновлення, яке має охоплювати як реформування існуючих нормативно-правових актів, так і розроблення нових законодавчих ініціатив, спрямованих на посилення гнучкості, прозорості й відкритості державної політики у сфері ринку нерухомості.

У сучасних умовах безпекової нестабільності в Україні ефективність державного регулювання ринку нерухомості значною мірою залежить від здатності законодавчої системи оперативно реагувати на нові виклики. На рисунку 3.9 узагальнено основні проблеми, які стримують процес оновлення нормативно-правової бази, а також окреслено пріоритетні напрями її вдосконалення з урахуванням потреб післявоєнного відновлення, цифровізації та

суспільної участі.

Зображені на рисунку виклики свідчать про недосконалість чинного правового поля у сфері ринку нерухомості, що ускладнює реалізацію ефективних державних рішень у кризових умовах. Водночас запропоновані напрями оновлення законодавства (прийняття спеціального закону про відновлення житлового фонду, цифрова трансформація правових процедур, посилення участі громад) формують цілісну концепцію правового реагування, здатного забезпечити стабільність та прозорість функціонування ринку нерухомості в умовах надзвичайних ситуацій.



Рис. 3.9. Актуальні виклики та пріоритетні напрями оновлення законодавства у сфері регулювання ринку нерухомості в умовах безпекової нестабільності

Джерело: авторська розробка

Особливу увагу було приділено створенню спеціального законодавства для захисту прав власників зруйнованого майна, страхуванню інвестицій, дерегуляції дозвільних процедур та оновленню містобудівної документації.

У цьому контексті важливими інструментами реалізації цих завдань стали законопроект №7198, спрощення містобудівних умов та реєстрація прав власності через цифровий портал «Дія».

З метою забезпечення правового захисту власників нерухомості, пошкодженої або знищеної внаслідок бойових дій, було ухвалено низку нормативних актів, серед яких особливої ваги набув Закон України №2923-IX «Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна», який набрав чинності 22 травня 2023 року [200]. Цей закон встановлює механізм надання компенсації власникам зруйнованого майна, а також створює Державний реєстр майна, пошкодженого внаслідок збройної агресії.

Важливою новацією стало спрощення доступу до компенсації для власників, чиє майно розташоване у зоні активних бойових дій або на тимчасово окупованих територіях. Законопроект №11161 прирівнює пошкоджене майно в таких зонах до зруйнованого, що дозволяє отримувати компенсацію без обов'язкового проведення оцінки пошкоджень [81]. При цьому визначено чіткі строки подання заяв на компенсацію впродовж воєнного стану або одного року після його припинення на відповідній території [274]. Також закон передбачає можливість подання заяви навіть за відсутності повного пакету документів, що є надзвичайно важливим у воєнних умовах, коли архіви та документи часто втрачаються.

Поряд із законом, Кабінет Міністрів України ухвалив постанови №380 від 26.03.2022 [191], №381 від 21.04.2023 [179] та №473 від 19.04.2022 [173], які регламентують порядок збору інформації про пошкоджене майно, надання компенсації через електронну послугу «Відновлення» та виконання невідкладних робіт з ліквідації наслідків агресії. У 2025 році постанови №296 [153] та №359

[154] внесли зміни до процедур відновлення окремих категорій нерухомого майна, удосконалюючи механізми компенсації та відбудови.

Військові дії значно підвищили інвестиційні ризики на ринку нерухомості, що зумовило необхідність розвитку механізмів страхування інвестицій. У 2022–2025 роках держава спільно з приватними страховими компаніями почала впроваджувати спеціалізовані продукти страхування нерухомості від воєнних ризиків. Вони передбачають компенсації за знищення або пошкодження майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій тощо.

Законодавчі ініціативи спрямовані на створення умов для державного співфінансування страхових програм, а також на стимулювання приватних інвесторів до укладання договорів страхування через податкові пільги та гарантії. Водночас, у 2024 році розроблено концепцію державної програми страхування інвестицій у нерухомість, яка передбачає співпрацю з міжнародними фінансовими організаціями для покриття частини ризиків, пов'язаних із військовою агресією.

Одним із важливих напрямів державної політики стало суттєве спрощення дозвільних процедур у сфері будівництва та реєстрації прав на нерухомість. Законопроект №7198 [201] передбачає комплексну дерегуляцію містобудівної діяльності, зокрема:

- спрощення отримання містобудівних умов і обмежень (МУО),
- скорочення строків розгляду документів,
- автоматизацію процесів погодження через електронні сервіси,
- зменшення кількості необхідних дозвільних документів.

Ці зміни спрямовані на підвищення інвестиційної привабливості ринку нерухомості та пришвидшення відновлення зруйнованих об'єктів

Окрім того, у 2023–2025 роках було впроваджено механізм спрощеного оформлення містобудівних умов, що дозволяє забудовникам отримувати необхідні документи в онлайн-режимі через портал «Дія». Це значно зменшує бюрократичний тиск і мінімізує корупційні ризики.

В умовах масштабних руйнувань та зміни демографічної ситуації виникла необхідність оновлення містобудівної документації на місцевому та

регіональному рівнях. У 2022–2025 роках Міністерство розвитку громад та територій України ініціювало комплексну реформу, що передбачає:

- актуалізацію генеральних планів населених пунктів із урахуванням нових безпекових та соціально-економічних реалій,
- впровадження гнучких механізмів коригування планів у разі зміни обставин,
- цифровізацію містобудівної документації для забезпечення відкритого доступу громадськості та інвесторів.

Ці заходи дозволяють не лише ефективно планувати відновлення житлової та інфраструктурної забудови, а й забезпечують прозорість і прогнозованість розвитку територій.

Одним із центральних інструментів реалізації вищезазначених заходів є законопроект №7198, який систематизує та уніфікує процедури отримання дозвільних документів у будівництві, а також регулює питання компенсації та страхування в умовах воєнного стану.

Спрощення містобудівних умов, зокрема через електронний сервіс «Дія», сприяє оперативній реєстрації прав власності та дозволів, що важливо для швидкого відновлення житлового фонду. За даними Мінцифри, у 2024 році через портал «Дія» було зареєстровано понад 150 тис. прав на нерухоме майно, що свідчить про ефективність цифровізації у сфері нерухомості.

Реєстрація права власності через портал «Дія» забезпечує прозорість, зменшує корупційні ризики та дозволяє громадянам та бізнесу отримувати послуги у зручному онлайн-форматі.

У період безпекової нестабільності в Україні відбувається активне впровадження інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості, які спрямовані на захист прав власників зруйнованого майна, страхування інвестицій, дерегуляцію дозвільних процедур та оновлення містобудівної документації. Законодавчі ініціативи, зокрема законопроект №7198, а також цифрові сервіси, такі як портал «Дія», створюють умови для прозорого, швидкого та ефективного відновлення житлової інфраструктури. Впровадження

цих механізмів дозволяє не лише мінімізувати наслідки воєнних руйнувань, а й закладає основу для сталого розвитку ринку нерухомості в Україні. Щоб наочно продемонструвати сутнісні відмінності між традиційними та інноваційними підходами до державного регулювання у цій сфері, доцільно порівняти їх за ключовими характеристиками, що визначають ефективність управлінських рішень в умовах безпекових викликів (табл. 3.4).

Як бачимо, таблиця 3.4 ілюструє трансформацію підходів до державного регулювання ринку нерухомості в Україні під впливом безпекових викликів. У традиційній моделі акцент робився на стабільному розвитку, зосередженому на новому будівництві, фінансованому здебільшого з державного чи місцевого бюджету, з переважанням паперових процедур. Натомість інноваційні механізми (2022–2024 рр.) зорієнтовані на швидке відновлення, з особливою увагою до зруйнованого житлового фонду, використанням цифрових платформ (зокрема «Дія»), державно-приватного партнерства та альтернативних джерел фінансування, серед яких вагому роль відіграють міжнародні донори та приватні інвестори.

Таблиця 3.4

Порівняння традиційних та інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості

| Характеристика | Традиційні механізми | Інноваційні механізми (2022–2024) |
|----------------------|--|--|
| Орієнтація | стабільний розвиток | відновлення і реінтеграція |
| Інструменти | класичне планування, дозвільна система | цифрові платформи, PPP, адресне фінансування |
| Джерела фінансування | державний та місцеві бюджети | міжнародні фонди, донори, приватний капітал |
| Пріоритетні об'єкти | нове будівництво | реконструкція, зруйноване житло |
| Гнучкість реагування | низька | висока (завдяки IT-рішенням) |

Джерело: авторська розробка

Отже, перехід від традиційної до адаптивної моделі регулювання свідчить про гнучкість державної політики в умовах кризи. Нові механізми дозволяють

оперативно реагувати на потреби ринку, забезпечуючи більшу прозорість, ефективність використання ресурсів і залучення зовнішньої підтримки. Це створює передумови для формування більш стійкої та відкритої системи управління ринком нерухомості в умовах воєнного та післявоєнного відновлення.

Впровадження інноваційних механізмів можливе лише за умови посилення ролі установ та організацій (рис. 3.10).

Так, організаційне забезпечення реалізації інноваційних механізмів державного регулювання нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності потребує чіткого розподілу повноважень між центральними та місцевими органами влади, а також активного залучення міжнародних організацій для підвищення стандартів і прозорості галузі. У цьому контексті Агенція з відновлення та розвитку інфраструктури України має стати головним координатором управління фондами реконструкції, що забезпечує централізоване планування, розподіл і контроль за використанням фінансових ресурсів, що спрямовуються на відновлення пошкоджених об'єктів нерухомості та інфраструктури. Такий підхід дозволяє оптимізувати використання коштів, мінімізувати корупційні ризики та забезпечити прозорість процесів фінансування, що важливо в умовах воєнної нестабільності.

Водночас, для оперативного та ефективного планування забудови та відновлення житлового фонду необхідно надати територіальним громадам та місцевим радам розширені повноваження щодо планування та регулювання забудови. Це дозволить утримувати певні регіони, швидко реагувати на потреби населення та забезпечувати координацію з центральними органами влади. Такий децентралізований підхід сприятиме більшому управлінню земельними ресурсами, зменшенню бюрократичних перепон та підвищенню ефективності реалізації проєктів реконструкції.

Крім того, залучення таких міжнародних організацій, як UNDP, Міжнародна фінансова корпорація (IFC) та Світовий банк сприяють розробці та впровадженню сучасних стандартів реконструкції, а також вивчають незалежну оцінку збитків, які завершилися довірою до відновлення та забезпечують відповідність міжнародним

нормам і практикам. Вони також надають технічну допомогу, фінансову підтримку та експертні консультації, що особливо важливо в умовах складного інвестиційного клімату та високих ризиків, пов'язаних із безпечною нестабільністю.

Зокрема, Програма розвитку ООН, ПРООН (UNDP) надає проектну та технічну підтримку Україні в процесі відновлення інфраструктури та житлового фонду, особливо в умовах воєнної нестабільності [15]. Ця підтримка включає розробку та впровадження сучасних стандартів реконструкції, що враховують принципи енергоефективності, інклюзивності та екологічної стійкості, а також застосування сучасних технологій і методик управління проектами. UNDP (ПРООН) активно співпрацює з місцевими органами влади, громадами та іншими партнерами для забезпечення якісного планування, координації та реалізації відновлювальних робіт, які охоплюють житлові будинки, соціальну інфраструктуру та громадські простори.

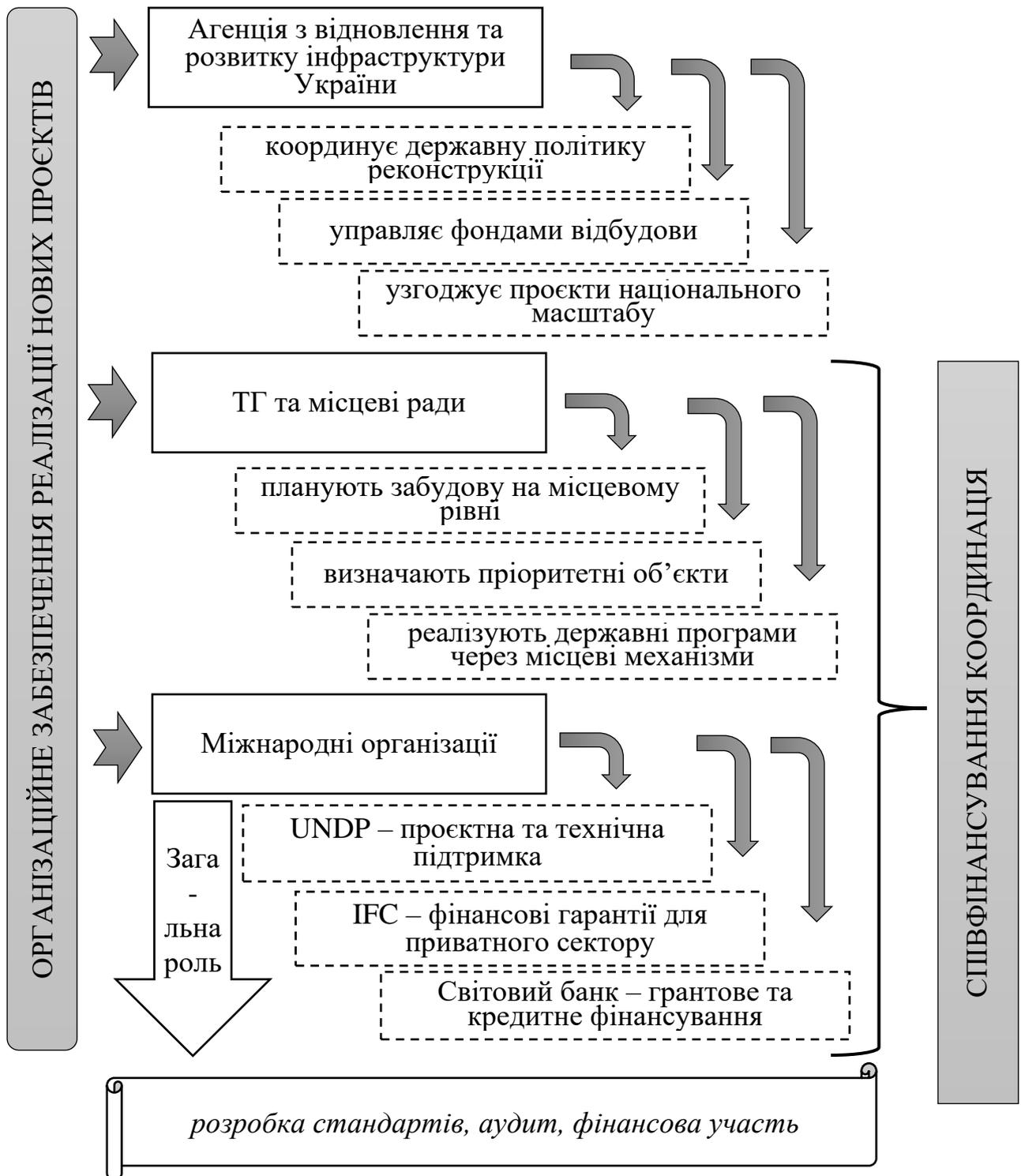


Рис. 3.10. Організаційне забезпечення реалізації інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності

Джерело: авторська розробка

Крім того, ПРООН підтримує створення системи оцінки збитків і

моніторингу прогресу відновлення, що дозволяє ефективно розподіляти ресурси та контролювати якість виконання робіт. Організація також сприяє залученню фінансування через грантові програми, технічну допомогу та консультації, які допомагають малим і середнім підприємствам, а також місцевим громадам активізувати власні зусилля у відбудові. Особлива увага приділяється соціальній справедливості, підтримці вразливих груп населення та забезпечує доступ до базових послуг, що є невід'ємною частиною сталого розвитку.

Міжнародна фінансова корпорація (IFC) є членом Групи Світового банку та найбільшою глобальною установою розвитку, яка працює в понад 100 країнах світу, використовуючи капітал, експертизу та вплив на створення ринків і можливостей у країнах, що розвиваються [101]. В Україні IFC активно підтримує проекти відновлення житла та критичної інфраструктури, розширюючи свою присутність в країні з метою сприяння економічній стійкості, відновленню та зростанню. Одним із напрямів діяльності IFC в Україні є мобілізація приватних інвестицій для модернізації інфраструктури, зокрема транспортної галузі. Наприклад, IFC співпрацює з Європейським банком реконструкції та розвитку (ЄБРР) для підтримки модернізації українських аеропортів та оновлення флоту українського Дунайського пароплавства, що сприяє покращенню управління ризиками та збільшення доходів сектору [283].

Крім того, IFC реалізує програми підтримки малого і середнього бізнесу (МСП) в Україні, зокрема через механізми розподілу ризиків, які дозволяють банкам надавати кредити МСП з частковим гарантуванням IFC. Наприклад, програма гарантування малих позик, підтримана Європейською комісією, забезпечує розподіл ризиків на суму 40 млн євро, що дозволить зберегти робочі місця, відновити постачання ланцюгів та посилити експортні та податкові надходження [25]. Така діяльність IFC сприяє створенню сприятливого інвестиційного клімату, стимулює економічне зростання та підтримує сталий розвиток України в умовах безпекової нестабільності.

Важливим елементом організаційного забезпечення реалізації інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в Україні є об'єднання

міжнародних організацій та територіальних громад (ТГ) у процесі розробки стандартів, аудиту та фінансової участі, зокрема в умовах безпекової нестабільності. Міжнародні організації, такі як ПРООН, ІФС та Світовий банк, надають експертну підтримку у формуванні сучасних стандартів реконструкції, які враховують принципи енергоефективності, інклюзивності та екологічної стійкості, а також містять незалежний аудит та оцінку збитків. Водночас ТГ та місцеві ради, які мають повноваження щодо оперативного планування забудови, виступають безпосередніми виконавцями цих стандартів на місцях, забезпечуючи адаптацію їх до місцевих умов та оперативне реагування на потреби громади.

Фінансова участь міжнародних організацій здійснюється не лише у прямому фінансуванні проектів, а й у координації співфінансування між державними, місцевими та приватними ресурсами. Така координація дозволяє максимізувати ефективність використання коштів, уникнути дублювання зусиль та забезпечити прозорість і підхід у процесі реалізації відновлювальних заходів. Міжнародні партнери також сприяють створенню механізмів контролю та моніторингу, що забезпечує довіру до системи управління фондами реконструкції та стимулює подальше залучення інвестицій.

Таким чином, інтеграція зусиль міжнародних організацій і місцевих громад у розробці стандартів, проведеному аудиті та фінансовій підтримці створює збалансовану систему управління, здатну ефективно відповідати на виклики безпекової нестабільності, сприяти сталому розвитку ринку нерухомості та забезпечувати якісне і поточне відновлення пошкодженої інфраструктури в Україні.

Отже, безпекова нестабільність в Україні виступає каталізатором для впровадження інноваційних механізмів державного регулювання ринку нерухомості. На відміну від традиційних інструментів, інноваційні підходи є більш гнучкими, цифровізованими та орієнтованими на відновлення. Їхня ефективність залежить від інтеграції цифрових технологій, міжнародного партнерства, нормативно-правового оновлення та активної участі місцевих громад. Подальший розвиток ринку нерухомості в Україні має ґрунтуватися на комбінованій моделі, де інноваційні підходи інтегруються у сталу систему

просторового розвитку.

ВИСНОВКИ

Результати, отримані під час дослідження, їх апробація та впровадження в практичну діяльність свідчать про досягнення мети дослідження й виконання поставлених завдань, а також дають підстави для формулювання таких висновків і пропозицій:

1. Визначено стан державного регулювання ринку нерухомості, зважаючи на його чутливість до умов нестабільності. Запропоновано систему механізмів регулювання ринку з розподілом інструментарію впливу: нормативно-правові механізми – базове законодавство, стратегічні, програмно-цільові нормативи, законодавство в сфері порядку генерального планування, розвитку територій; адміністративні механізми – реєстрація прав власності, норми використання земель, кадастровий і технічний облік, ведення реєстрів, облік об'єктів будівництва, дозвільної документації, процедури оцінювання, декларування, ліцензування та ін.; бюджетно-фінансові механізми – оподаткування, видатки на об'єкти державної і комунальної власності, на благоустрій, субвенції на будівництво інфраструктури, викуп об'єктів для суспільних і військових потреб, випуск державних цінних паперів, концесія державного майна, пільгове кредитування житла, державне мито при купівлі нерухомості, адміністративні збори при реєстрації прав власності та ін.; соціальні механізми – забезпечення доступності житла вразливим категоріям населення, підтримка окремих типів поселень; інформаційні механізми – статистичний облік, аналіз, ведення електронних порталів, соціологічні обстеження; інституційні механізми – державно-приватне партнерство, співробітництво громад, діяльність саморегульованих організацій, об'єднань професійних учасників ринку, громадських об'єднань.

2. Здійснено аналіз ринку нерухомості в Україні, що підтверджує його розвиток, попри виклики перших трьох років повномасштабної війни, шляхом зростання показників в окремих регіонах. Однак результати аналізу також вказали на ряд проблем, вирішення яких є необхідним для посилення стійкості економіки і суспільства: проблема неконтрольованого зростання цін на купівлю

й оренду житлової і комерційної нерухомості в регіонах з кращими безпековими умовами – натомість для розвитку ринку нерухомості актуально забезпечувати стаке помірне зростання цін на житло; проблема обмеженої доступності житла для вразливих категорій населення, що порушує питання пошуку альтернативних способів задоволення житлових потреб населення, зокрема через будівництво соціальних гуртожитків; проблема тінізації посередницьких послуг на ринку нерухомості, особливо що стосується ріелтерської діяльності; проблема неврегульованості процедури використання землі під забудову житлової та комерційної нерухомості; проблема складного переходу до вимог убезпечення, інклюзивності, енергоощадності в розбудові житлової інфраструктури; проблема збереження монополізації окремих секторів ринку нерухомості, особливо в сфері доступу для іноземних компаній-забудовників; проблема регіональної поляризації розвитку ринку нерухомості України.

3. З'ясовано, що попри поступове вдосконалення нормативно-правових, адміністративних та фінансово-організаційних інструментів, ринок залишається вразливим до структурних дисбалансів і зовнішніх викликів, зокрема воєнних дій та економічної нестабільності. Запровадження електронних сервісів, розвиток програм пільгового кредитування та розширення співпраці між державою, територіальними громадами й громадськими об'єднаннями сприяли підвищенню прозорості, захисту прав власників і доступності житла для окремих категорій населення. Водночас фізична та моральна зношеність житлового фонду, правові колізії, недостатній рівень фінансування, а також надмірне податкове навантаження залишаються ключовими стримувальними чинниками для сталого розвитку ринку нерухомості. Ефективне подолання зазначених проблем потребує формування комплексної житлової політики, гармонізації законодавства із міжнародними стандартами, підвищення інституційної спроможності органів державної влади та впровадження дієвих стимулів для модернізації та інноваційного оновлення житлової інфраструктури.

4. Узагальнено європейський досвід та запропоновано механізм імплементації закордонних практик державного регулювання ринку нерухомості

в Україні, що базується на моделі системної взаємодії правових норм і актів, фінансово-кредитних інструментів, кадастрово-реєстраційних та інформаційних систем, спрямованих на формування конкурентоспроможного й стійкого ринку, підвищення прозорості трансакцій і захисту прав учасників. Запропонована модель передбачає уніфікацію процедур реєстрації прав, створення єдиного електронного реєстру нерухомості з інтегрованою державних баз даних, розвиток інструментів іпотечного фінансування та державно-приватного партнерства, запровадження саморегулювання та чіткої регламентації взаємодії суб'єктів ринку. Ця модель механізму імплементації європейського досвіду як форми реалізації державної політики повинна включати поетапну гармонізацію із ЄС, посилення інституційної спроможності органів влади, стандартизацію облікових систем і процедур контролю, а також використання всього спектра регуляторних і фінансових інструментів, здатних забезпечити вихід національного ринку нерухомості зі стану структурних дисбалансів, підвищити доступність житла та сприяти інноваційному оновленню житлової інфраструктури.

5. Окреслено та доведено, що державне регулювання ринку нерухомості України в умовах війни зазнало суттєвих трансформацій, зумовлених як масштабними руйнуваннями інфраструктури, так і необхідністю оперативного реагування на кризові виклики соціального, економічного та безпекового характеру. Було виявлено, що основними бар'єрами на шляху сталого розвитку ринку залишаються недоступність житла, нестабільність іпотечного фінансування, тінізація орендних відносин, високий рівень корупції у будівельному секторі, правова невизначеність та недостатній рівень цифровізації реєстраційних процедур. Водночас розробка і впровадження таких стратегічно важливих інструментів, як програми «Відновлення» та «Оселя», законодавче закріплення спеціального майнового права, оновлення містобудівних норм і екологічних стандартів, створюють передумови для формування модернізованої моделі ринку нерухомості, орієнтованої на інвестиційну привабливість, соціальну справедливість та інтеграцію в загальноєвропейський правовий і

регуляторний простір. З огляду на це, стратегічне завдання державної політики полягає у побудові гнучкої, багаторівневої та прозорої системи регулювання, яка здатна не лише пом'якшити наслідки кризи, але й забезпечити ефективне функціонування ринку в повоєнний період як одного з драйверів національного економічного відновлення.

6. Визначено стан, особливості та напрями цифрової трансформації державного регулювання ринку нерухомості України та встановлено, що становлення і розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні відбувалися в умовах інституційного вакууму та правової невизначеності, що зумовлено розпадом планової економіки та переходом до ринкових механізмів. У процесі дослідження встановлено, що держава увійшла в етап незалежності з потужним обсягом нерухомого майна, однак без належного нормативно-правового забезпечення, що зумовило потребу в комплексному регулюванні процесів приватизації, розпорядження майном і формування земельного ринку. Уточнено, що формування нормативної бази відбувалося поступово через прийняття ключових законів, спрямованих на захист права власності, розвиток реєстраційних систем, обіг нерухомості та формування іпотечного ринку. Акцентовано на тому, що подальший розвиток ринку потребує посилення інституційної спроможності органів державної влади, цифрової трансформації процесів регулювання, імплементації принципів прозорості та впровадження дієвих механізмів захисту прав учасників ринку.

7. Запропоновано інноваційні механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні в умовах безпекової нестабільності, зокрема електронні реєстри та автоматизовані ринкові процедури, які забезпечують прозорість і антикорупційний ефект, заощаджуючи понад 11 млрд грн. Держава активізувала фінансову підтримку населення та бізнесу через програму «Відновлення» та розвиток публічно-приватного партнерства, що сприяє залученню інвестицій, інновацій та прискоренню відбудови житлового фонду. Водночас міжнародні гранти, донорська допомога та технічна підтримка від USAID і ПРООН створюють обґрунтування для сталого розвитку, соціальної стабільності та

економічного зростання, а чіткий розподіл повноважень між центральними та місцевими органами влади разом із координацією міжнародних партнерів забезпечує ефективне управління фондами реконструкції та мінімізацію корупційних ризиків.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Агєєва Г. М., Кафієв К. П., Кривельов Л. І. Реконструкція будинків перших масових серій – засада сталого розвитку мікрорайонів і кварталів міст. *Наука та будівництво*. 2021. № 27(1). С. 32–40. DOI: 10.33644/scienceandconstruction.v27i1.5
2. Адамовська В. С. Механізм державного регулювання економіки та вибір напрямку економічної політики в сучасних умовах господарювання. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2017. № 4. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2017_4_11
3. Аналітичні дані DIM.RIA за 2023 рік. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-2023-dlya-rinku-nerukhomosti-ukraini-pidsumki-dinamika-czi-258328.html>
4. Андрейшина Н. Як громадяни оцінюють доступність житла і зусилля держави в цьому напрямку. *Active group*. 2024. URL: <https://activegroup.com.ua/2024/07/02/yak-gromadyani-ocinyuyut-dostupnist-zhitla-i-zusillya-derzhavi-v-comu-napryamku/>
5. Афери та ризики на ринку нерухомості. *Rialto Tenders*. 2024. URL: <https://rialtotenders.com.ua/statti/yak-obmanuut-pri-kupivli-kvartiri-neruhomosti-aferta-riziki-na-rinku-neruhomosti>
6. Базилевич В. Д., Погорельцева Н. П. Іпотечний ринок. К.: Знання, 2008. 717 с.
7. Балабанюк Ж. М. Механізм управління організацією: сутність поняття та пропозиції щодо оцінки його ефективності. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2011. №5. Т.1. С. 190–194.
8. Білецький І. В. Фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. *Вісник Одеського національного університету*. 2022. № 3(93). С. 38–43. URL: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf

9. Болюбаш Є. А. Державне регулювання соціально-економічним розвитком територій: ретроспектива та сучасний контекст. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2020. № 6. С. 101–105. <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2020-288-6-15>
10. Братко Б. Е. Державне регулювання ціни на ринку житлової нерухомості. *Вісник НУЦЗ України. Серія: Державне управління*. 2018. №1(8). С. 98–104. DOI: 10.5281/zenodo.1240785
11. Будівництво: Регіональна статистика: Державна служба статистики України. 2025. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/budo20_u.html
12. Будівництво: Статистична інформація: Державна служба статистики України. 2025. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm
13. Бюджетний кодекс України: Закон України від 08.07.2010 № 2456-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-17#Text>
14. В Україні створять три важливі електронні реєстри для відбудови та відновлення країни. 2024. URL: <https://sluga-narodu.com/do-mizhnarodnoi-platformy-za-povernennia-tsyvilnykh-polonenykh-doluchylisia-52-derzhavy/>
15. Відбудова України за участі ООН з акцентом на сталість і соціальну інклюзію. URL: <https://novatorstroy.com/ua/pres-relizi/vidbudova-ukrayini-za-uchasti-oon-iz-akcentom-na-stalist-i-soczialnu-inklyuziyu/>
16. Вплив війни на ринок нерухомості в Україні: прогноз на 2025 рік. Ріел. 2024. URL: <https://riel.ua/blogs/vpliv-viini-na-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini-prognoz-na-2025-rik>
17. Гавриленкова М. 10 громад розроблятимуть програми комплексного відновлення територій за підтримки U-LEAD (8.08.2024): U-LEAD з Європою. URL: <https://u-lead.org.ua/news/520>
18. Галенко О. М., Різва Л. А. Інституційна основа ефективного функціонування ринку нерухомості у світовому просторі. *БізнесІнформ*. 2018. №11 (490). С. 55–60.
19. Ганечко І. Девелопмент нерухомості: європейські тренди. *Зовнішня*

торгівля: економіка, фінанси, право. 2023. № 5. С. 97–112.

20. Гладкий О. Б. Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 2. С. 6–11. <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-2-1>

21. Гладкий О. Б. Вплив ІТ-технологій на розвиток ринку нерухомості. *Інформаційні технології у сфері захисту довкілля*: матеріали II міжнародна науково-практична конференція (м. Львів, 15–16 травня 2025). Львів. Видавництво Львівської політехніки. С. 20–21.

22. Гладкий О. Б. Державне регулювання ринку нерухомості України в умовах війни. Матеріали звітної наукової конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2024 рік. (м. Івано-Франківськ, 24–28 березня 2025). м. Івано-Франківськ. Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника. С. 380–381.

23. Гладкий О. Б. Напрями удосконалення нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Information and Innovation Technologies in the XXI Century*: матеріали VI міжнародної наукової конференції (м. Катовіце, Польща, 19–20 вересня 2023). Катовіце Сілезька академія. С. 45–46.

24. Гладкий О. Б. Напрямки інвестиційного забезпечення ринку нерухомості в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В.І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування* 2024. Том 35 (74). № 6. С. 226–230. <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2024.6/38>

25. Гладкий О. Б. Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2024. № 44. С. 359–366. <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.59>

26. Гладкий О. Б., Жук О. І. Механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2025. № 46. С. 162–167. <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2025.46.28>

27. Гладкий О. Б., Жук О. І. Ринок нерухомості в контексті соціально-економічного розвитку та безпеки: теоретико-прикладний аспект. *Актуальні*

проблеми інноваційної економіки та права. 2025. № 3. С. 20–24.
<https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-3-4>

28. Горошкова Л. А., Волков В. П. Державно-приватне партнерство в управлінні нерухомістю. *Теоретичні і практичні аспекти економіки та інтелектуальної власності*. 2015. Вип. 2(2). С. 15–21.

29. Господарський кодекс України. Кодекс від 16.01.2003 № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>

30. Господарський процесуальний кодекс України. Кодекс від 06.11.1991 № 1798-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>

31. Гофман М., Пекна Г., Солонець В. Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 2(74). С. 31–41. DOI: 10.31732/2663-2209-2024-74-31-41

32. Гранти на відновлення зруйнованих війною будинків в Україні. NeighboursEast. 2022. URL: <https://surl.li/sjnltr>

33. Гримич М.В. Звичаєве право українців XIX – початку XX століття. К. Арістей, 2006. 560 с.

34. Грищенко В. Що рятує український ринок житла в умовах війни? *Нерухомі*. 2025. URL: <https://nerukhomi.ua/ukr/news/ryinok/sho-ryatue-ukrainskij-rinok-zhitla-v-umovah-vijni.htm>

35. Гудзь П. В., Шарова С. В. *Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону*: монографія. ЗНТУ. Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.

36. ДБН В.2.2-5:2023 «Захисні споруди цивільного захисту». URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-390>

37. Денисенко Н. О., Бондаренко О. Ю., Довбуш В. А. Тенденції розвитку міського ринку нерухомості в Україні. *Комунальне господарство міст*. 2023. Т. 2. Вип. 176. С. 2-7. DOI: 10.33042/2522-1809-2023-2-176-2-7

38. Державні послуги онлайн. Портал ДІЯ. URL: <https://diia.gov.ua/>

39. Деякі заходи з формування фондів житла, призначеного для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб. Постанова КМУ від

29.04.2022 № 495. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/495-2022-%D0%BF#Text>

40. Деякі питання ведення обліку об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту. Постанова КМУ від 19.12.2023 № 1331. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1331-2023-%D0%BF#Text>

41. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану. Постанова КМУ від 07.05.2022 № 564. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>

42. Деякі питання декларування і реєстрації місця проживання та ведення реєстрів територіальних громад. Постанова КМУ від 07.02.2022 № 265. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2022-%D0%BF#Text>

43. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. Постанова КМУ від 06.03.2022 № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>

44. Деякі питання забезпечення громадян доступним житлом. Постанова КМУ від 10.10.2018 № 819. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/819-2018-%D0%BF#Text>

45. Деякі питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України. Постанова КМУ від 24.03.2023 № 263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/263-2023-%D0%BF#Text>

46. Деякі питання забезпечення провадження господарської діяльності в умовах воєнного стану. Постанова КМУ від 18.03.2022 № 314. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/314-2022-%D0%BF#Text>

47. Деякі питання забезпечення функціонування Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України. Постанова КМУ від 13.06.2023 № 624. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/624-2023-%D0%BF#Text>

48. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Постанова КМУ від 23.06.2021 № 681. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>

49. Деякі питання проведення технічної інвентаризації. Закон України від 12.05.2023 № 488. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text>

50. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні. Постанова КМУ від 09.08.2024 № 909. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text>

51. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо створення Єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, Єдиного державного реєстру адрес, Реєстру будівель та споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Постанова КМУ від 05.03.2024 № 254. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254-2024-%D0%BF#Text>

52. Деякі питання регулювання земельних відносин. Постанова КМУ від 10.05.2022 № 563. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/563-2022-%D0%BF#Text>

53. Деякі питання фінансування робіт з відновлення зруйнованого майна та інфраструктури. Постанова КМУ від 29.07.2022 № 879.

54. Диха М. В. *Соціально-економічний розвиток України: напрями та засоби реалізації*: монографія. Київ: Центр учбової літератури, 2016. 388 с.

55. Діяльність підприємств: Статистична інформація: Державна служба статистики України. 2025. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/size_20.htm

56. Доценко-Білоус Н. *Право енциклопедія інвестування в будівництво: практичний посібник*. К.: Юридична практика, 2006. 544 с.

57. Драган І. О., Дубовик А. В. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 12. DOI: 10.32702/2307-2156-2018.12.3
58. Дубовик А. В. Сутність і специфіка державного регулювання ринку нерухомості. *Публічне управління та митне адміністрування*. 2017. № 1. С. 17–24.
59. Дуков Д. Ф. Структура механізмів державного управління та методичний підхід до її формування. *Ефективність державного управління*. 2016. Вип. 1-2(1). С. 229–236. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efdu_2016_1-2%281%29__28
60. Дуліна О. Інституційний механізм публічного управління у сфері захисту прав людини: виклики сьогодення. *Теоретичні та прикладні питання державотворення*. 2025. № 33. С. 14–26. <https://doi.org/10.35432/tisb332025322340>
61. Дядик Н., Сандулєєва В. Правове регулювання діяльності ріелторів у законодавстві України та Канади. *Закон і бізнес*. URL: <https://zib.com.ua/ua/159630.html>
62. «Оселя та «Відновлення: чим ці програми допоможуть первинці у 2025 році? URL: https://lun.ua/misto/yeoselya-ta-yevidnovlennya-2025?srsltid=AfmBOooM912s98dTHsfgy6QDD9uJzaurjGDghRqbGrcrSpNi__5FU8bW
63. Жирук Т. Інвестування в українську нерухомість та інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір. 2024. *Економіка та суспільство*. № (67). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>
64. Житловий кодекс України: Закон України від 30.06.1983 № 5464-Х. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
65. Жукова Є. О. Публічне адміністрування та державне управління: особливості співвідношення. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2022. № 2. С 137–140. <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2022.02.26>
66. Загальна декларація прав людини. ООН від 10.12.1948 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text
67. Звіт про фінансову стабільність. НБУ. 2024. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-gruden-2024-roku>

68. Земельний кодекс України: Закон України № 2768-III від 25.10.2001 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
69. Зміни в законодавстві стосовно реєстрації нерухомого майна. *Безоплатна правнича допомога*. 2017. URL: <https://legalaid.gov.ua/novyny/zminy-v-zakonodavstvi-stosovno-reyestratsiyi-neruhomogo-majna/>
70. Зміни в оподаткуванні нерухомості у 2025 році. *Правова допомога*. 2025. URL: <https://pravdop.com.ua/publications/novosti-kompaniy/izmeneniya-v-nalogooblozhenii-nedvizhimosti-v-2025-godu-02-2025-158/>
71. Зміни цін на ринку житла: Державна служба статистики України. 2025. URL: <https://stat.gov.ua/uk/datasets/zminy-tsin-na-rynku-zhytla-0>
72. Ішук А. Проблеми та перспективи виходу українських компаній на світовий ринок нерухомості. *Економіка і організація управління*. 2023. № 1(49). С. 54–162. DOI: 0.31558/2307-2318.2023.1.15
73. Карплюк В. 2024 і 2025 роки змінять тенденцію на ринку нерухомості – попит із Заходу України повернеться на Київську область та Київ. *ITV*. 2024. URL: <https://itvua.tv/news/volodymyr-karpliuk-2024-i-2025-roky-zminiat-tendentsiiu-na-rynku-nerukhomosti-popyt-iz-zakhodu-ukrainy-povernetsia-na-kyivsku-oblast-ta-kyiv/>
74. Класифікація видів економічної діяльності (КВЕД-2010). URL: https://kved.ukrstat.gov.ua/KVED2010/kv10_i.html
75. Ключка О., Лісовська А. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. 2023. *Економіка та суспільство*. (57). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>
76. Ковальчук М.О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України: монографія. К. : Юрінком Інтер, 2015. 176 с.
77. Кодекс Етики і Стандарти Практики Національної Асоціації REALTORS. 2023. URL: <https://www.asnu.net/pages/699/>
78. Колесніченко О. Квартири подорожчають на 18%? Як Нацкомісія з цінних паперів може перекроїти ринок нерухомості. *Економічна правда*. 2023. URL: <https://epravda.com.ua/publications/2023/12/11/707461/>

79. Колісниченко О. Ера маленького інвестора. Чому українець з 5 тисячами доларами стане головним гравцем на ринку нерухомості. URL: <https://epravda.com.ua/publications/2024/05/08/713381>

80. Колодій А. Ф. Концепція публічного (нового) врядування в її застосуванні до демократичних і перехідних систем. *Демократичне врядування*. 2012. Вип. 10. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2022/feb/26864/kolodij.pdf>

81. Компенсації за знищене чи пошкоджене майно внаслідок російської агресії: як усунути дискримінаційні підходи. *Право та захист*. 2025. URL: <https://r2p.org.ua/page/kompensatsii-za-znyshchene-chy-poshkodzhene-maino-vnaslidok-rosiiskoi-ahresii-ia-k-usunuty-dyskryminatsiini-pidkhody>

82. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

83. Концепція законодавчого регулювання ріелторської діяльності в Україні. 2021. URL: <https://www.asnu.net/pages/681/>

84. Комплексна програма «Власний дім» на 2021–2025 роки. URL: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://bukoda.gov.ua/storage/app/sites/23/uploaded-files/fond.pdf>

85. Костянчук Н.М. Професійна ріелторська діяльність: її сертифікація та стандартизація. URL: <https://surl.lu/lhxwkt>

86. Коцовська О. С. Механізм державного управління фінансового забезпечення освіти: теоретичні підходи до визначення. *Демократичне врядування*. 2013. Вип. 11. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeVr_2013_11_20

87. Красневич О., Павлов К., Ющак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: 10.32782/2524-0072/2023-48-34

88. Кремень В. М., Кремень О. І. Категорія «фінансовий механізм»: науково-методичні підходи до тлумачення сутності. *Інноваційна економіка*. 2012. № 5 (11). С. 254–259.

89. Кривов'язюк І. Вплив ринку нерухомості на тенденції в економіці країн світу та України. *Економічний форум*. 2022. №1(4). С. 142–151.
90. Кривов'язюк І.В., Євчук, А.В. Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*. 2019. №35. С. 22–31.
91. Кузьменко Г., Ттелендій А. Інноваційні моделі публічно-приватного партнерства у відбудові зруйнованих територій: виклики та можливості. *Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом. Політичні науки та публічне управління* 2024. №4(76). С. 71–77. [https://doi.org/10.32689/2523-4625-2024-4\(76\)-9](https://doi.org/10.32689/2523-4625-2024-4(76)-9)
92. Куйбіда В. С., Шпекторенко І. В. Методологія публічного управління як система: теоретичні та практичні аспекти. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2022. Вип. 29. С. 7–12. <https://doi.org/10.32843/rma2663-5240-2022.29.1>
93. Куришко Д. Не продали жодної квартири, все заблоковане. Коли в Україні подолають наслідки зламу реєстрів. BBC. 2024. URL: <https://www.bbc.com/ukrainian/articles/clyvj2dkv3lo>
94. Літяга І. В. Зміст діяльності соціального гуртожитку. *Збірник наукових праць Херсонського державного університету. Педагогічні науки*. 2017. Вип. 77(2). С. 164–167.
95. Лященко А., Мамедов З. Тенденції розвитку геоінформаційного забезпечення оцінювання нерухомості. *Містобудування та територіальне планування*. 2024. №(85). С. 365–383. <https://doi.org/10.32347/2076-815x.2024.85.365-383>
96. Марухленко О. В. Дискусії щодо поняття «публічне управління». *Вчені записки ТНУ імені В.І. Вернадського. Серія: Державне управління*. 2019. Том 30(69), № 4. С. 9–13. <https://doi.org/10.32838/2663-6468/2019.4/02>

97. Маслов К.С. Розвиток публічно-приватного партнерства на шляху відбудови у воєнний та післявоєнний час. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. Випуск 34. 2023. С. 104–107.

98. Мельник Р. С. Категорія «публічне управління» у новій інтерпретації. *Право і суспільство*. 2012. № 6. С. 95–98.

99. Механізми захисту права власності на нерухомість, зруйновану в результаті збройної агресії російської федерації. *Юридична практика*. 2022. URL: <https://pravo.ua/mekhanizmu-zakhystu-prava-vlasnosti-na-nerukhomist-zruinovanu-v-rezultati-zbroinoi-ahresii-rosiiskoi-federatsii/>

100. Мецгер Є. В. «ЄОСЕЛЯ» драйвер розвитку ринку іпотечного кредитування в Україні. Матеріали VI Всеукраїнської науково-практичної Інтернет-конференції студентів, аспірантів, молодих вчених і провідних фахівців «Сучасні гроші, банківські послуги та фінансові інновації в умовах інтеграції України в ЄС». Київ, 16 квітня 2024 р. Дніпро: Середняк Т. К., 2024. С. 119–121.

101. Міжнародна фінансова корпорація (IFC) надає доступ до фінансування для українських МСП. URL: <https://ukraineinvest.gov.ua/news/25-07-2023-2/>

102. Міністерство розвитку громад та територій України. Державно-приватне партнерство. <https://mindev.gov.ua/>

103. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Звіт про відновлення житлового фонду в Україні за 2023–2024 роки. URL: <https://mtu.gov.ua/content/vidnovlennya-zhitlovogo-fondu.html>

104. Мінрегіон: Понад тисяча родин долучились до державної програми «Власний дім» із будівництва житла на селі. 2022. URL: <https://lviv-rda.gov.ua/minrehion-ponad-tysyacha-rodyn-doluchyls-do-derzhavnoji-prohramy-vlasnyj-dim-iz-budivnytstva-zhytla-na-seli/>

105. Мінюст. Як відбувається державна реєстрація речових прав на нерухомість? *Дебет-кредит*. 2024. URL: <https://news.dtki.ua/society/real-estate/90114-iaak-vidbuvajetsia-derzavna-rejestraciia-recovix-prav-na-nerukhomist-konsultuje-miniust>

106. Міська цільова програма підтримки індивідуального житлового будівництва на селі «Власний дім» на період 2020–2025 років для жителів міста та сіл Тетіївської ОТГ. URL: <https://tetiivmiskrada.gov.ua/programa-pidtrymky-vlasniy-dim-2020-2025/>

107. Моніторинг земельних відносин. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/index.php/monitorynh-zemelnykh-vidnosyn/>

108. Мухін О., Юрченко О. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 3(50). С. 513–517. DOI: 10.32782/2308-1988/2024-50-77

109. Назаркевич І. Б., Дуб А. Р., Західний Р. В. Розвиток ринку нерухомості України в умовах війни: виклики та перспективи. 2024. *Ефективна економіка*. № 9. С. 21-35. DOI: 10.32702/2307-2105.2024.9.21

110. Озейчук А. Тенденції будівельного ринку України у 2024 році. - https://propertytimes.com.ua/blogs/andriy_ozeychuk/tendentsiyi_budivelnogo_rinku_ukrayini_u_2024_rotsi

111. Олійник Н.І. Трансформація житлової політики та ринку нерухомості України в умовах війни. Всеукраїнський науковий журнал. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 5. С. 11–16

112. Олійник Н., Самойлюк О. Сучасний стан та проблеми державного регулювання житлового будівництва в Україні. *Вісник післядипломної освіти: збірн. наук. праць. Серія «Соціальні та поведінкові науки; Управління та адміністрування»*. 2024. Вип. 30(59). С. 280–297. [https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30\(59\)-280-297](https://doi.org/10.58442/3041-1858-2024-30(59)-280-297)

113. Олійник Н. І. Перспективи розвитку ринку соціального житла: механізми регулювання. *Науковий журнал «Публічне управління і адміністрування в Україні»*. 2025. № 47. С.141–146

114. Омельчак Г. В. Аналіз співвідношення понять «публічне управління», «державне управління» та «публічне адміністрування». *Київський економічний*

науковий журнал. 2023. № 3. С. 108–112. <https://doi.org/10.32782/2786-765X/2023-3-16>

115. Опитування банків щодо обсягів іпотечного кредитування. НБУ. 2025. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>

116. Оренда: ЛУН Статистика. 2025. URL: https://lun.ua/misto/stat/rent/kyiv?srsltid=AfmBOoobyhsTAWfEJuk5NYNJMBkp9YxyhpMsjMLPJSBjkF2z_qmUIBVc

117. Офіційний сайт Міністерства навколишнього середовища Німеччини (BMU). <https://www.bmu.de/>

118. Павлиш О. Страх війни і не тільки: чому поляки масово скуповують нерухомість в Іспанії. *Економічна правда*. 2025. URL: https://epravda.com.ua/svit/neruhomist-v-ispaniji-chomu-polyaki-masovo-kupuyut-tam-zhitlo-805388/?_gl=1*2qn62r*_ga*MTI1NTcyMTk4NS4xNzEzNDg3MjYz*_ga_6ELQ7YC NBS*MTc0NDU3NzkwOC4xMDI2LjEuMTc0NDU3Nzk3NC42MC4wLjA

119. Павлов К. В. Фактори формування кон'юнктури регіональних ринків нерухомості в Україні. *Причорноморські економічні студії*. 2019. Вип. 38(2). С. 35–40.

120. Павлов Н. С. Концепція «належного врядування»: сучасне розуміння та стан її реалізації в Україні. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2022. № 4. С. 3–7. <https://doi.org/10.32850/sulj.2022.4.3.1>

121. Павлова О. М., Павлов К. В., Ющак А., Куран А. Ринок нерухомості західного регіону України. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2020. № 4(24). С. 54–62. DOI: 10.29038/2411-4014-2020-04-54-62

122. Паранчук С. В., Червінська О. С., Попадинець Н. М., Корначук О. Ю. Фінансові ресурси будівельних компаній в кризових умовах. *Регіональна економіка*. 2022. №2(104). С. 79–84.

123. Пекна Г., Гофман М. Мікроекономічні показники діагностики конкурентного середовища на ринку нерухомості. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2025. № 1(77). С. 54-65. DOI: 10.31732/2663-2209-2025-77-54-65

124. Петраковська О. С., Тацій Ю. О. Світовий досвід застосування різних прав власності на нерухомість. *Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія гірничо-геологічна*. 2010. Вип. 12. С. 164–169.

125. Питання забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України. Постанова КМУ від 24.03.2023 № 263. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/263-2023-%D0%BF#Text>

126. Питання забезпечення житлом деяких категорій осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей. Постанова КМУ від 24.03.2023 № 265. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/265-2023-%D0%BF#Text>

127. Питання надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW). Постанова КМУ від 28.04.2021 № 451. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/451-2021-%D0%BF#Text>

128. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Постанова КМУ від 13.04.2011 № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>

129. Податковий кодекс України: Закон України № 2755-VI від 02.12.2010 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

130. Поморцева О., Шапочкін О., Некрасов Я. Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану. *InterConf*. 2023. № 33(155). С. 502–512.

131. Попадинець Н. М., Яхно Т. П., Піх М. З. Державне регулювання підприємств малого та середнього бізнесу на ринку нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 5. С. 6–11.

132. Попадинець Н. М., Графська О. І., Білик Р. Р. Державна підтримка малого та середнього бізнесу в контексті безпекового розвитку ринку нерухомості. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 4. С. 20–23.
133. Про архітектурну діяльність. Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>
134. Про банки і банківську діяльність: Закону України від 07.12.2000 № 2121-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2121-14#Text>
135. Про благоустрій населених пунктів: Закон України № 2807-IV від 06.09.2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>
136. Про будівельні норми. Закон України від 05.11.2009 № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>
137. Про вдосконалення шляхів розвитку молодіжного житлового будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 28.10.1996 № 1300. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1300-96-%D0%BF#Text>
138. Про визначення мінімального розміру гарантійної частки будівництва об'єктів нерухомого майна: Постанова КМУ від 03.01.2023. №8. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/8-2023-%D0%BF#Text>
139. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Постанова КМУ від 13.06.2023 № 596 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/596-2023-%D0%BF#Text>
140. Про відповідальність за правопорушення у сфері містобудівної діяльності. Закон України від 4.10.1994 № 208/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/208/94-%D0%B2%D1%80#Text>
141. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Закон України від 17.11.2009 № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>
142. Про власність: *Закон України* від 07.02.1991 № 697-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12#Text>

143. Про внесення змін до деяких законів України щодо забезпечення непорушності майнових прав: Закон України від 03.05.2023 № 3103-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3103-20#Text>

144. Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізмів управління та списання військового майна. Закон України від 15.04.2025 № 4344-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4344-20#Text>

145. Про внесення змін до деяких законів України щодо першочергових заходів реформування сфери містобудівної діяльності. Закон України від 12.05.2022 № 2254-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2254-20#Text>

146. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин. Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>

147. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки. Постанова КМУ від 02.05.2023 № 3065-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3065-20#Text>

148. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану. Закон України від 12.05.2022 № 2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>

149. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо реформування сфери містобудівної діяльності: Проект Закону від 11.06.2021 № 5655. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=72212

150. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України. Закон України від 06.02.2024 № 3563-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text>

151. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану.

Закон України від 24.03.2022 № 2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text>

152. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення. Закон України від 31.03.2020 № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

153. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, та надання компенсації за такі об'єкти: Постанова КМУ №296.. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/296-2025-%D0%BF#Text>

154. Про внесення змін до Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна: Постанова КМУ № 359. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/359-2025-%D0%BF#Text>

155. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть створені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>

156. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

157. Про державно-приватне партнерство. Закон України від 01.07.2010 № 2404-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2404-17#Text>

158. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

159. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Постанова КМУ від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

160. Про деякі питання ведення обліку об'єктів фонду захисних споруд цивільного захисту: Постанова КМУ від 19.12.2023 № 1331. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1331-2023-%D0%BF#Text>

161. Про деякі питання виконання вимог Закону України “Про гарантування речових прав на об’єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому”: Постанова КМУ від 13.06.2023 № 596. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/596-2023-%D0%BF#Text>

162. Про Єдиний державний реєстр громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постанова КМУ від 11.03.2011 № 238. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/238-2011-%D0%BF#Text>

163. Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України. Закон України від 15.04.2014 № 1207-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1207-18#Text>

164. Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва. Закон України від 25.12.2008 № 800-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/800-17#Text>

165. Про заставу: Закону України від 02.10.1992 № 2654-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2654-12#Text>

166. Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки: Постанова Кабінету Міністрів України № 695 від 05.08.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/695-2020-%D0%BF#Text>

167. Про затвердження Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об’єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.02.2022 № 135. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0319-22#Text>

168. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000. Наказ Міністерства економіки України від від 16.05.2023 № 3573. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>

169. Про затвердження Положення про Єдину цифрову інтегровану інформаційно-аналітичну систему управління процесом відбудови об’єктів нерухомого майна, будівництва та інфраструктури. Наказ Міністерства розвитку

громад, територій та інфраструктури України від 23.01.2024 № 65. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0198-24#Text>

170. Про затвердження Положення про інформаційно-комунікаційну систему «Інформаційна система «Облік та візуалізація фонду захисних споруд цивільного захисту. Наказ Міністерства внутрішніх справ від 10.12.2024 № 824. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0031-25/stru/sp:max100>

171. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

172. Про затвердження Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України. Наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури від 27.09.2005 № 174. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1185-05#Text>

173. Про затвердження Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд: Постанова КМУ №473. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/473-2022-%D0%BF#Text>

174. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для пільгового кредитування юридичних осіб, у тому числі об'єднань співвласників багатоквартирних будинків, для проведення реконструкції, капітального та поточного ремонту об'єктів житлово-комунального господарства. Постанова КМУ від 31.05.2012 № 599. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/599-2012-%D0%BF#Text>

175. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла. Постанова КМУ від 27.11.2019 № 980. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980-2019-%D0%BF#Text>

176. Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників. Постанова КМУ від 14.05.2008 № 453. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/453-2008-%D0%BF#Text>

177. Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Постанова КМУ від 25.04.2012 № 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF/ed20230608#Text>

178. Про затвердження Порядку здійснення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 Земельного кодексу України. Постанова КМУ від 16.06.2021 № 637. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/637-2021-%D0%BF#Text>

179. Про затвердження Порядку надання компенсації для відновлення окремих категорій об'єктів нерухомого майна, пошкоджених внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації, з використанням електронної публічної послуги "єВідновлення: Постанова КМУ № 381. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/381-2023-%D0%BF#Text>

180. Про затвердження Порядку надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна. Постанова КМУ від 30.05.2023 № 600. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/600-2023-%D0%BF#Text>

181. Про затвердження Порядку присвоєння адрес об'єктам будівництва, об'єктам нерухомого майна. Постанова КМУ від 07.07.2021 № 690. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/690-2021-%D0%BF#Text>

182. Про затвердження Порядку реєстрації місця проживання та місця перебування фізичних осіб в Україні та зразків необхідних для цього документів. Наказ Міністерства внутрішніх справ України від 22.11.2012 № 1077. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z2109-12#Text>

183. Про затвердження Порядку розроблення, погодження та затвердження місцевих планів управління відходами: Постанова КМУ від 05.09.2023 № 947. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/947-2023-%D0%BF#Text>

184. Про затвердження Порядку розроблення, погодження, оприлюднення схеми розміщення тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, її складу та змісту, вимог до тимчасових споруд для життєзабезпечення населення, їх зведення, перенесення та демонтажу: Постанова КМУ від 04.08.2023 № 904. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/904-2023-%D0%BF#Text>

185. Про затвердження Порядку розроблення, проведення громадського обговорення, погодження програм комплексного відновлення області, території територіальної громади (її частини) та внесення змін до них. Постанова КМУ від 14.10.2022 № 1159. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1159-2022-%D0%BF#Text>

186. Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі. Постанова КМУ від 05.10.1998 № 1597. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF#Text>

187. Про затвердження Правил реєстрації місця проживання та Порядку передачі органами реєстрації інформації до Єдиного державного демографічного реєстру. Постанова КМУ від 02.03.2016 № 207. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/207-2016-%D0%BF#Text>

188. Про затвердження Типового договору оренди землі. Постанова КМУ від 03.03.2004 № 220. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF#Text>

189. Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом. Указ Президента України від 08.11.2007 № 1077/2007. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077/2007#Text>

190. Про заходи щодо реконструкції житлових будинків перших масових серій. Закон України від 14.05.1999 № 820. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/820-99-%D0%BF#Text>

191. Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Постанова КМУ № 380. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/380-2022-%D0%BF#Text>

192. Про землеустрій: Закон України № 858-IV від 22.05.2003. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

193. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18.09.1991 № 1560-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>

194. Про інститути спільного інвестування. Закон України від 05.07.2012 № 5080-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5080-17#Text>

195. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text>

196. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати: Закон України від 19.06.2003 № 979-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/979-15#Text>

197. Про іпотечне кредитування: Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/mortgage>

198. Про іпотечні облигації. Закон України від 22.12.2005 № 3273-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3273-15#Text>

199. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України. Закон України від 23.02.2023 № 2923-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>

200. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій,

терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України: Закон України від № 2923-IX. URL: <https://surl.li/cgitaf>

201. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації: Проект закону України від 24.03.2022 р. N 7198 URL: <https://ips.ligazakon.net/document/ji07181i?an=&ed=&dtm=&le=>

202. Про кооперацію. Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15#Text>

203. Про ліцензування видів господарської діяльності. Постанова КМУ від 02.03.2015 № 222-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/222-19#Text>

204. Про надання будівельної продукції на ринку. Закон України від 02.09.2020 № 850-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/850-20#Text>

205. Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні. Закон України від 05.11.2021 № 1871-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1871-20#Text>

206. Про нотаріат. Закон України від 02.09.1993 № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12#Text>

207. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Закон України від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>

208. Про облігації фондів місцевого розвитку: Проект Закону від 07.02.2019 № 2679-VIII URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?id=&pf3511=64518

209. Про організацію житлового кредитування населення України. Постанова КМУ від 02.06.2000 № 885. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/885-2000-%D0%BF#Text>

210. Про оренду державного та комунального майна. Закон України від 03.10.2019 № 157-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-20#Text>

211. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
212. Про основи містобудування: Закон України № 2780-XII від 16.11.1992. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>
213. Про основні засади житлової політики. Проект Закону України від 03.09.2025 №4586-IX. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/55543>
214. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку. Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>
215. Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва. Закон України від 14.09.2000 № 1953-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1953-14#Text>
216. Про особливості регулювання діяльності юридичних осіб окремих організаційно-правових форм у перехідний період та об'єднань юридичних осіб. Закон України від 09.01.2025 № 4196-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4196-20#Text>
217. Про охорону культурної спадщини. Закон України від 08.06.2000 № 1805-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text>
218. Про оцінку земель. Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>
219. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України від 12.07.2001 № 2658-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
220. Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла. Постанова КМУ від 29.05.2001 № 584. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text>
221. Про приватизацію державного житлового фонду. Закон України від 19.06.1992 № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>

222. Про приватизацію державного і комунального майна. Закон України від 18.01.2018 № 2269-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2269-19#Text>

223. Про реалізацію експериментальних проєктів у сфері містобудівної діяльності. Проєкт постанови КМУ від 10.10.2024. URL: <https://nazk.gov.ua/uk/documents/vysnovok-antukoruptsiynoi-ekspertyzy-proektu-postanovy-kabinetu-ministriv-ukrainy-pro-realizatsiyu-eksperymentalnyh-proektiv-u-sferi-mistobudivnoi-diyalnosti/>

224. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

225. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). Закон України від 05.06.2003 № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>

226. Про ріелторську діяльність. Указ Президента України від 27.06.1999 № 733/99. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/733/99#Text>

227. Про ріелтерську діяльність в Україні: Проєкт Закону України від 09.06.2020 № 3618. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_2?id=&pf3516=3618&skl=10

228. Про рішення Ради національної безпеки і оборони України від 14 травня 2021 року «Про Стратегію людського розвитку»: Указ Президента України № 225/2021 від 02.06.2021. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/225/2021#Text>

229. Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні: Закон України від 11.12.2003 № 1382-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1382-15#Text>

230. Про споживче кредитування. Постанова КМУ від 15.11.2016 № 1734-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1734-19#Text>

231. Про сприяння розвитку молодіжного житлового будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 04.07.1992 № 369. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/369-92-%D0%BF#Text>

232. Про страхування. Закон України від 18.11.2021 № 1909-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1909-20#Text>

233. Про схвалення Концепції створення та розвитку соціотехнополісів: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 22.02.2006 № 104-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/104-2006-%D1%80#Text>

234. Про схвалення Стратегії демографічного розвитку України на період до 2040 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України № 922-р від 30.09.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/922-2024-%D1%80#Text>

235. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: *Закон України* від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>

236. Про Фонд енергоефективності. *Закон України* від 08.06.2017 № 2095-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2095-19#Text>

237. Про форми власності на землю: *Закон України* від 30.01.1992 № 2073-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-12#Text>

238. Про ціни і ціноутворення. *Закон України* від 21.06.2012 № 5007-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5007-17#Text>

239. Проєкт «Житло для ВПО»: ще три сотні сімей будуть із житлом. URL: <https://www.molod-kredit.gov.ua/pres-tsentr/novyny/proiekt-zhytlo-dlia-vpo-shche-try-sotni-simej-budut-iz-zhytlom>

240. Радіонова І., Піта Ю. Економічний аналіз ринку нерухомості: загальні підходи та їх застосування для українського ринку. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2023. № 3(71). С. 9–18. DOI: 10.31732/2663-2209-2022-71-9-18

241. Рибіна О. І. Ринок нерухомості: сутність, складові, особливості аналізу в оціночній діяльності. *Інфраструктура ринку*. 2021. Вип. 54. С. 172–176. DOI: 10.32843/infrastructure54-27

242. Ринок землі в Україні: Оpendатабот. 2025. URL: <https://opendatabot.ua/open/land>

243. Різва Л. А. Ринок нерухомості як динамічна та диференційована складова глобального ринку. *Інтелект XXI*. 2018. № 2. С. 30–34.

244. Самойленко А. Скільки українців планують придбати житло у 2025 році: дані опитування. *Главком*. 2025. URL: <https://glavcom.ua/country/society/u-2025-rotsi-pridbati-zhitlo-planujut-lishe-12-ukrajintsiv-1043904.html>
245. Самойлова І. І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 24. С. 139–142. DOI: 10.32702/2306-6814.2019.24.139
246. Сігіда Т. Ю. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2024. № 13. DOI: 10.5281/zenodo.14579429
247. Сімейний кодекс України. Кодекс від 10.01.2002 № 2947-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2947-14#Text>
248. Слободянюк С.О. Правове регулювання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно : монографія. К. : Юрінком Інтер, 2013. 272 с.
249. Сото Е. Загадка капіталу. Чому капіталізм перемагає лише на Заході і ніде більше. К.: Ніка-Центр, 2009. 231 с.
250. Стала реконструкція та інтеграція України до євроатлантичної спільноти. Резолюція Європейського парламенту від 15.06.2023 (2023/2739(RSP)). URL: <https://ukraine.europarl.europa.eu/cmsdata/273075/1281254UK.pdf>
251. Статистика первинки: ЛУН Статистика. 2025. URL: <https://lun.ua/misto/stat/primary/ukraine?srsId=AfmBOooNEOm5U97vcRqv14ZowBVwohs9SgYdOc2F69vscDDWgtkx69Tu>
252. Сторонянська І. З., Дуб А. Р. Вдосконалення інституційно-організаційних механізмів детінізації відносин у сфері операцій з нерухомістю. *Проблеми економіки*. 2021. № 2. С. 203–209. DOI: 10.32983/2222-0712-2021-2-203-209
253. Стратегія розвитку Київської області на 2021–2027 роки. URL: <chrome-extension://efaidnbnmnnibpcajpcglclefindmkaj/https://koda.gov.ua/wp-content/uploads/2025/03/strategiya-ko-2021-2027-nova-redakciya-1.pdf>
254. Сурай І., Гой Н., Матійчик А. Механізми державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізації. *Публічне управління і політика*. 2025.

№7-8(11-12). <https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.7-8.06>

255. Сурай І., Гой Н., Матійчик А. Цифровізація управління ринком нерухомості: європейський контекст. *Філософія та управління*. 2025. (9(13)). <https://doi.org/10.70651/3041-248X/2025.9.01>

256. Тафій Н. Г. Формування та розвиток регіонального ринку житлової нерухомості: автореф. дис. канд. екон. наук: спец. 08.00.05 «Розвиток продуктивних сил і регіональна економіка». Черкаси, 2020. 23 с.

257. Третяк А. М., Третяк В. М., Трофименко П. І., Прядка Т. М., Трофименко Н. В. Стале (збалансоване) землекористування: понятійний базис та методологія інституціалізації. *Агросвіт*. 2021. № 24. С. 11–22. DOI: 10.32702/2306-6792.2021.24.11

258. Угода про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони від 27.06.2014. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/984_011#Text

259. Українці у 1,5 рази частіше купують землю, аніж житло: статистика. Юридична газета. 2025. URL: <https://yur-gazeta.com/golovna/ukrayinci-u-15-raza-chastishe-kupuyut-zemlyu-anizh-zhitlo-statistika.html>

260. Фадєєв М. Особливості європейського управління у контексті багаторівневого врядування. *Наукові праці Міжрегіональної Академії управління персоналом. Політичні науки та публічне управління*. 2023. № 2(68). С. 140–144. [https://doi.org/10.32689/2523-4625-2023-2\(68\)-20](https://doi.org/10.32689/2523-4625-2023-2(68)-20)

261. Фененко Н. С., Кобійчук В. В., Педченко Н. С. та ін. Сучасні тенденції ринку нерухомості України. *Актуальні проблеми економіки*. 2022. № 10–11. С. 166–176. DOI: 10.32752/1993-6788-2022-1-256-257-166-176

262. Філіпова Н. В. Зміна співвідношення понять «державне управління», «публічне адміністрування», «публічне управління» в системі суспільно-політичної трансформації. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2015. № 6. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Duur_2015_6_5

263. Фонд відновлення України. URL: <https://www.recoveryua.com/>

264. Цивільний кодекс України: Закон України № 435-IV від 16.01.2003 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
265. Цивільний процесуальний кодекс України. Кодекс від 18.03.2004 № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>
266. Чайковський О. І. Поняття та зміст конституційного права на житло. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2020. № 4. С. 56–61. DOI 10.32850/sulj.2020.4.10
267. Чернявський С. С., Микитчин А. В. Розслідування шахрайства у сфері фінансування будівництва житла: навч.-практ. посіб. К.: «Хай-Тек Прес», 2009. 216 с.
268. Черняга Л. П. Інформаційні чинники розвитку ринків нерухомості країн- членів ЄС. *Економічний простір* : Зб. наук. пр. Дніпропетровськ. 2008. №20/1. С. 21–27
269. Черняга Л. П. Необхідні умови створення спільного ринку нерухомості країн-членів ЄС. Збірник тез доповідей за матеріалами П'ятої ювілейної наук.- практик. конф. молодих вчених «Економічний і соціальний розвиток України в ХХІ столітті: національна ідентичність та тенденції глобалізації». Тернопіль: «Економічна думка», 2008. С. 107–109
270. Черняга Л. П. Передумови формування спільного ринку нерухомості ЄС. *Вісник Донецького університету. Серія В: Економіка і право*. 2007. №2. С. 232–237
271. Чечель А. О., Омелянович Р. А. Державне управління у сфері надання адміністративних послуг: європейський досвід. *Право та державне управління*. 2021. № 1. С. 279-284. <https://doi.org/10.32840/pdu.2021.1.41>
272. Щомісячні опитування підприємств України: НБУ. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/monthly_long_nf_publ.xlsx?v=14
273. Як зміниться ринок нерухомості України у 2025 році після прийняття нових законів? Alliance novobud. 2024. URL: <https://anbud.ua/news/ak-zminitsa-rinok-neruhomosti-ukraini-u-2025-roci-pisla-prijnatta-novih-zakoniv-177>

274. Як не пропустити строки для компенсації за знищене чи пошкоджене майно?. Фонд милосердя та здоров'я. 2025. URL: <https://fmz.org.ua/keisy/yak-ne-propustyty-stroky-dlya-kompensacziyi-za-znyshhene-chy-poshkodzhene-majno>

275. Agricultural land prices and rents - statistics: Eurostat. 2025. URL: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Agricultural_land_prices_and_rents_-_statistics

276. Analytical house prices indicators: OECD Data Explorer: OECD. 2025. URL: [https://data-explorer.oecd.org/vis?df\[ds\]=DisseminateFinalDMZ&df\[id\]=DSD_AN_HOUSE_PRICES%40DF_HOUSE_PRICES&df\[ag\]=OECD.ECO.MPD&dq=.Q.RHP.&lom=LASTN PERIODS&lo=20&to\[TIME_PERIOD\]=false&vw=tb](https://data-explorer.oecd.org/vis?df[ds]=DisseminateFinalDMZ&df[id]=DSD_AN_HOUSE_PRICES%40DF_HOUSE_PRICES&df[ag]=OECD.ECO.MPD&dq=.Q.RHP.&lom=LASTN PERIODS&lo=20&to[TIME_PERIOD]=false&vw=tb)

277. Balemi N., Füss R., Weigand. A. COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financial Markets and Portfolio Management*. 2021. Vol. 35. P. 495-513. DOI: 10.1007/s11408-021-00384-6

278. Build Ukraine Back Better. 2025. URL: <https://buildukrainebackbetter.org/>

279. Cosmulese C. G., Zhavoronok A. Impact of the war in Ukraine on the real estate market in Romania: Analysis in geopolitical context. *Geopolitics under Globalization*. 2023. № 5(1). P. 46–56. DOI: 10.21511/gg.05(1).2024.04

280. Cunningham S. Understanding market failures in an economic development context. Edition: 1. Publisher: Mesopartner. DOI: 10.13140/2.1.4734.6562

281. Goncharuk N., Pyrohova Y., Suray I., Prokopenko L., Prudius L. Reformation Public Administration in Ukraine in the Context of European Integration: Current State, Problems and Priorities. *Economic Affairs*. 2023. Vol. 68. No. 03. Pp. 1613–1627.

282. Guide: Інвестиційний потенціал державно-приватного партнерства. URL: <https://ukraineinvest.gov.ua/analytics-research/guide-investycijnyj-potenczial-derzhavno-pryvatnogo-partnerstva/>

283. IFC та ЄБРР підтримають Україну у модернізації дорожнього сектору та залученні інвестицій. 2021. URL: <https://www.ifc.org/uk/pressroom/2021/26770>

284. Inventure. Завдяки чому ринок житла в Україні досі тримається під час війни? 2025. URL: <https://inventure.com.ua/uk/analytics/articles/zavdyaki-chomu-rinok-zhitla-v-ukrayini-dosi-trimayetsya-pid-chas-vijni>
285. Irtysheva I., Stehnei M., Levkovska L., Popadynets N., Topchiy A. Evaluation of the Efficiency of the Housing and Utilities Sector and Management of its Investment Framework in Conditions of Authorities Decentralization. *Journal of Optimization in Industrial Engineering*. 2022. Vol. 15 (1), Pp. 281–289.
286. Jackson E.A., Jabbie M. Understanding Market Failure in the Developing Country Context. In: Leal Filho, W., Azul, A., Brandli, L., Özuyar, P., Wall, T. (eds) *Decent Work and Economic Growth. Encyclopedia of the UN Sustainable Development Goals*. Springer, Cham, 2019. DOI: 10.1007/978-3-319-71058-7_44-1
287. Lives on hold: Intentions and Perspectives of Refugees, Refugee Returnees and IDPs from Ukraine. №6 Summary Findings / United Nations High Commissioner for Refugees. 2024. URL: <https://data.unhcr.org/en/documents/download/112600>
288. Modern paradigm of public and private law amidst sustainable development : Scientific monograph. Vol. 2. Riga, Latvia : Baltija Publishing, 2023. 408 p.
289. Novikov V., Hvelesiani A. Housing Affordability Issues in Ukraine. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy*. 2023. № 52(2). P. 72–91. DOI: 10.15407/dse2023.02.072
290. Novikov V., Hvelesiani A. Practice and Capabilities of Programmatic Housing Policy Implementation in Ukraine. *Demohrafiia ta sotsialna ekonomika - Demography and Social Economy*. 2023. № 4(54). P. 55–76. DOI: 10.15407/dse2023.04.055
291. Property Prices: NUMBEO. 2025. URL: <https://www.numbeo.com/property-investment/>
292. Property Times. У 2025 році в Україні запустять загальнодоступну базу даних цін угод з нерухомістю з детальними метаданими. 2024. URL: https://propertytimes.com.ua/novosti/u_2025_rotsi_v_ukrayini_zapustyat_zagalnodostu_pnu_bazu_danih_tsin_ugod_z_neruhomisty_u_z_detalnymi_metadanymi

293. Real Estate – Worldwide: Statista. URL: <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/worldwide>
294. Statista. Commercial Real Estate – Europe. 2023. URL: <https://es.statista.com/outlook/fmo/real-estate/commercialreal-estate/europe#value>
295. The human right to adequate housing: Special Rapporteur on the right to adequate housing. UN. URL: <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>
296. Ukraine. Fourth Rapid Damage RDNA4 and Needs Assessment. February 2022 – December 2024 / the World Bank, the Government of Ukraine, the European Union, the United Nations. 2025. 195 p. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/0990222025114040022/pdf/P1801741ca39ec0d81b5371ff73a675a0a8.pdf>
297. Ukraine. Report on the Residential Property Price. Index Mission (April 8-12, 2024) / C. Barra; Statistics Department, the International Monetary Fund. URL: <https://www.imf.org/-/media/Files/Publications/TAR/2024/English/tarea2024064-print-pdf.ashx>
298. Vigers B., Reimnitz J. Housing Affordability Crisis Hits Wealthy Economies: Gallup. 2025. URL: <https://news.gallup.com/poll/659834/housing-affordability-crisis-hits-wealthy-economies.aspx>
299. Winston C. Government Failure versus Market Failure: Macroeconomics Policy Research and Government Performance. AEI-Brookings Joint Center for Regulatory Studies, the American Enterprise Institute for Public Policy Research, Washington, D.C., and the Brookings Institution, Washington, D.C., 2006.
300. Wisniewski R., Brzezicka J. Global real estate market: evidence from European Countries. *Journal of European Real Estate Research*. 2021. Vol. 14. № 1. P. 120–149. DOI: 10.1108/JERER-09-2019-0031

ДОДАТКИ

ДОДАТОК А



УКРАЇНА
ЛЬВІВСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
ДЕПАРТАМЕНТ ЕКОНОМІЧНОЇ ПОЛІТИКИ
вул. В. Винниченка, 18, м. Львів 79008, тел. (032) 261- 21-55, факс (032) 235-60-80,
e-mail: deploda@loda.gov.ua, код ЄДРПОУ 38557560

23.06.2025 № 1-13/247 На № _____ від _____

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження на тему:
«Механізми державного регулювання ринку нерухомості»
ГЛАДКОГО Олега Богдановича

Автором здійснено комплексний аналіз основних викликів, що стоять перед ринком нерухомості в сучасних умовах, зокрема масштабних руйнувань житлової та комерційної інфраструктури, правової невизначеності у сфері власності, недоступності житла для широких верств населення, функціональної неспроможності системи іпотечного кредитування, високого рівня тінізації орендних відносин та дефіциту соціальної інфраструктури. Аргументовано посилення ролі держави в регуляторному забезпеченні стабільності ринку, що проявляється у впровадженні спеціального майнового права, цифровізації реєстраційних процедур, актуалізації будівельних норм із урахуванням безпекових викликів та реалізації програм соціального спрямування, зокрема «ЄОселя» та «ЄВідновлення».

Проаналізовано зміни нормативно-правової бази у 2023–2025 роках, які сприяли підвищенню правової визначеності щодо операцій із майбутніми об'єктами нерухомості, обов'язковому врахуванню наявності захисних споруд у будівельних проектах та розвитку цифрових інструментів, зокрема електронних реєстрів.

Окреслено перспективи розбудови інституційного сегмента орендного житла, іпотечного фінансування, діяльності REIT-фондів та запровадження державного житлового банку як інструментів системного реагування на житлову кризу.

Обґрунтовано, що ринок нерухомості у післявоєнний період має розглядатися не лише як економічна підсистема, а як ключовий чинник забезпечення просторової, соціальної та безпекової трансформації держави.

Запропоновано на доцільності впровадження просторового планування, реалізації адаптивних стратегій реструктуризації галузі, розвитку екологічного (зеленого) будівництва та формування багаторівневої синергії між державними інституціями, приватним сектором та міжнародними партнерами.

Розглянуті департаментом економічної політики обласної державної адміністрації результати дисертаційного дослідження Гладкого О.Б. мають вагомое практичне значення.

Задекларовані матеріали дослідження будуть використовуватися у практичній роботі за напрямом діяльності департаменту, зокрема при формуванні стратегічних і програмних документів розвитку області.

Директор



Вадим ТАБАКЕРА



**ПУСТОМИТІВСЬКА МІСЬКА РАДА
Львівського району Львівської області
Виконавчий комітет**

81100, м.Пустомити, вул. Михайла Грушевського, 46, тел. 242 94 84 e-mail: pustomyty_rada@ukr.net

18.06.2025 р. № 02-08/1027

Довідка

про впровадження результатів дисертаційного дослідження Гладкого Олега Богдановича на тему «Механізми державного регулювання ринку нерухомості»

З метою здійснення всебічної оцінки ефективності реалізації державної політики у сфері регулювання ринку нерухомості проведено аналіз ключових інструментів нормативно-правового, адміністративного, бюджетно-фінансового, соціального, інформаційного та інституційного характеру, які формують засади державного втручання. Науково обґрунтовано доцільність інтеграції цифрових сервісів, відкритих реєстрів ринкових цін, а також механізмів пільгового іпотечного кредитування в єдину систему регуляторного забезпечення, що дозволяє підвищити ефективність політик у сфері забезпечення житлом. Підкреслено мультиплікативний ефект від реалізації таких програм, зокрема їхній вплив на активізацію суміжних секторів економіки, стимулювання зайнятості та зміцнення соціальної стійкості регіонів, що створює передумови для комплексного оцінювання внеску державного регулювання у забезпечення сталого розвитку ринку нерухомості. Досліджено кількісні та якісні результати впровадження зазначених інструментів, серед яких – зростання прозорості ринкових процесів, посилення захисту прав власників, підвищення рівня соціальної доступності житла для вразливих груп населення. Встановлено, що посилення податкового тиску, впровадження нових екологічних регламентів та нормативна колізійність справляють стримуючий вплив на доступність житлового фонду, обсяги іпотечного кредитування та рівень інвестиційної активності у галузі. Обґрунтовано перспективність гармонізації національних підходів до оцінки майна з міжнародними стандартами, що є важливим кроком для зміцнення довіри до інститутів ринку, зниження інституційних ризиків та забезпечення стабільного розвитку сфери нерухомості.

Результати дисертаційного дослідження Гладкого О.Б. розглянуті Пустомитівською міською територіальною громадою та мають вагомое практичне значення.

Задекларовані матеріали дослідження будуть використовуватися у практичній роботі громади.

Заступник міського голови
з питань діяльності виконавчих органів ради



Андрій ПЕЛЕХАТИЙ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВАЛОН ІНКОМПАНІ»

79071, м. Львів, вул. Кульпарківська, 200 А, код ЄДРПОУ 39366258

23.06.2025 р.
Вих. 01-23/06-25

ДОВІДКА

про впровадження результатів дисертаційного дослідження Гладкого Олега Богдановича на тему «Механізми державного регулювання ринку нерухомості»

Автором у дослідженні Обґрунтовано зростаючу роль держави в регуляторному забезпеченні ринку через запровадження спеціального майнового права, цифровізацію процедур реєстрації, актуалізацію безпекових будівельних норм та підтримку соціально орієнтованих програм «Оселя» і «Відновлення». Висвітлено нормативні зміни 2023–2025 років, які забезпечили правову визначеність правочинів із майбутніми об'єктами нерухомості, впровадження захисних споруд у будівництві та розвиток електронних реєстрів. Розглянуто перспективи розвитку інституційного орендного житла, іпотечного ринку, REIT-фондів, а також державного житлового банку як інструментів подолання житлової кризи. Удосконалено підходи до інституційного реформування державного регулювання ринку нерухомості шляхом впровадження багаторівневої системи саморегулювання та цифровізації управлінських процесів. Запропоновано новий підхід до підвищення рівня захисту прав учасників ринку нерухомості на основі розвитку альтернативних механізмів вирішення спорів: інституціоналізації медіації та арбітражу у сфері нерухомості як обов'язкових елементів державної політики, що дозволяє зменшити судове навантаження, підвищити швидкість і якість вирішення конфліктів та забезпечити баланс інтересів інвесторів, споживачів і держави.

Результати дисертаційного дослідження Гладкого О.Б. розглянуті компанією «АВАЛОН» та мають вагомe практичне значення і можуть бути використані для аналізу стану ринку нерухомості.

З повагою,
Давимука Роман Назарович





Міністерство освіти і науки України
Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника

вул. Шевченка, 57, м. Івано-Франківськ, 76018, тел. (0342) 75-23-51, факс (0342) 53-15-74
 імейл office@pnu.edu.ua, сайт https://pnu.edu.ua, код ЄДРПОУ 02125266

12.06.2025 № 03. Оч. 29/16

На № _____ від _____

ДОВІДКА
про впровадження результатів дисертаційного дослідження
Гладкого Олега Богдановича
на тему: «Механізми державного регулювання ринку нерухомості»
281 «Публічне управління та адміністрування»

Довідка засвідчує, що результати дисертаційного дослідження були впроваджені у Прикарпатському національному університеті імені Василя Стефаника.

Практичні розробки Гладкого О.Б. використані у діяльності кафедри публічного управління та адміністрування під час формування навчально-методичного комплексу освітніх компонентів та проведення аудиторних занять з дисциплін освітнього рівня «бакалавр» і «магістр»:

- «Теорія та історія публічного управління» – тема 5. Механізми публічного управління.

- «Економіка публічного сектору» – тема 3. Суспільне виробництво: фактори, результати, ефективність; тема 5. Суть, структура і суб'єкти ринкової економіки.

- «Правове забезпечення державного управління» – тема 4. Дотримання законності при виконанні завдань державного управління; тема 11. Основні напрями вдосконалення нормативно-правового забезпечення державного управління; тема 13. Розвиток проблемно-орієнтованих нормативно-правових баз.

– «Інформаційна політика та електронне врядування» – тема 5. Розвиток електронного врядування на регіональному та місцевому рівнях в Україні; тема 6. Електронний документообіг.

– «Організаційно-правове забезпечення системи публічного управління» – тема 4. Державна політика, та її місце в публічному управлінні. Механізми реалізації державної політики; тема 9. Нормативно-правові акти публічного управління та їх класифікація.

– при підготовці кваліфікаційних (бакалаврських і магістерських) робіт.

При викладанні навчальних дисциплін було використано напрацьовані Гладким О.Б. теоретичні положення щодо:

– формування понятійно-категорійного апарату публічного управління щодо механізмів державного регулювання ринку нерухомості;

– застосування системного та інституційного підходів у дослідженні функціонування ринку нерухомості;

– обґрунтування механізмів – від адміністративних методів контролю до комплексних ринково-орієнтованих моделей, що враховують європейські стандарти;

– удосконалення правового поля операцій із нерухомістю та забезпечення прозорості ринку через цифровізацію реєстраційних процедур.

Перша проректорка
Прикарпатського національного
університету імені Василя Стефанива
доктор економічних наук, професор



Valentina Yakubiv

Валентина ЯКУБІВ

Завідувачка кафедри
публічного управління та адміністрування
кандидат економічних наук, доцент

Olya Zhuk

Ольга ЖУК

Список публікацій здобувача за темою дисертації та відомості про апробацію результатів дисертації

Статті в наукових фахових виданнях України категорії Б:

1. Гладкий О. Б. Становлення та розвиток державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2024. № 44. С. 359–366. (0,76 д.а.).

DOI: <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2024.44.59>

URL: <https://pag-journal.iei.od.ua/archives/2024/44-2024/61.pdf>

2. Гладкий О. Б. Напрямки інвестиційного забезпечення ринку нерухомості в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського. Серія: Публічне управління та адміністрування* 2024. Том 35 (74). № 6. С. 226–230. (0,64 д.а.).

DOI <https://doi.org/10.32782/TNU-2663-6468/2024.6/38>

URL: https://www.pubadm.vernadskeyjournals.in.ua/journals/2024/6_2024/40.pdf

3. Гладкий О. Б. Структура механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 2. С. 6–11. (0,86 д.а.).

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-2-1>

URL: <http://apie.org.ua/uk/struktura-mehan%D1%96zm%D1%96v-derzhavnogo-reg/>

4. Гладкий О. Б., Жук О. І. Ринок нерухомості в контексті соціально-економічного розвитку та безпеки: теоретико-прикладний аспект. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 3. С. 20–24. *Особистий внесок (0,42 д.а.): систематизовано об'єкти нерухомості за фізичними властивостями, правовим статусом, капіталізацією, готовністю до експлуатації та функціональним призначенням (0,62 д.а.).*

DOI: <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-3-4>

URL: <http://apie.org.ua/uk/rinok-neruhomost%D1%96-kontekst%D1%96-sotc%D1%96al/>

5. Гладкий О. Б., Жук О. І. Механізми державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Публічне управління і адміністрування в Україні*. 2025. № 46. С. 162–167. *Особистий внесок (0,43 д.а.): Обґрунтовано значення цифрових технологій як пріоритетного напрямку реформування, зокрема, запровадження Єдиної електронної системи у сфері будівництва (ЄЕСБ), Реєстру пошкодженого та зруйнованого майна, Держгеокадастру та мобільних застосунків («Дія», «єВідновлення»)* (0,67 д.а.).

DOI: <https://doi.org/10.32782/pma2663-5240-2025.46.28>

URL: <https://pag-journal.iei.od.ua/46-2025>

Публікації, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Гладкий О.Б. Напрями удосконалення нормативно-правових механізмів державного регулювання ринку нерухомості. *Information and Innovation Technologies in the XXI Century*: матеріали VI міжнародної наукової конференції (м. Катовіце, Польща, 19–20 вересня 2023). Катовіце Сілезька академія. С. 45–46. (0,13 д.а.).

URL: <https://ippt-lpnu.herokuapp.com/about?section=61518b7f9385ed0004c55d7b>

7. Гладкий О.Б. Вплив ІТ-технологій на розвиток ринку нерухомості. *Інформаційні технології у сфері захисту довкілля*: матеріали II міжнародної науково-практичної конференції (м. Львів, 15–16 травня 2025). Львів. Видавництво Львівської політехніки. С. 20–21. (0,16 д.а.)

URL: <https://science.lpnu.ua/uk/itep-2025/materialy-konferenciyi-itep-2025>

8. Гладкий О.Б. Державне регулювання ринку нерухомості України в умовах війни. Матеріали звітної наукової конференції викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2024 рік. (м. Івано-Франківськ, 24–28 березня 2025). м. Івано-Франківськ. Прикарпатський національний університет імені Василя

Стефаника. С. 380–381. (0,14 д.а.).

URL: <https://nauka.pnu.edu.ua/2025/03/18/zvitna-naukova-konferentsiia-za-2025-rik/>

Апробація результатів дисертації. Основні положення і результати дисертації висвітлено на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях, серед яких, зокрема: VI Міжнародна наукова конференція «Інформаційні та інноваційні технології в XXI столітті» (19–20 вересня 2023 рік, м. Катовіце); II Міжнародна науково-практична конференція «Інформаційні технології у сфері захисту довкілля» (15–16 травня 2025 рік, м. Львів); Звітна наукова конференція викладачів, докторантів, аспірантів університету за 2024 рік. (24–28 березня 2025 рік, м. Івано-Франківськ).