

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 саморегулювним 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/>