

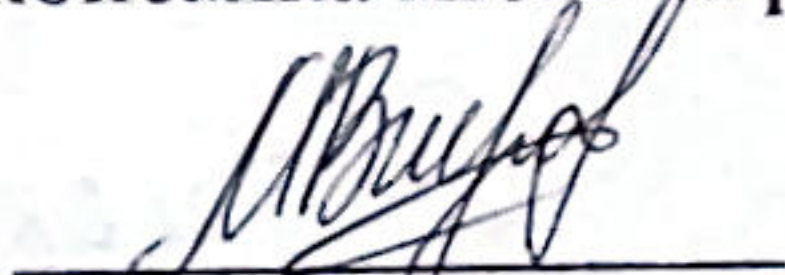
**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ФАКУЛЬТЕТ ПОДАТКОВОЇ СПРАВИ, ОБЛІКУ ТА АУДИТУ
КАФЕДРА ЕКОНОМІЧНОЇ ПОЛІТИКИ, МАРКЕТИНГУ ТА БІЗНЕС-АНАЛІТИКИ**

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні»

Здобувача вищої освіти II рівня, II курсу, групи ЕМРМЗ-23-1,
спеціальності 051 «Економіка»,
освітня програма «Економіка міста та регіону»


(підпис)

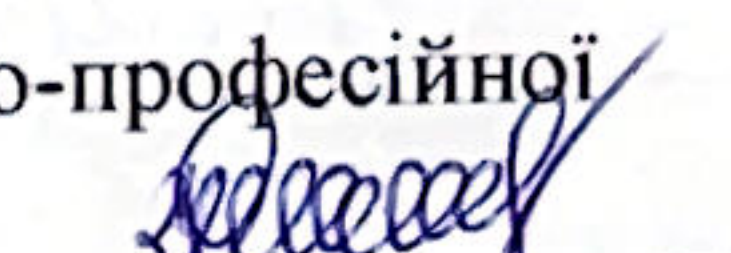
Мицик Валерії Сергіївни
(прізвище, ім'я, по батькові)

Науковий керівник


(підпис)

Корж Марина Анатоліївна
кандидат економічних наук, доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

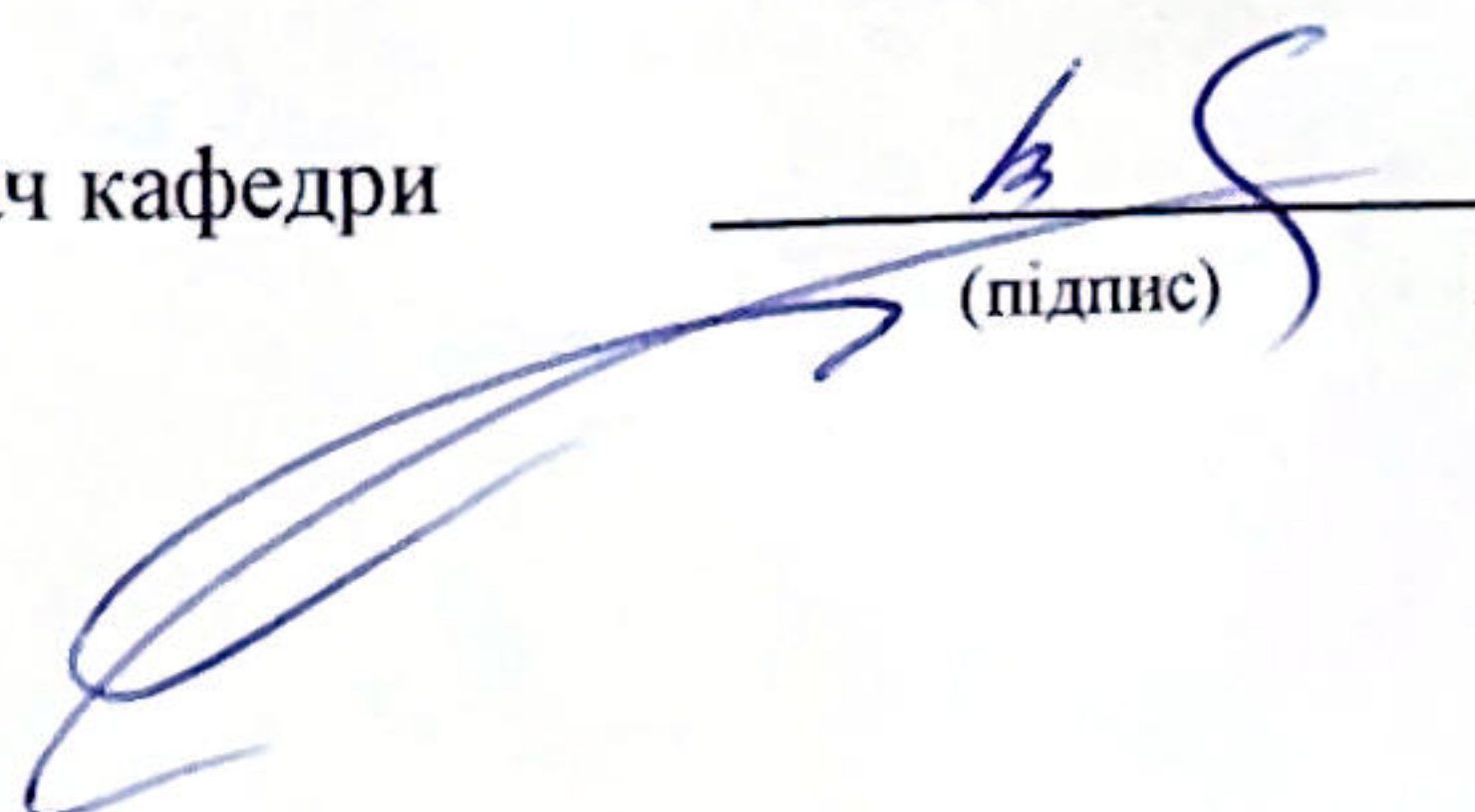
Керівник освітньо-професійної
програми


(підпис)

Скорик Марина Олегівна, к.е.н., доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Допущено до захисту за рішенням кафедри _____
протокол від «07» 01 2025 № 1

Завідувач кафедри


(підпис)

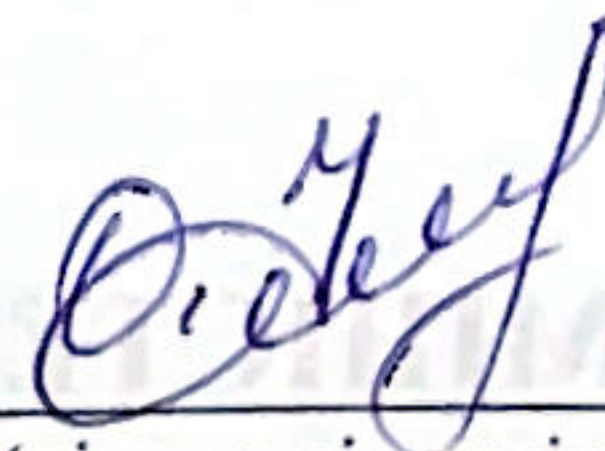
Паянок Тетяна Миколаївна
кандидат економічних наук, доцент
(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

Ірпінь – 2025

Реєстрація № 32

22.01.25

(дата)



(підпис відповідальної особи)

Результати перевірки

до захисту

(до захисту, на доопрацювання)

20.01.2025

(дата)



(підпис)

Результат захисту

46

(оцінка)

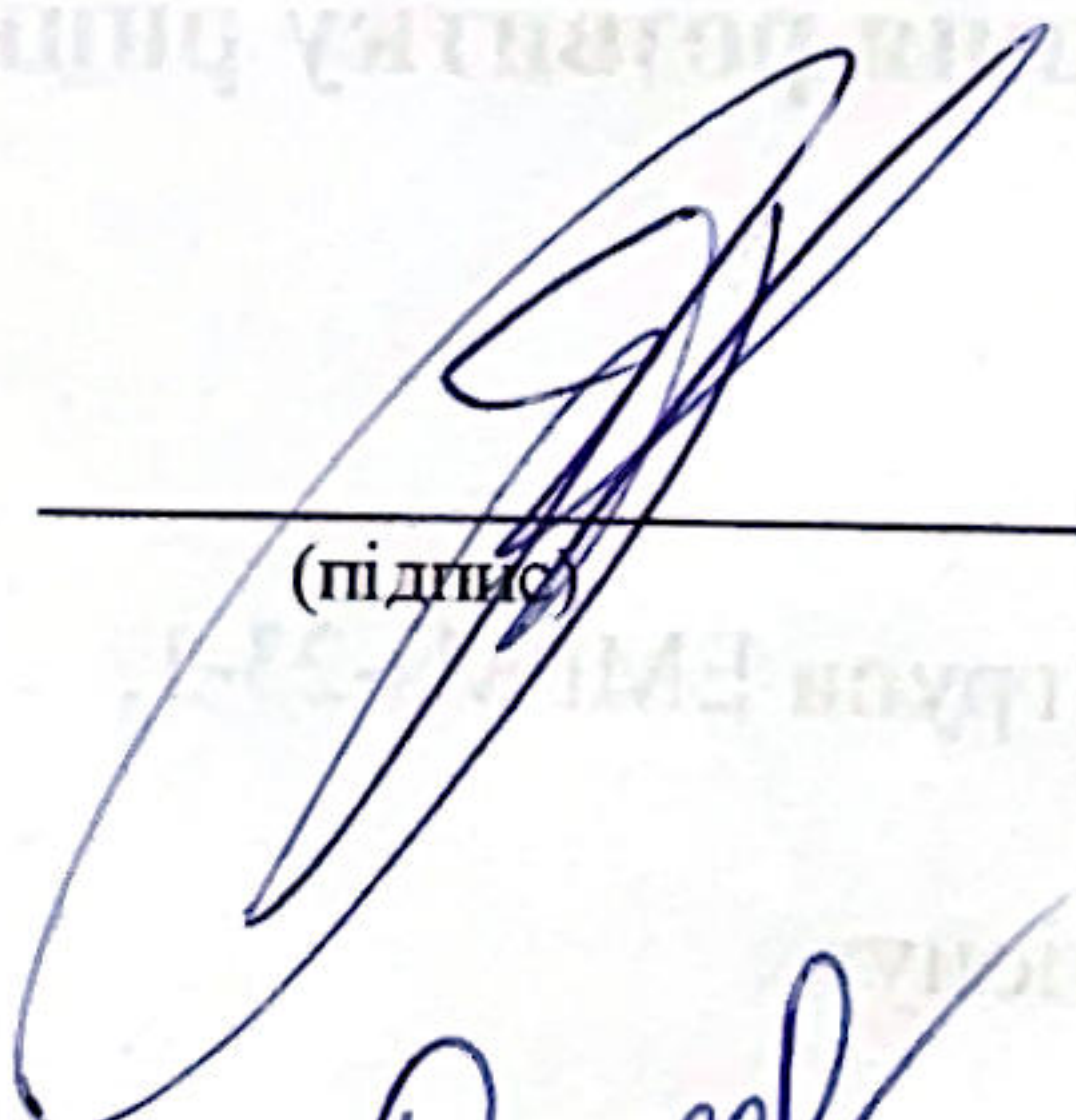
10.02.25р.

(дата)



(підпис)

Голова комісії:

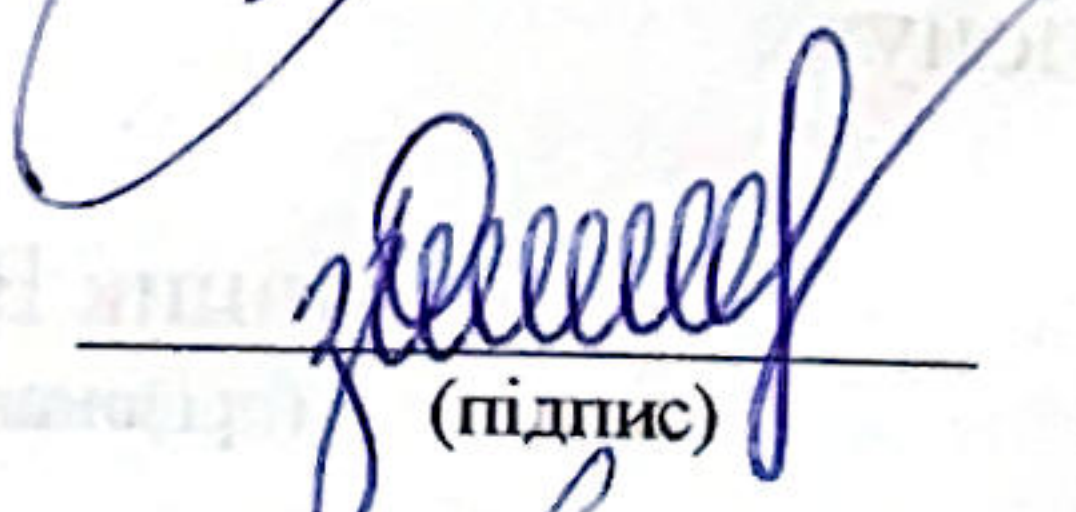


(підпис)

Охріменко Г.В.

(ініціали, прізвище)

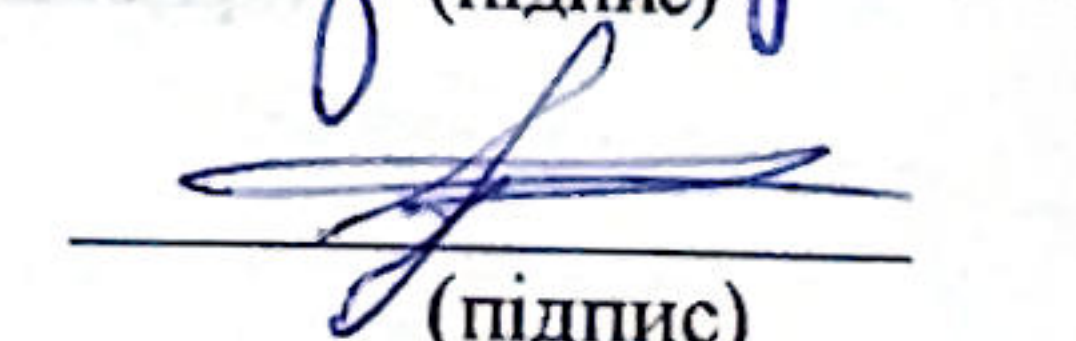
Члени комісії:



(підпис)

Скореек М.О.

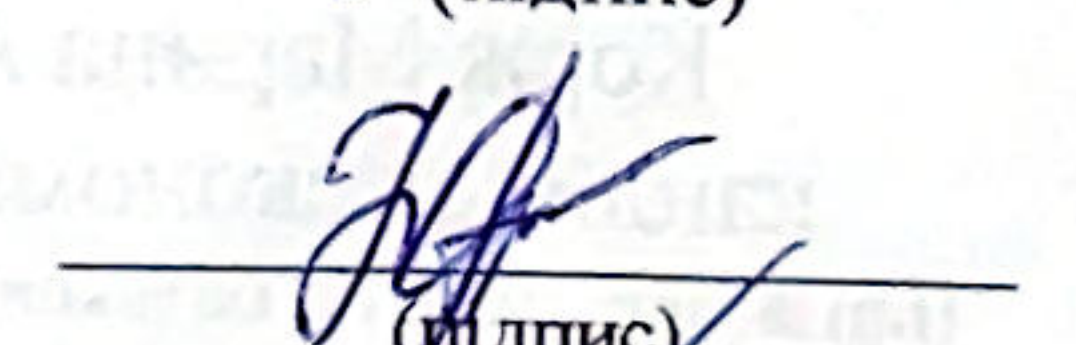
(ініціали, прізвище)



(підпис)

Жорні М.А.

(ініціали, прізвище)

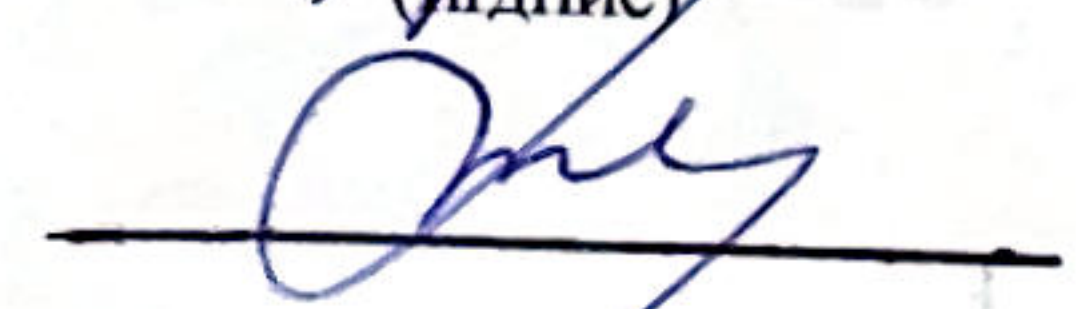


(підпис)

Гор'єва Т.В.

(ініціали, прізвище)

Секретар екз. комісії



Мелісун М.М.

БЛАНК ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

Об'єкти контролю	Діапазон оцінки в балах	Фактична кількість балів	Примітки	Дата, П.І.П.: керівника, голови комісії, членів комісії, секретаря, (підписи)
ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ КЕРІВНИКОМ ТА РЕЦЕНЗЕНТОМ				
1.Зміст кваліфікаційної роботи (якість теоретичного матеріалу, його зв'язок з практичним, вміння представляти матеріал в логічній послідовності, наявність висновків та пропозицій)	від 0 до 30	28		
2.Дотримання вимог щодо оформлення	від 0 до 10	10		
3.Вчасне виконання роботи на всіх етапах у встановлені кафедрою терміни	від 0 до 5	5		
4. Рецензент	від 0 до 5	5		
РАЗОМ БАЛІВ*	від 0 до 50	48		
ОЦІНЮВАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ КОМІСІЄЮ ПО ЗАХИСТУ				
1.Доповідь	від 0 до 10	10		
2. Роздатковий матеріал	від 0 до 5	5		
3. Знання теоретичного та практичного матеріалу, вміння відповідати на запитання	від 0 до 25	25		
5. Апробація	від 0 до 10	6		
РАЗОМ БАЛІВ	від 0 до 50	46		
ЗАГАЛЬНА КІЛЬКІСТЬ БАЛІВ	від 0 до 100	94		

ПЕРЕВЕДЕННЯ ОЦІНКИ ЗА 100-БАЛЬНОЮ ШКАЛОЮ ДО НАЦІОНАЛЬНОЇ ШКАЛИ ТА ШКАЛИ

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою	Дата	П.І.П.: голови, членів комісії, секретаря, (підпис)
94	5	A	10.02.25р.	Охріменко Т.В. Скорик М.О. Корні М.А. Кисельова П.Б. Ткачук М.М.

Правила переведення оцінок до національної шкали та шкали ЕКТС

Оцінка за 100-бальною шкалою	Оцінка за шкалою ЕКТС	Оцінка за національною шкалою
90-100	A	5 (відмінно)
80-89	B	4 (добре)
70-79	C	3 (задовільно)
60-69	B	3 (задовільно)
50-59	E	3 (задовільно)
35-49	EX	2 (незадовільно)

**МІНІСТЕРСТВО ФІНАНСІВ УКРАЇНИ
ДЕРЖАВНИЙ ПОДАТКОВИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

Факультет податкової справи, обліку та аудиту

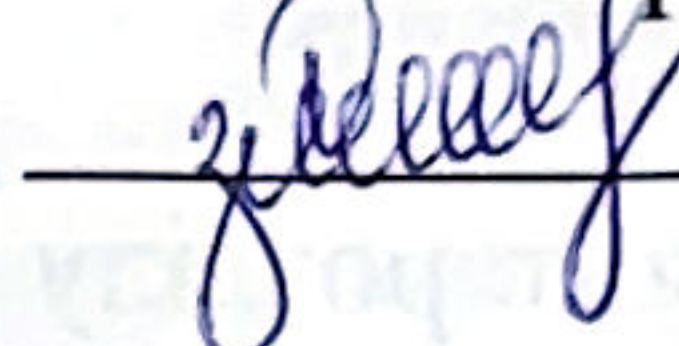
Кафедра економічної політики та сталого розвитку

Спеціальність 051 «Економіка»

Освітньо-професійна програма «Економіка міста та регіону»

Затверджую

Завідувач кафедри економічної політики
та сталого розвитку

 М.О. Скорик

Завдання на кваліфікаційну роботу

здобувачу вищої освіти

Мицик Валерії Сергіївни

1. Тема кваліфікаційної роботи: «Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні».

Затверджена наказом ректора від 21.12.2023 р. № 1717

2. Строк здачі закінченої роботи 20.01.2025 р.

3. Цільова установка – обґрунтування теоретичних й концептуальних засад вдосконалення практики державного регулювання ринку житла в Україні.

Метою дослідження є обґрунтування підходів та розроблення практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку ринку житла.

Об'єктом дослідження є система забезпечення функціонування ринку житла в державі.

Предметом дослідження є механізми державного регулювання розвитку ринку житла в Україні.

База дослідження: Київська область.

4. Вихідні дані до роботи: законодавчі та нормативні акти, результати наукових досліджень вітчизняних і зарубіжних вчених, дані офіційної статистики, статистична звітність по Київській області.

5. Перелік графічного матеріалу - 7 рисунків і 7 таблиць.

6. Зміст кваліфікаційної роботи: РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА; 1.1. Сутність та роль державного регулювання ринку житла; 1.2. Міжнародна практика державного регулювання ринку житла; РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ; 2.1. Тенденції на ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання; 2.2. Інституційне та функціональне забезпечення державного регулювання розвитку житлової інфраструктури; РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ

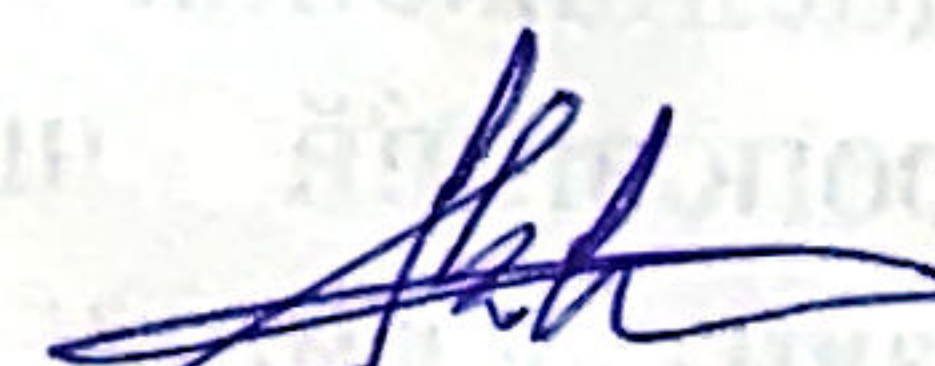
ЖИТЛА.

7. Календарний план виконання роботи

№ п/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	
		За планом	Фактич
1.	Вибір теми, вивчення літературних джерел і складання плану роботи	До 23.10.2023	23.10.23
2.	Підготовка першого розділу роботи та подання керівнику	До 15.04.2024	15.04.24
3.	Підготовка другого розділу роботи та подання керівнику	До 28.06.2024	28.06.24
4.	Підготовка третього розділу роботи та подання керівнику	До 25.11.2024	25.11.24
5.	Доопрацювання роботи з урахуванням зауважень керівника	До 10.01.2025	08.01.25
6.	Перевірка на плагіат та отримання відгуку керівника роботи	До 20.01.2025	20.01.25
7.	Попередній захист	22.01.2025	22.01.25
8.	Допуск роботи зав. кафедрою до захисту	24.01.2025	24.01.25
9.	Захист роботи	10.02.2025	10.02.25

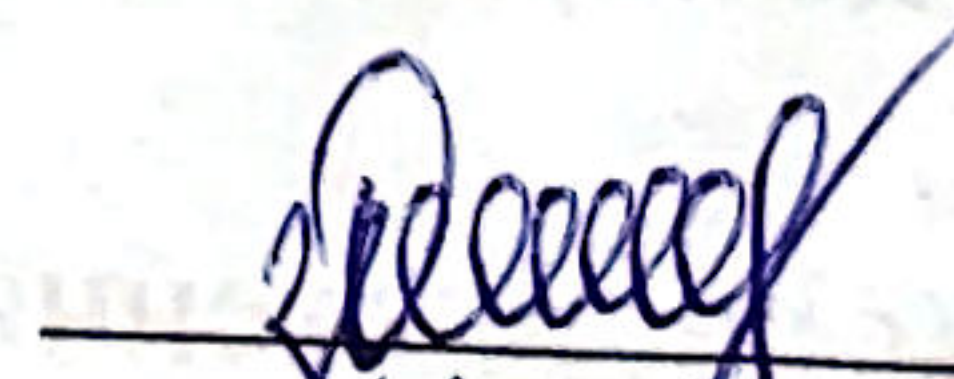
8. Дата видачі завдання 23.10.2023

9. Керівник кваліфікаційної роботи


(підпис)

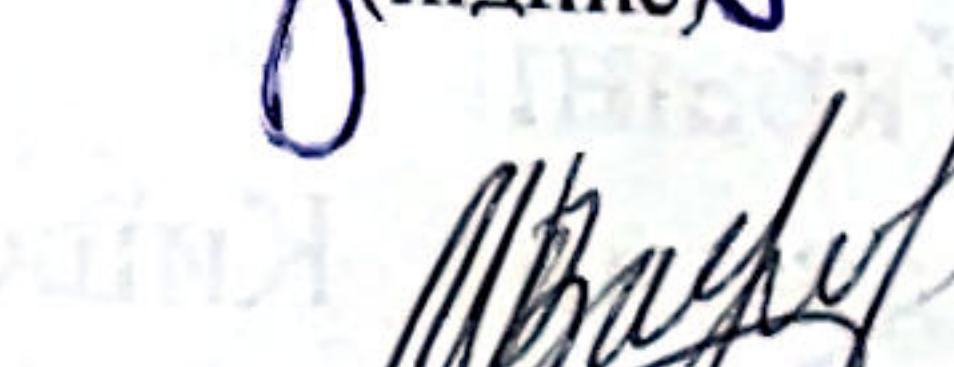
Корж М.А.
(прізвище, ініціали)

10. Керівник освітньо-
професійної програми


(підпис)

Скорик М.О.
(прізвище, ініціали)

11. Завдання до виконання отримав
здобувач вищої освіти


(підпис)

Мицик В.С.
(прізвище, ініціали)

АНОТАЦІЯ

Тема кваліфікаційної роботи: «Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні»

Мета роботи полягає в обґрунтуванні підходів та розроблення практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку ринку житла.

Завданнями роботи є:

- дослідити сутність, роль та механізми державного регулювання ринку житла;
- охарактеризувати міжнародну практику державного регулювання ринку житла;
- проаналізувати тенденції на ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання;
- обґрунтувати інституційне та функціональне забезпечення державного регулювання розвитку житлової інфраструктури;
- розробити напрями вдосконалення державного регулювання ринку житла.

Об'єктом дослідження є система забезпечення функціонування ринку житла в державі.

Предметом дослідження є механізми державного регулювання розвитку ринку житла в Україні.

База дослідження – Київська область.

За результатами дослідження сформульовані у кваліфікаційній роботі положення, висновки, рекомендації та пропозиції щодо вдосконалення державного регулювання розвитку ринку житла в Україні.

Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у можливості їх використання для вдосконалення практики державного регулювання ринку житла в Україні.

Сформульовані теоретичні положення, висновки та практичні рекомендації можуть бути застосовані на різних рівнях та різними стейкхолдерами, сприяючи розвитку інфраструктури ринку житла та покращенню житлових умов населення, а саме:

- при розробці та вдосконаленні нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва, експлуатації, розподілу та обміну житла;
- при розробці стратегій та програм розвитку житлової інфраструктури на національному, регіональному та місцевому рівнях;
- при розробці операційних планів та заходів з реалізації житлової політики;
- органами місцевого самоврядування для розробки місцевих програм розвитку житлової інфраструктури, враховуючи специфіку територій та потреби місцевого населення.
- державними органами виконавчої влади для формування державної житлової політики та координації діяльності у сфері розвитку ринку житла.

Теоретичні надбання кваліфікаційної роботи можуть бути використані в освітньому процесі Державного податкового університету при створенні методичних розробок з дисципліни «Економіка міста і містобудування».

Кваліфікаційна робота містить 74 сторінку, 7 таблиць, 7 рисунків, список використаних джерел з 47 найменувань, 1 додаток.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, інфраструктура, державне регулювання, містобудівна діяльність, житлове будівництво.

Рік виконання кваліфікаційної роботи 2024.

Рік захисту роботи 2025.

ABSTRACT

The topic of the qualification work: «State regulation of the housing market development in Ukraine»

The purpose of the work is to substantiate approaches and develop practical proposals for improving the mechanisms of state regulation of the housing market development.

The objectives of the work are:

- to investigate the essence, role and mechanisms of state regulation of the housing market;
- to characterize the international practice of state regulation of the housing market;
- to analyze trends in the housing market in Ukraine and measures for its state regulation;
- to substantiate the institutional and functional support of state regulation of the development of housing infrastructure;
- to develop directions for improving state regulation of the housing market.

The object of the study is the system for ensuring the functioning of the housing market in the state.

The subject of the study is the mechanisms of state regulation of the housing market development in Ukraine.

The research base is the Kyiv region.

Based on the results of the study, the qualification work formulates provisions, conclusions, recommendations and proposals for improving state regulation of the housing market development in Ukraine.

The scientific and practical significance of the results obtained lies in the possibility of their use to improve the practice of state regulation of the housing market in Ukraine.

The formulated theoretical provisions, conclusions and practical recommendations can be applied at different levels and by different stakeholders, contributing to the development of the housing market infrastructure and improving the housing conditions of the population, namely:

- when developing and improving regulatory legal acts regulating relations in the field of construction, operation, distribution and exchange of housing;
- when developing strategies and programs for the development of housing infrastructure at the national, regional and local levels;
- when developing operational plans and measures for the implementation of housing policy;
- by local governments for the development of local programs for the development of housing infrastructure, taking into account the specifics of the territories and the needs of the local population.
- by state executive authorities for the formation of state housing policy and coordination of activities in the field of housing market development.

The theoretical achievements of the qualification work can be used in the educational process of the State Tax University when creating methodological developments in the discipline "Urban Economics and Urban Planning".

The qualification work contains 74 pages, 7 tables, 7 figures, a list of sources used from 47 items, 1 appendix.

Keywords: residential real estate market, infrastructure, state regulation, urban planning activity, housing construction.

Year of completion of the qualification work 2024.

Year of defense of the work 2025.

Факультет податкової справи, обліку та аудиту

Кафедра економічної політики, маркетингу та бізнес-аналітики

Довідка про перевірку дипломної роботи на академічний плагіат

№ п/п		
1.	П.І.П. автора роботи	Мицик Валерія Сергіївна
2.	Група	ЕМРМЗ-23-1
3.	П.І.П. наукового керівника	Корж М. А.
4.	Тип роботи, що перевіряється (курсова, дипломна робота (проект))	Дипломна робота
5.	Назва роботи, що перевіряється	Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні
6.	Рік написання роботи	2024 рік
7.	За результатом перевірки оригінальний текст в роботі складає (%)	95,81 %
8.	Іншим процентам відповідають (пояснення щодо відсотку тексту, який не є оригінальним)	% цитувань – 0,66% % схожості – 4,19%

Відповідальна особа

Пілевич Д.С.
(П.І.Б.)



ВІДГУК
наукового керівника на кваліфікаційну роботу
«Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні»
здобувача вищої освіти Державного податкового університету
факультету податкової справи, обліку та аудиту, групи ЕМРМз-23-1
Мицик Валерії Сергіївни

Ринок житлової нерухомості в Україні наразі позиціонується динамічним та складним сектором соціально-економічної діяльності, розвиток якого детермінується макроекономічними чинниками, рівнем внутрішньої політичної стабільності та ефективністю зовнішньої підтримки. Повномасштабна війна та дотичні економічні виклики призвели до скорочення обсягів попиту та пропозиції, зменшення інвестиційної активності, водночас певні сегменти втримують власні позиції у ринковому середовищі. Держава на сьогодні активно вдосконалює законодавче забезпечення з метою підвищення прозорості та стабільності ринку нерухомості, його апгрейду та забезпечення комплементарності вимогам євроінтегрованого середовища.

Не зважаючи на значущі потуги України в напрямку виходу з кризи ринку нерухомості шляхом ефективного державного регулювання, низка питань залишаються невирішеними, а отже, кваліфікаційна робота Мицик В.С. виконана на актуальну тему.

Кваліфікаційна робота відповідає встановленим методичним вимогам стосовно змісту та оформлення такого виду робіт. Мета роботи, сформовані у ній завдання, об'єкт та предмет дослідження цілком відповідають обраній темі кваліфікаційної роботи.

Структурно робота складається із трьох логічно сформованих розділів. У першому розділі автором розглянуто концептуальні основи державного регулювання розвитку ринку житла. У другому розділі проведено аналіз механізмів державного регулювання розвитку ринку житла в Україні. Третій розділ присвячено розробці напрямів вдосконалення державного регулювання ринку житла.

Ознайомлення зі змістом кваліфікаційної роботи дає можливість стверджувати, що сформульовані в роботі завдання розкриті на належному рівні і визначена мета досягнута.

До недоліків в роботі слід віднести незначні зауваження в частині оформлення. Вказані недоліки не впливають на якість роботи в цілому.

Наукова і практична значимість роботи. Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у можливості їх використання для вдосконалення практики державного регулювання ринку житла в Україні. Сформульовані теоретичні положення, висновки та практичні рекомендації можуть бути застосовані на різних рівнях та різними стейкхолдерами, сприяючи розвитку інфраструктури ринку житла та покращенню житлових умов населення, а саме:

- при розробці та вдосконаленні нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва, експлуатації, розподілу та обміну житла;
- при розробці стратегій та програм розвитку житлової інфраструктури на національному, регіональному та місцевому рівнях;
- при розробці операційних планів та заходів з реалізації житлової політики;
- органами місцевого самоврядування для розробки місцевих програм розвитку житлової інфраструктури, враховуючи специфіку територій та потреби місцевого населення.
- державними органами виконавчої влади для формування державної житлової політики та координації діяльності у сфері розвитку ринку житла.

Результати теоретичного дослідження, представлені у даній кваліфікаційній роботі, можуть бути використані в освітньому процесі Державного податкового університету при створенні методичних розробок з дисципліни «Економіка міста і містобудування».

Наукова новизна полягає в обґрунтуванні та розробці комплексної системи механізмів державного регулювання ринку житла, що враховує сучасні економічні, соціальні та технологічні умови розвитку України, а також європейські стандарти.

Рівень підготовки здобувачки дав їй можливість самостійно опанувати різні інформаційні джерела, використати їх в своїй роботі та зробити обґрунтовані висновки.

Відношення здобувача до виконання та загальна оцінка роботи. Робота виконана послідовно і логічно, завдання, які були поставлені в ній, Мицик В.С. виконала у повному обсязі.

Подана до розгляду робота характеризує Мицик В.С., як висококваліфікованого фахівця, що вміє ставити мету і досягати її послідовними та логічно обґрунтованими діями, характеризується нестандартним мисленням, креативністю, прагненням до пошуку нових шляхів реалізації задуманого. Автор постійно прагне опановувати нові сфери діяльності, безперервно підвищуючи свій професійний рівень, прагне до висунення інноваційних ідей відповідно до нагальних потреб.

За своїм змістом та структурою кваліфікаційна робота відповідає встановленим вимогам щодо її написання, заслуговує високої позитивної оцінки і може бути допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Керівник кваліфікаційної роботи

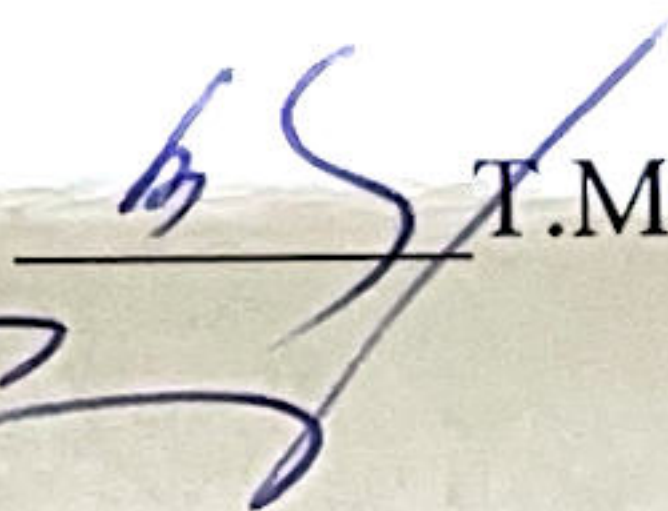


М.А. Корж, к.е.н., доцент

Висновок кафедри про кваліфікаційну роботу

Кваліфікаційна робота здобувача вищої освіти Мицик Валерії Сергіївни, після попереднього захисту розглянута на засіданні кафедри, протокол від «07» 01 2025 р. № 1 допущена до захисту на екзаменаційній комісії.

Завідувач кафедри
економічної політики, маркетингу та
бізнес-аналітики



Т.М. Паянок, к.е.н., доцент

РЕЦЕНЗІЯ

на кваліфікаційну роботу

здобувача вищої освіти Державного податкового університету
факультету податкової справи, обліку та аудиту, групи ЕМРМз-23-1

Мицик Валерії Сергіївни

на тему: «Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні»
за спеціальністю 051 «Економіка», ОПП «Економіка міста та регіону»

Актуальність теми. Рівень розвитку житлового фонду, якість житлових послуг та стан ринку житла є визначальними факторами формування інвестиційного клімату держави та її територій. Підвищення рівня забезпеченості населення житлом та поліпшення його якісних характеристик сприяє активізації споживання інших товарів тривалого користування, що позитивно впливає на структурні зміни в економіці країни. Житло виконує ключову функцію у забезпеченні розвитку особистості людини, впливаючи на її здоров'я та фізичний стан, демографічні показники, культурний, освітній та професійний розвиток. З огляду на це, формування ефективної житлової політики є необхідним, а соціальна значущість житла обумовлює необхідність державного регулювання процесів будівництва, розподілу та обміну житла.

За останні десятиліття в Україні були створені основні інститути, що забезпечують функціонування ринку житла. Однак його стан ще не відповідає сучасним потребам. Чинний механізм функціонування даного сектору національної економіки не дозволяє покращити якість та доступність житла для населення відповідною мірою. Разом з тим, особливості розвитку України, а саме технічний рівень виробництва, низька платоспроможність населення, специфіка територіального планування не дозволяють механічно копіювати зарубіжні зразки функціонування ринку житла та призводять до необхідності розробки специфічних механізмів реалізації економічних відносин у цій сфері. Результативність цих процесів багато в чому залежить від рівня розвитку інфраструктури ринку житла, внаслідок чого теоретичні дослідження сутності та закономірностей її розвитку та формування набувають великої значущості.

Теоретичний аналіз досліджуваної проблеми, здійснений Мицик В.С., засвідчив недостатню її розробленість, що потребує детального вивчення і розв'язання на практиці. Тож, актуальність даної проблеми не викликає сумніву.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в обґрунтуванні та розробці комплексної системи механізмів державного регулювання ринку житла, що враховує сучасні економічні, соціальні та технологічні умови розвитку України, а також європейські стандарти.

Практична значимість одержаних результатів полягає у можливості їх використання для вдосконалення практики державного регулювання ринку житла в Україні.

Якість проведеного аналізу проблеми, текстового та табличного матеріалу. У роботі на достатньому рівні розкрито концептуальні основи державного регулювання розвитку ринку житла; проведено аналіз механізмів

державного регулювання розвитку ринку житла в Україні; обґрунтовано напрями вдосконалення державного регулювання ринку житла в умовах війни.

Обґрунтованість пропозицій і висновків та їх практична цінність. Практична цінність роботи полягає в тому, що сформульовані теоретичні положення, висновки та практичні рекомендації щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку ринку житла можуть бути застосовані при розробці стратегій та програм розвитку житлової інфраструктури на національному, регіональному та місцевому рівнях.

Наявність недоліків. Незначним недоліком роботи є поодинокі друкарські огріхи у роботі, що не знижують загальної цінності дослідження.

Загальний висновок і оцінка роботи. Кваліфікаційна робота на тему «Державне регулювання розвитку ринку житла в Україні» відповідає спеціальності 051 «Економіка», змісту ОП «Економіка міста та регіону», пройшла апробацію та містить наукову новизну. Результати роботи мають практичну цінність. Загалом, можна зробити висновок, що кваліфікаційна робота Мицик В.С. відповідає поставленим вимогам до кваліфікаційних робіт, допущена до захисту та заслуговує оцінки «відмінно».

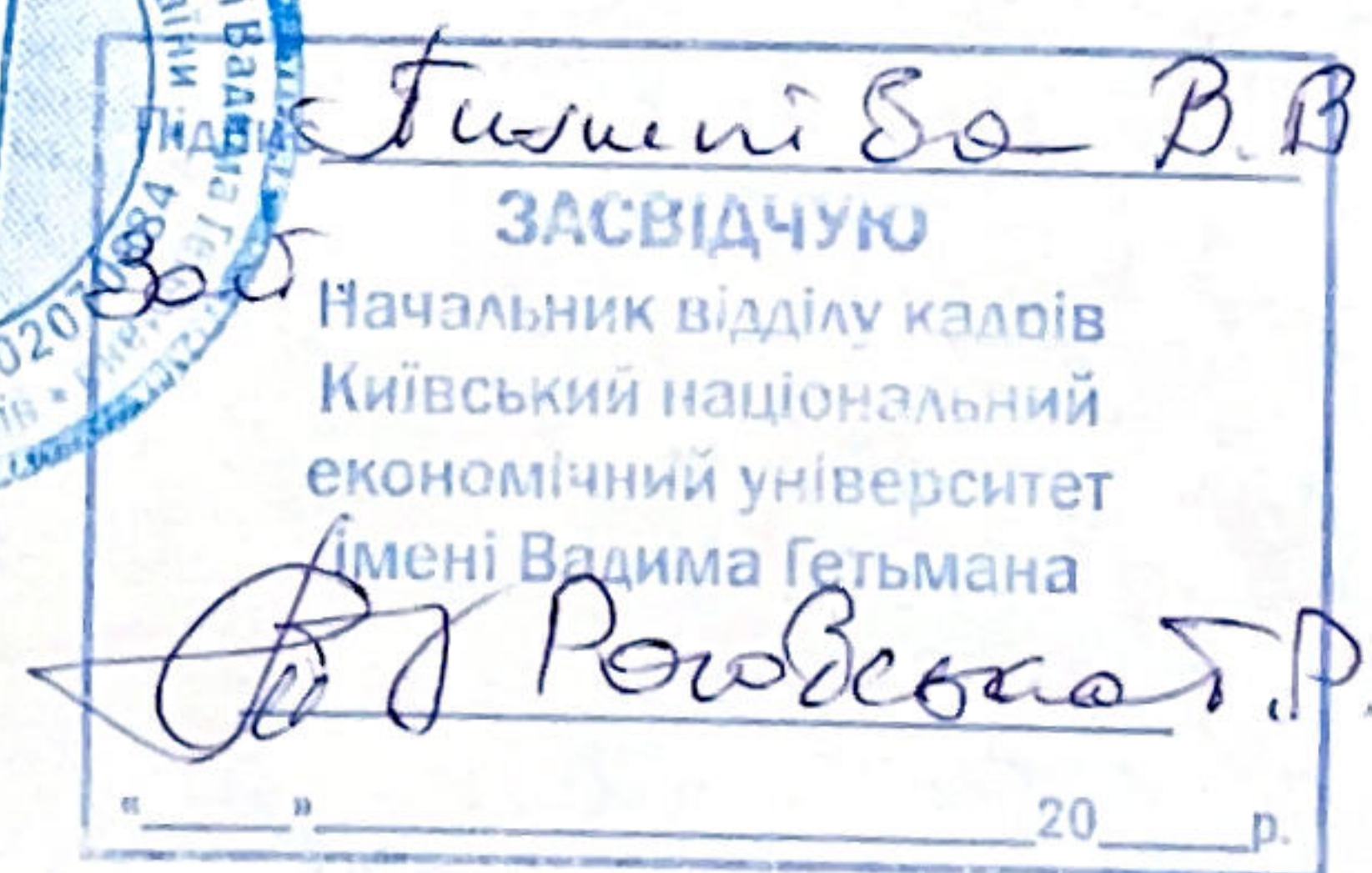
Рецензент

д.е.н., професор, професор кафедри регіоналістики і туризму Київського національного економічного Університету імені Вадима Гетьмана



В.В. Пилипів

« 22 » 01 2025 р.



ЗМІСТ

ВСТУП	1
РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА.....	5
1.1. Сутність та роль державного регулювання ринку житла.....	5
1.2. Міжнародна практика державного регулювання ринку житла.....	16
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ.....	28
2.1. Тенденції на ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання.....	28
2.2. Інституційне та функціональне забезпечення державного регулювання розвитку житлової інфраструктури	44
РОЗДІЛ 3. НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА.....	49
ВИСНОВКИ	58
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	62
ДОДАТКИ	71

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Стан житлового фонду, якість житлово-комунальних послуг та рівень розвитку ринку житла мають значний вплив на інвестиційну привабливість держави та її регіонів. Покращення забезпечення населення житлом та підвищення його якісних характеристик стимулює споживання товарів тривалого користування, що, в свою чергу, сприяє позитивним змінам у структурі національної економіки. Водночас, ключовою функцією житла є забезпечення розвитку особистості, вплив на стан здоров'я, демографічні показники, а також культурний, освітній та професійний розвиток. Вказані властивості житла зумовлюють необхідність проведення ефективної житлової політики, а його соціальна значущість обумовлює потребу в державному регулюванні процесів будівництва, розподілу та обміну житла.

Протягом останніх десятиліть в Україні сформовано базові інституції, що забезпечують функціонування ринку житла. Проте, його поточний стан ще не відповідає сучасним потребам. Існуючий механізм функціонування цього сектору національної економіки не забезпечує належного покращення якості та доступності житла для населення. Структура ринку житла в період трансформації від централізованої до ринкової економіки формувалася значною мірою стихійно, з орієнтацією на досвід розвинених зарубіжних країн. Водночас, специфічні умови розвитку України, зокрема технічний рівень виробництва, низька платоспроможність населення та особливості територіального планування, унеможливають механічне запозичення зарубіжних моделей функціонування ринку житла та зумовлюють необхідність розробки власних механізмів реалізації економічних відносин у цій сфері. Ефективність цих процесів значною мірою залежить від рівня розвитку ринку житла, що обумовлює високу значущість теоретичних досліджень сутності та закономірностей її розвитку та формування.

Інформаційна основа роботи. Питання становлення інститутів кредитування, оцінки майна, страхування та ріелторських послуг вивчали В. Омельчук, К. Мамонов, М. Міненко, К. Павлов, Н. Шкільова, Н. Грущинська та ін. Проблематику розвитку первинного ринку житла та управління ризиками у будівництві та експлуатації об'єктів нерухомості розглядали Д. Ісаєнко, І. Лагунова, О. Марушева, О. Медведчук, Т. Нахкура, В. Ніколаєв, О. Непомнящий, Ю. Право та ін. Теоретико-методологічні засади публічного управління та державного регулювання досліджували В. Бакуменко, З. Бурик, В. Вакуленко, І. Дегтярьова, Т. Дерун, Н. Клименко, В. Колтун, А. Рачинський та ін.

Хоча дослідження ринку житла та його окремих економічних суб'єктів є досить поширеними в науковій літературі, проблема механізмів державного регулювання ринку житла залишається недостатньо вивченою. Особливо це стосується сучасних умов, що характеризуються стрімким технологічним розвитком, який вносить свої корективи у функціонування ринків, зокрема й ринку житла.

Мета і завдання дослідження. Метою кваліфікаційної роботи є обґрунтування підходів та розроблення практичних пропозицій щодо вдосконалення механізмів державного регулювання розвитку ринку житла.

Для досягнення мети було визначено такі завдання:

- дослідити сутність, роль та механізми державного регулювання ринку житла;
- охарактеризувати міжнародну практику державного регулювання ринку житла;
- проаналізувати тенденції на ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання;
- обґрунтувати інституційне та функціональне забезпечення державного регулювання розвитку житлової інфраструктури;
- розробити напрями вдосконалення державного регулювання ринку житла.

Об'єктом дослідження є система забезпечення функціонування ринку житла в державі.

Предметом дослідження є механізми державного регулювання розвитку ринку житла в Україні.

Методи дослідження. Дослідження базується на системному підході із застосуванням комплексу загальнонаукових та спеціальних методів, серед яких: узагальнення та спостереження (для визначення категорій та елементів системи регулювання ринку житла), історичний та логічний аналіз (для вивчення еволюції та нормативно-правової бази регулювання ринку житла), порівняльний аналіз (для зіставлення вітчизняного та зарубіжного досвіду дослідження ринку житла), економіко-статистичний метод (для аналізу тенденцій розвитку ринку житла) та методи моделювання й аналогії (для обґрунтування удосконалення механізмів регулювання).

Наукова новизна полягає в обґрунтуванні та розробці комплексної системи механізмів державного регулювання ринку житла, що враховує сучасні економічні, соціальні та технологічні умови розвитку України, а також європейські стандарти.

Науково-практична значимість одержаних результатів полягає у можливості їх використання для вдосконалення практики державного регулювання ринку житла в Україні. Сформульовані теоретичні положення, висновки та практичні рекомендації можуть бути застосовані на різних рівнях та різними стейкхолдерами, сприяючи розвитку інфраструктури ринку житла та покращенню житлових умов населення, а саме:

- при розробці та вдосконаленні нормативно-правових актів, що регулюють відносини у сфері будівництва, експлуатації, розподілу та обміну житла;
- при розробці стратегій та програм розвитку житлової інфраструктури на національному, регіональному та місцевому рівнях;
- при розробці операційних планів та заходів з реалізації житлової політики;

- органами місцевого самоврядування для розробки місцевих програм розвитку житлової інфраструктури, враховуючи специфіку території та потреби місцевого населення.

- державними органами виконавчої влади для формування державної житлової політики та координації діяльності у сфері розвитку ринку житла.

Результати теоретичного дослідження, представлені у даній кваліфікаційній роботі, можуть бути використані в освітньому процесі Державного податкового університету при створенні методичних розробок з дисципліни «Економіка міста і містобудування».

Особистий внесок здобувача. Кваліфікаційна робота є самостійно проведеним науковим дослідженням, результати якого відповідають сформульованій меті та завданням.

Апробація результатів кваліфікаційної роботи. Основні теоретичні, методичні та практичні результати дослідження були обговорені та схвалені на: 2 Міжнародній науково-практичній конференції «Innovative Solutions in Science: Balancing Theory and Practice», яка відбулася 23-25 грудня 2024, Сан-Франциско, США, Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток науки та освіти в Україні в період воєнного стану», яка відбулася 20 грудня 2024, м. Івано-Франківськ, Україна. Тема доповіді: «Інвестування в розвиток ринку житла в Україні», II Міжнародній науково-практичній конференції «Future of science: innovations and perspectives», 23-25.12.2024 року, Стокгольм, Швеція.

Структура роботи. Кваліфікаційна робота складається з вступу, трьох розділів і висновків, викладених на 74 сторінках друкованого тексту. Робота містить 7 таблиць, 7 рисунків, 1 додаток. Список використаних джерел з 47 найменувань.

РОЗДІЛ 1. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА

1.1. Сутність та роль державного регулювання ринку житла

Відомі українські фахівці у сфері державного управління визначають державне регулювання як комплекс цілеспрямованих заходів, інструментів та стратегій, що застосовуються державними органами для оптимізації суспільно-економічних відносин. Метою такого втручання є забезпечення стабільності та адаптації існуючої соціально-політичної системи до змінних умов. Іншими словами, це діяльність, що коригує функціонування системи (або її окремих елементів) для досягнення бажаних параметрів її роботи та забезпечення злагодженої взаємодії між її складовими [32].

Загальновизнано, що державне втручання в економічні процеси є необхідним через існування проблем, з якими ринковий механізм самостійно впоратися не може. Зокрема, потреба в державному регулюванні обумовлена такими економічними явищами, як інфляція, безробіття, неефективне використання ресурсів, монополізація ринків, екологічні проблеми, спад економічної активності, недостатній рівень соціального забезпечення для непрацездатних громадян та нездатність національної економіки повністю задовольнити внутрішній попит за рахунок власного виробництва. Використовуючи відповідні інструменти, держава прагне мінімізувати негативні наслідки ринкового ціноутворення та сприяти підвищенню загального добробуту суспільства [14].

Держава іноді регулює виробництво та розподіл приватних благ, зокрема й на ринку житла, з метою досягнення певних політичних або соціальних цілей [3]. Крім того, інституційна теорія підкреслює важливість присутності держави на цьому ринку. Інституції, в першу чергу, покликані зменшувати невизначеність та знижувати індивідуальні ризики, такі як втрата майна або неотримання очікуваного доходу. В контексті відносин між агентом та фізичною особою, інституційна теорія звертає увагу на можливий конфлікт

інтересів. Оскільки агент може керуватися власною вигодою, а не вигодою особи, що звернулася за його послугами, державне регулювання та контроль стають необхідними для запобігання зловживанням та захисту інтересів індивіда [7].

Необхідність державного втручання в економіку, включаючи ринок житла, зумовлена низкою факторів, характерних для сучасних ринкових систем. Ці фактори, що реалізуються на рівні держави, систематизовано в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1.

Фактори, що визначають потребу в державному регулюванні економіки

Фактори	Зміст чинників
Фактори, які впливають на усунення недоліків ринкового механізму	- Регулювання стихійних ринкових процесів; - Забезпечення ефективного сукупного попиту й виробництва; - Підтримка конкуренції та розвитку національної економіки; - Зменшення негативних ефектів ринку в соціальній і економічній сферах.
Фактори, які впливають на економічну стабільність й розвиток	- Забезпечення довгострокової економічної рівноваги; - Стимулювання економічного зростання й підвищення ефективності виробництва; - Забезпечення макроекономічної стабільності та зменшення інфляційних ризиків.
Фактори, які впливають на вирішення соціальних проблем	- Забезпечення економічної бази для соціальної стабільності та зменшення соціальних ризиків; - Забезпечення повнішої зайнятості населення; - Створення умов для розвитку та відтворення робочої сили, підвищення кваліфікації та перекваліфікації працівників.

Джерело: складено автором за [16]

Зрозуміло, що представлений перелік факторів не є вичерпним. При цьому всі вони тісно взаємопов'язані. Так, наприклад, створення державою сприятливих умов для стабільного економічного зростання позитивно впливає на вирішення соціальних проблем та пом'якшує негативні наслідки ринкових механізмів [16] тощо.

Ринок житла – це сегмент ринкової економіки, де об'єктом купівлі-продажу є житло. Він формується під впливом попиту та пропозиції на житло,

а також економічних умов. Ринок житла забезпечує механізм перерозподілу житлової власності [6].

Учасниками ринку житла є власники нерухомості, між якими відбувається обмін правами на нерухомість. На ринку будівництва взаємодіють забудовники, підрядники та інші учасники, які забезпечують будівництво житла. Ефективність цього процесу залежить від розвитку будівельної інфраструктури, що включає матеріально-технічну базу, транспорт, зв'язок, кадри та нормативно-правове забезпечення.

Ю. Прав пропонує системний підхід до державного регулювання будівельної інфраструктури, зокрема житлового будівництва. Його модель передбачає створення сучасної системи управління інфраструктурним забезпеченням [12].

Первинний ринок нерухомості - це сегмент ринку, де об'єкти нерухомості реалізуються вперше після завершення будівництва. Це нові квартири, будинки, таунхауси, які ще не мали попередніх власників. До ключових характеристик первинного ринку відносять такі:

1. Нерухомість відповідає сучасним будівельним нормам і технологіям.
2. Прямі продажі від забудовника та відсутність посередників часто призводить до більш вигідних умов для покупця.
3. Можливість вибору планування. Покупці можуть обрати планування квартири або будинку відповідно до своїх потреб.
4. Гарантії якості. Забудовники зазвичай надають гарантію на будинок або квартиру.
5. Інфраструктура. Новобудови часто розташовані в районах з розвиненою інфраструктурою [4].

Вторинний ринок нерухомості - це ринок, де об'єкти нерухомості продаються повторно. Це можуть бути квартири, будинки, земельні ділянки, які вже мали попередніх власників. До ключових характеристик вторинного ринку нерухомості відносять такі:

1. Різноманітність пропозицій. На вторинному ринку можна знайти об'єкти різної вартості, площі та розташування.

2. Швидке заселення. Не потрібно чекати на завершення будівництва.

4. Готовий ремонт. Деякі об'єкти можуть бути вже з ремонтом, що скорочує час на переїзд.

Згідно з дослідженням Н. Олійник, розвиток первинного ринку житла має позитивні мультиплікативні ефекти для економіки. Збільшення обсягів житлового будівництва не лише підвищує рівень забезпеченості населення житлом, але й стимулює розвиток суміжних галузей, сприяє зростанню зайнятості та збільшенню податкових надходжень, що, в свою чергу, сприяє зростанню ВВП [9].

Вторинний ринок житла характеризується операціями з житлом, яке вже було в експлуатації. На відміну від первинного ринку, де пропозиція більш прогнозована, пропозиція на вторинному ринку формується під впливом багатьох факторів, таких як рівень доходів населення, доступність кредитів та податкова політика. Саме тому оцінити обсяги пропозиції на вторинному ринку досить складно [21].

Первинний та вторинний ринки нерухомості тісно взаємопов'язані. Ціни на вторинному ринку слугують своєрідним орієнтиром для забудовників при визначенні вартості нового житла. Водночас, поява нових об'єктів на первинному ринку впливає на пропозицію та ціни на вторинному. Така взаємодія ускладнює аналіз ринку, оскільки угоди на ринку нерухомості часто мають індивідуальний характер і не завжди відображаються в офіційній статистиці [14].

Взаємодія попиту та пропозиції на первинному та вторинному ринках нерухомості створює складну систему, де ціни та обсяги угод постійно змінюються. Ціни на вторинному ринку виступають як своєрідний барометр, що відображає загальний стан ринку. Однак, через приватний і часто конфіденційний характер угод на ринку нерухомості, отримання достовірної інформації для аналізу є досить складним завданням [21].

Отже, ринок житла – це багатогранна система, що включає в себе різноманітних учасників: від власників нерухомості до державних органів. Власники та наймачі є основними суб'єктами ринку, їхні взаємодії формують попит і пропозицію на житло. Продавці та покупці забезпечують обмін житловою власністю, а держава здійснює регулювання ринку, створюючи умови для його ефективного функціонування. Крім того, професійні учасники, такі як ріелтори, оцінювачі, банки, надають різноманітні послуги, що сприяють успішному здійсненню угод на ринку житла [13].

Ринок житла формується за участі різних суб'єктів. Головними з них є продавці та покупці (або орендарі) нерухомості. Продавцями можуть бути як фізичні, так і юридичні особи, включаючи державні органи. Професійні учасники, такі як ріелтори, оцінювачі, банки, надають широкий спектр послуг, що сприяють успішному здійсненню угод на ринку житла. Держава, як регулятор, встановлює правила гри та створює умови для ефективного функціонування ринку [14].

Посередники є невід'ємною частиною ринкової економіки, оскільки вони значно підвищують ефективність процесу обміну товарів та послуг між виробниками і споживачами. Завдяки своїм знанням, досвіду та спеціалізації, посередники зменшують трансакційні витрати, економлять час і ресурси як виробників, так і споживачів.

Ринок житла виконує важливі функції: інформування учасників про попит, пропозицію та ціни; забезпечення взаємодії між продавцями та покупцями; стимулювання ефективного використання житла; перерозподіл житлової власності та сприяння соціальній мобільності. Виділимо такі основні функції:

1. Інформаційна функція. Ринок житла забезпечує прозорість інформації: Ціни, попит, пропозиція та інші важливі дані про ринок доступні всім учасникам. Ринок житла є джерелом інформації: Учасники ринку можуть отримати всю необхідну інформацію для прийняття рішень про купівлю, продаж або оренду житла.

2. Посередницька функція. Ринок житла сприяє взаємодії учасників: Завдяки ринку покупці та продавці можуть знайти один одного та укласти угоди. Ринок житла є платформою для угод: Ринок забезпечує механізм для проведення угод з нерухомістю.

3. Функція забезпечення свободи підприємництва. Ринок житла стимулює підприємництво: Розвинений ринок житла сприяє створенню нових бізнесів, пов'язаних з нерухомістю. Ринок житла забезпечує доступність житла: Чим розвиненіший ринок, тим більше можливостей для людей придбати власне житло.

4. Стимулююча функція. Ринок житла мотивує до ефективності: Ринок спонукає власників та забудовників покращувати якість житла та ефективніше використовувати ресурси. Ринок житла стимулює інновації: Для залучення покупців забудовники впроваджують нові технології та матеріали.

5. Сануюча функція. Ринок житла забезпечує оптимальне використання ресурсів: Нерухомість переходить до тих, хто може найбільш ефективно її використовувати. Ринок житла сприяє раціональному розподілу житла: Завдяки ринку житло розподіляється між тими, хто в ньому найбільше потребує.

6. Соціальна функція. Ринок житла сприяє соціальній мобільності: Завдяки ринку люди мають можливість поліпшити свої житлові умови. Ринок житла сприяє формуванню середнього класу: Власність на житло є одним з показників соціального статусу [23].

Державне регулювання ринку житла спрямоване на створення ефективної та прозорої системи взаємодії всіх учасників ринку. Воно включає: забезпечення дотримання законодавства, захист прав споживачів, стимулювання інвестицій, підтримку конкуренції та досягнення соціальних цілей [31].

Державне регулювання ринку житла виконує такі ключові функції:

- Забезпечення правового поля. Створення чітких правил гри для всіх учасників ринку.

- Захист прав споживачів. Захист інтересів покупців житла від недобросовісних продавців.
- Стимулювання інвестицій. Створення сприятливих умов для інвестування в житлову нерухомість.
- Підтримка конкуренції. Запобігання монополізації ринку та створення умов для розвитку конкуренції.
- Соціальний захист. Забезпечення доступності житла для малозабезпечених верств населення.
- Стабілізація ринку. Згладжування циклічних коливань на ринку житла.
- Розвиток інфраструктури. Створення необхідної інфраструктури для забезпечення житлового будівництва [21].

Держава відіграє ключову роль у регулюванні ринку житла, виконуючи такі функції:

Правове регулювання: Створення та вдосконалення законодавства, що визначає порядок здійснення операцій з нерухомістю, права та обов'язки учасників ринку.

Соціальний захист: Забезпечення доступності житла для різних категорій населення, особливо малозабезпечених.

Регулювання містобудування: Розробка та впровадження містобудівної документації, контроль за забудовою територій.

Підтримка інфраструктури: Створення та розвиток інженерної, соціальної та транспортної інфраструктури, необхідної для забезпечення життєдіяльності населення.

Фінансове стимулювання: Надання фінансової підтримки житловому будівництву, зокрема через кредитування та податкові пільги.

Контроль та нагляд: Здійснення контролю за дотриманням законодавства та захист прав споживачів на ринку житла [6].

Державне регулювання ринку житла є необхідним для створення рівних умов для всіх учасників ринку та захисту інтересів споживачів, особливо в умовах, коли на ринку діє велика кількість різноманітних агентів.

Для ефективного функціонування ринку житла необхідна наявність розвиненої інституційної системи, яка забезпечує дотримання правил гри, захист прав власності та стимулює інвестиції. Відсутність ефективних інститутів може стримувати розвиток ринку і, як зазначає Д. Норт, є однією з причин низького рівня розвитку багатьох країн.

До складу ринкової інфраструктури входять різноманітні інститути, такі як біржі, банки, страхові компанії та торговельні організації. Кожен з цих інститутів виконує свої специфічні функції, сприяючи загальному розвитку ринку. Наприклад, біржі забезпечують торгівлю цінними паперами, банки надають фінансові послуги, а страхові компанії захищають підприємства та громадян від ризиків [13].

Існує кілька точок зору на те, що таке "інфраструктура ринку житла". Різні дослідники пропонують свої визначення та класифікації цього поняття (таблиця 1.2).

Таблиця 1.2.

Дефініції поняття «інфраструктури ринку житла»

№ п/п	Підхід, автор	Сутність поняття «інфраструктури ринку житла»
1	2	3
1	Інституційний підхід	Інфраструктура ринку житла — це інституційні актори, що діють на регіональних ринках житла і можуть бути умовно згруповані традиційно у дві великі множини: такі, що діють на комерційній основі (недержавні) і такі, що представляють інтереси держави (державні). Актори ринкової діяльності створюють власні інституційні межі господарювання, які формалізуються відповідними нормами, правилами та схемами економічної поведінки
2	Системно-функціональний підхід	Інфраструктура ринку житла виступає його самостійною підсистемою і є сукупністю організаційно-правових форм, що опосередковують кругообіг житла, акти купівлі-продажу, або сукупність інститутів, систем, служб, підприємств, що обслуговують ринок житла і виконують певні функції щодо забезпечення нормального режиму його функціонування
3	Інституційний підхід	Професійні учасники ринку — інституційні та неінституційні
4	Процесний підхід	Це професійні учасники ринку. Склад професійних учасників ринку житла визначається переліком процесів, що протікають на ринку за участю держави, та переліком видів діяльності комерційних структур. При цьому автор поділяє професійних учасників на неінституціональних та інституціональних учасників ринку житла

Як зазначає В. Омельчук, держава відіграє ключову роль у регулюванні ринку житла, створюючи необхідні умови для діяльності приватних компаній. Саме державні органи встановлюють правила, стандарти та норми, що забезпечують стабільність і розвиток ринку.

Суб'єкти ринку житла та їх відносини зображені на рис. 1.1.

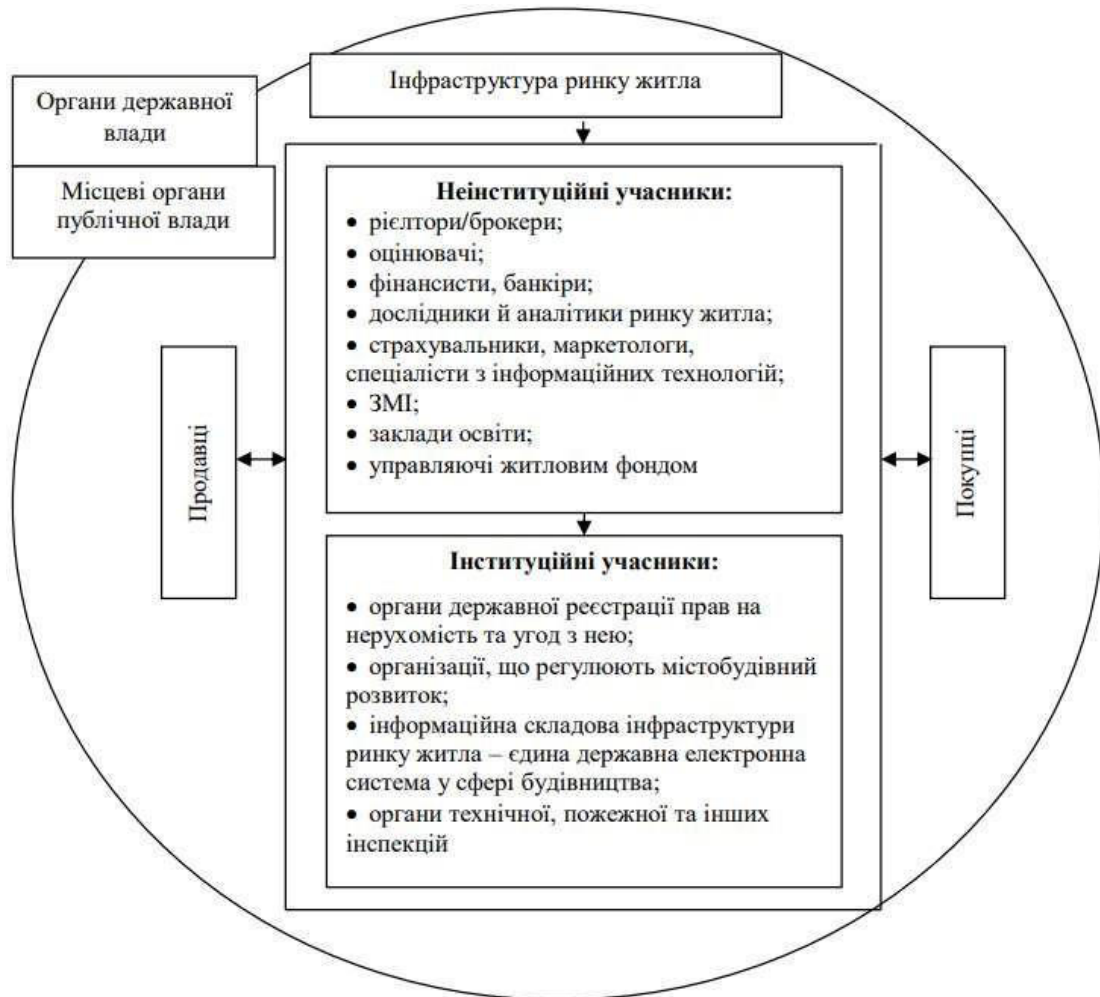


Рис. 1.1. Суб'єкти ринку житла та їх відносини

Джерело: складено за даними [21].

Взаємодія на ринку житла охоплює різні етапи та учасників. Зокрема, відносини формуються під час будівництва між інвесторами, забудовниками та майбутніми мешканцями; при купівлі-продажу та оренді – між відповідними сторонами; а також в процесі експлуатації житла – між власниками, керуючими компаніями та користувачами. Подібно до цього, система державного регулювання житлової інфраструктури складається з

взаємопов'язаних елементів, ефективна координація яких забезпечує досягнення цілей державної політики у цій сфері за умови раціонального використання ресурсів (рис. 1.2).



Рис. 1.2. Система державного регулювання ринку житла

Джерело: складено за даними [14].

Існує кілька способів визначення напрямів державного втручання в розвиток ринку житла. Одним з них є поєднання теорії недоліків ринкового механізму та теорії суспільного добробуту. Перша пояснює необхідність регулювання випадками, коли ринок самостійно не забезпечує ефективного використання ресурсів, тобто не досягається Парето-ефективність. До таких ситуацій, що потребують корекції з боку держави, належать:

- нерівномірний розподіл інформації між учасниками ринку (асиметричність інформації);
- домінування монополій або олігополій, що обмежують конкуренцію;
- обмежений доступ до капіталу та недосконалість фінансових ринків;
- виникнення зовнішніх ефектів (екстерналій), що не враховуються ринковими цінами;

- недостатнє забезпечення суспільними благами, які ринок не виробляє в достатній кількості [3].

Для стабільного розвитку ринку житла та захисту прав покупців необхідно мінімізувати інформаційну нерівність між учасниками ринку. Держава повинна впроваджувати та контролювати дотримання стандартів оцінки вартості нерухомості, а також сприяти розвитку інститутів, що здійснюють незалежне оцінювання та страхування житла.

Сучасний ринок нерухомості потребує ефективної та прозорої інформаційної інфраструктури, яка забезпечить доступ до достовірної та актуальної інформації для всіх учасників. Це сприяє підвищенню ефективності ринку, зменшенню ризиків та розвитку конкуренції [13].

Метою розвитку інфраструктури ринку нерухомості є створення умов для ефективної та прозорої взаємодії між усіма учасниками ринку. Для досягнення цієї мети необхідно:

- Створити та постійно вдосконалювати єдиний інформаційний простір, що забезпечує вільний доступ до актуальної інформації про об'єкти нерухомості.
- Впровадити стандартизовані описи об'єктів, що сприятиме однозначному розумінню характеристик нерухомості.
- Забезпечити ефективну комунікацію між суб'єктами ринку, особливо між продавцями та покупцями, за допомогою сучасних інформаційних технологій [22].

Важливими факторами, що ускладнюють розвиток регіонального ринку житлової нерухомості, є:

1. Недостатня поінформованість учасників ринку. Це включає обмежений доступ до актуальної інформації про ринкові ціни, технічний стан об'єктів, юридичні аспекти операцій з нерухомістю тощо.
2. Відсутність єдиних стандартів на послуги у сфері управління нерухомістю. Це створює проблеми з оцінкою якості послуг, укладанням договорів та контролем за діяльністю управляючих компаній.

3. Відсутність досвідчених і підготовлених кадрів з управління та роботи на ринку житлової нерухомості. Нестача кваліфікованих ріелторів, оцінювачів, юристів та інших фахівців негативно впливає на якість послуг та рівень професіоналізму на ринку [6].

1.2. Міжнародна практика державного регулювання ринку житла

Ефективність ринку житла безпосередньо залежить від розвитку його інфраструктури, прозорості та професіоналізму взаємодії між продавцями та покупцями, а також від належного законодавчого регулювання. Розвинена інфраструктура, представлена як державними, так і комерційними інституціями, забезпечує зв'язок між учасниками ринку, надає необхідну інформацію для укладання угод та гарантує їхню якість і надійність. Тому важливим є аналіз механізмів державного регулювання ринку житла та його інфраструктури, що використовуються в інших країнах [12].

Насамперед, варто підкреслити значущість ринків житла для національних економік. Історія свідчить, що проблеми в цій сфері можуть мати серйозні наслідки. Зокрема, фінансові потрясіння на початку 1990-х років у Швеції, Іспанії, Фінляндії та Японії були безпосередньо пов'язані з кризовими явищами на їхніх ринках нерухомості. Аналогічно, у 2007 році криза на іпотечному ринку США стала каталізатором глобальної фінансово-економічної кризи, що супроводжувалася обвалом ринків нерухомості та знеціненням фінансових активів. Спільним для всіх цих випадків є недостатнє або неефективне державне регулювання ринку житла та його інфраструктури [21].

Проаналізуємо ключові підходи та інструменти державного регулювання розвитку інфраструктури ринків житла на прикладі Сполучених Штатів Америки. Основними суб'єктами ринку нерухомості США є забудовники, покупці, продавці, ріелтори, оцінювачі, а також фінансові установи, такі як банки та страхові компанії. Важливим аспектом є чітке

законодавче розмежування понять "агент" та "брокер", що є загальноприйнятою практикою у світі. Агент – це фізична особа, яка працює в агентстві нерухомості на основі договору, тоді як брокер – це, як правило, юридична особа (агентство або компанія), створена агентом, що має досвід роботи не менше двох років, та має право наймати інших агентів. Бренд REALTOR® є зареєстрованою торговою маркою, що належить Національній Асоціації Ріелторів США [21].

Multiple Listing Service (MLS) – це інформаційна платформа, що є невід'ємною частиною інфраструктури ринку житлової нерухомості. Її призначення – забезпечення доступу до актуальної інформації про об'єкти нерухомості, що знаходяться в продажу. З організаційної точки зору, MLS – це мережа взаємопов'язаних приватних баз даних, які належать місцевим (локальним) асоціаціям ріелторів. Ці асоціації створюються за територіальним (наприклад, в межах одного міста) або географічним принципом (наприклад, в межах певного регіону) та функціонують на основі укладених між собою угод, що регламентують правила обміну інформацією та співпраці [12].

Функціонування системи MLS регулюється загальнообов'язковими правилами, які розробляються та вводяться в дію такими професійними організаціями ріелторів, як Національна асоціація ріелторів США та Канадська асоціація нерухомості (CREA). У Сполучених Штатах та Канаді участь у системі MLS вважається ріелторами критично важливим елементом для досягнення комерційного успіху [21].

У Канаді товарний знак MLS® запатентовано Канадською асоціацією нерухомості (CREA), через яку проходить близько 90% операцій з житловою нерухомістю в країні. Навіть локальні ріелторські об'єднання використовують загальнонаціональні бази даних на основі ліцензій від CREA. Сайт realtor.ca надає членам асоціації актуальну інформацію про ринки житлової та комерційної нерухомості, а також про продаж нерухомості за кордоном, тоді як ресурс isx.ca спеціалізується виключно на операціях з комерційною нерухомістю [32].

У США багато штатів використовують Кодекс етики та практичні стандарти для формування власних правил та вимог до ліцензування. Національна Асоціація Ріелторів (NAR) запровадила обов'язкове проходження курсу з Кодексу етики кожні два роки для всіх своїх членів з метою підвищення професійного рівня та забезпечення дотримання цього обов'язкового для всіх Кодексу.

Захист населення від некомпетентних практиків на ринку нерухомості є головним завданням спеціалізованих державних комісій, що діють на місцях. З цією метою комісії наділені повноваженнями щодо впровадження та контролю за дотриманням законів про ліцензування діяльності з нерухомим майном. До їхніх ключових функцій належать: ліцензування та нагляд за діяльністю, встановлення вимог до продовження ліцензій (наприклад, підвищення кваліфікації), розслідування ймовірних порушень на основі звернень громадян або за власною ініціативою, регулярний аудит довірчих рахунків, а також забезпечення виконання законодавства та застосування санкцій до порушників, включаючи анулювання ліцензій на ведення діяльності з нерухомістю [21].

Комісії з нерухомості кожної юрисдикції розглядають скарги на порушення ліцензійного законодавства. Державне регулювання ринку нерухомості, особливо житлового сегменту, здійснюється за допомогою різноманітних інструментів, таких як процентні ставки, що встановлюються центральним банком, грошово-кредитна політика, будівельні норми, правила зонування та податкова система. При цьому, основною причиною зростання цін на житло та його дефіциту часто є помилкові рішення місцевих органів влади [15].

Шведська модель ринку житла передбачає високий рівень державного втручання, хоча держава майже не володіє житловим фондом. Для забезпечення доступності житла використовуються механізми непрямого регулювання, серед яких особливе місце займає контроль орендної плати, що вважається одним з найбільш дієвих у світі. Щорічне визначення орендної

плати відбувається шляхом переговорів між орендодавцями та представниками орендарів, зазвичай за участі Шведської спілки орендарів. Ключовими аспектами переговорів є корисна вартість квартири та зміни у витратах на утримання будинку. Оцінка корисної вартості здійснюється як об'єктивно (на основі документів та бальної системи), так і суб'єктивно (за допомогою опитувань орендарів). Регіональні орендні трибунали (Regional Rent Tribunals) контролюють вартість комунальних послуг та встановлюють граничні рівні "справедливої" орендної плати, базуючись на найвищій ставці плюс 5% для подібних помешкань. У випадку виникнення розбіжностей, спір передається до Комітету ринку оренди [15].

Існуюча система регулювання орендної плати прагне збалансувати інтереси орендарів та орендодавців, забезпечуючи захист перших від необґрунтованого підвищення цін та надаючи можливість другим обґрунтовано коригувати орендну плату. Проте, методика визначення орендної плати для приватного орендованого житла, що базується на порівнянні з подібними об'єктами, часто орієнтується на ставки, встановлені муніципальними житловими компаніями (МЖК), які, як правило, є нижчими від ринкових. Це створює конкурентні нерівності, оскільки приватні орендодавці, на відміну від МЖК, не отримують фінансової підтримки від муніципалітетів для покриття зростаючих витрат на обслуговування будівель, що змушує їх встановлювати орендну плату на рівні, нижчому за потенційно можливий [21].

Завдяки механізму колективних переговорів, підвищення орендної плати відбувається поступово та контрольовано. Хоча після заселення можливі домовленості з організаціями орендарів про вищі ставки, ці квартири виключаються з бази порівняльних об'єктів для оцінки корисної вартості після 10 років експлуатації. Важливим елементом захисту прав орендарів є також «гарантія володіння», що забезпечує їм право на оренду протягом бажаного терміну за умови своєчасної оплати та дотримання правил проживання.

Існує три окремі програми державної підтримки у сфері житла: одна призначена для пенсіонерів, інша – для молодих домогосподарств, а третя – для сімей, які мають дітей. Пенсіонерам надаються досить великі житлові виплати, що в комбінації з регулюванням орендної плати, особливо в старих будинках, де вони здебільшого проживають, забезпечує їм достатній рівень комфорту. Молоді домогосподарства віком від 18 до 28 років мають право на отримання державної допомоги на оплату житла, проте, згідно з наявними даними, ця програма не є широко затребуваною серед цієї категорії населення [16].

На шведському ринку нерухомого майна основними дійовими особами є державні органи, посередники з нерухомості (агенти та компанії), покупці, продавці, кредитні установи та інші фінансові організації. Всі фахівці з нерухомості та відповідні фірми підлягають обов'язковій реєстрації в Шведській інспекції з питань діяльності агентів з нерухомості (Fastighetsmäklarinspektionen, FMI) [17]. Умовами отримання реєстраційного свідоцтва для агента є наявність належної освіти та професійної кваліфікації, регулярна сплата реєстраційного внеску, а також відсутність причетності до кримінальних структур. Аналогічні умови діють і для власників та керівників компаній, які також повинні щорічно підтверджувати свою реєстрацію. Здійснення професійної діяльності в якості агента з нерухомості без чинної реєстрації є протиправним та може призвести до адміністративних стягнень у вигляді штрафу або кримінальної відповідальності у вигляді позбавлення волі [6].

На відміну від Швеції, у США регулювання ринку нерухомості є більш децентралізованим та менш жорстким у плані обмежень на спекулятивні операції. Це може призводити до більшої волатильності цін та вищого ризику виникнення криз на ринку нерухомості, як це сталося під час світової фінансової кризи 2007-2008 років.

Шведська модель регулювання ринку нерухомості характеризується більш жорстким державним контролем та обмеженнями для запобігання

спекуляціям. Це сприяє стабільності цін та підвищенню доступності житла, але може також обмежувати можливості для отримання надприбутків на ринку нерухомості [22].

На ринку нерухомості Австралії діють такі ключові суб'єкти: компанії-забудовники, ліцензовані агенти з нерухомості, продавці нерухомого майна, покупці, а також банківські установи та іпотечні кредитори. У зв'язку з федеративною структурою Австралійської держави, правове регулювання операцій з нерухомістю здійснюється на рівні кожного окремого штату або території. Відповідне законодавство є поєднанням норм загального права, успадкованого від Великої Британії, та місцевих законодавчих актів, що можуть мати деякі відмінності між різними юрисдикціями, однак, всі вони базуються на спільних засадах англійського права власності [11].

Розглядаючи житло як безперервний процес (континуум), можна побачити численні можливості для політичного втручання з боку урядів різних рівнів. В Австралії функції урядів у сфері забезпечення житлом розподілені наступним чином: на федеральному рівні уряд відповідає за формування національної політики у сфері житла та боротьби з бездомністю, регулювання фінансового сектору, а також встановлення системи оподаткування, що безпосередньо впливає на доступність житла для населення; на рівні штатів та територій уряди відповідають за політику землекористування, розробку планів міського розвитку та забудови, встановлення місцевих податків, пов'язаних з нерухомістю, а також за законодавче регулювання орендних відносин, що також відіграє важливу роль у забезпеченні доступності житла; органи місцевого самоврядування, в основному, несуть відповідальність за процедури погодження будівельних проектів, контроль за процесом містобудування та забудови територій, а також за встановлення та збір місцевих податків і зборів [12].

В Австралії відсутній спеціалізований федеральний орган, який би здійснював законодавчий контроль у сфері житлового забезпечення, оскільки це є прерогативою урядів штатів та територій. Деякі аналітики у сфері

житлової політики стверджують, що дана обставина ускладнює розробку єдиної стратегії, оскільки функції та обов'язки федеральної та регіональної влади не завжди чітко визначені та розподілені. Уряд Австралії здійснює регулювання житлового континууму, застосовуючи два основні підходи: безпосереднє втручання (у вигляді субсидій, програм для осіб, які вперше купують житло, та спеціальних ініціатив для іноземних інвесторів) та опосередкований вплив (через розвиток інфраструктури, встановлення нормативів кредитування та використання інструментів оподаткування) [11].

У кожній юрисдикції діяльність агентів, що займаються продажем нерухомості, підпорядковується чітко регламентованому законодавству. Згідно з цим законодавством, агент не має права на отримання комісійної винагороди або відшкодування понесених витрат у випадку недотримання встановлених норм та відсутності належним чином оформленої агентської угоди, яка відповідає всім законодавчим вимогам. Існують також значні зобов'язання щодо повного та своєчасного розкриття інформації про об'єкт нерухомості потенційним покупцям, а також суттєві обмеження щодо дій агента при здійсненні операцій з депозитами та іншими довірчими коштами клієнтів. Розмір комісійних, які отримує агент з продажу нерухомості, зазвичай варіюється від 1,5% до 4% від вартості об'єкта та залежить від таких факторів, як характер угоди (продаж, оренда), тип нерухомості (житлова, комерційна) та її географічне розташування [11].

Для отримання статусу ліцензованого фахівця з нерухомості необхідно відповідати ряду встановлених критеріїв: досягнення повноліття (як правило, 18 років), наявність відповідної професійної підготовки (завершення навчання в спеціалізованій школі або проходження сертифікаційної програми), підтвердження наявності практичного досвіду роботи в галузі нерухомості протягом не менше одного року на посадах, що передбачають повну зайнятість та пов'язані з операціями купівлі-продажу та оренди, оформлення необхідного страхового захисту для відповідного штату, що гарантує захист від можливих судових претензій, та подання офіційної заяви на отримання ліцензії агента з

нерухомості. Варто зазначити, що здійснення професійної діяльності без відповідної ліцензії переслідується за законом та може призвести до накладення значних грошових стягнень або навіть до позбавлення волі [12].

Уряд Великобританії здійснює вплив на ринок нерухомості за допомогою комплексу заходів, що включають:

- Законодавчі зміни. Дерегулювання іпотечного кредитування відбулося завдяки Закону про банки 1983 року та Акту про будівельні товариства 1986 року. Закон про житло 1980 року сприяв збільшенню кількості власників серед орендарів муніципального житла.
- Схема купівлі житла. Ця програма дозволяє соціальним орендарям отримати безпроцентну позику до 25% від вартості житла для його придбання.
- Гербовий збір. Уряд запровадив гербовий збір, ставки якого диференційовані залежно від вартості нерухомості. Для об'єктів вартістю понад 250 000 фунтів стерлінгів збір становить 3%, для об'єктів вартістю від 60 000 до 250 000 фунтів стерлінгів – 1%, а для об'єктів вартістю до 60 000 фунтів стерлінгів збір не сплачується. Підвищення збору було спрямоване на зменшення попиту на дорожчу нерухомість, особливо в містах з високим попитом, таких як Лондон.
- Система оподаткування та пільг. Уряд надає житлові пільги малозабезпеченим сім'ям, які найчастіше використовуються для оплати оренди.
- Державні субсидії на будівництво. Для збільшення пропозиції житла в районах з високим попитом уряд може надавати субсидії на будівництво, що, як очікується, сприятиме зниженню цін.
- Відсоткові ставки. Банк Англії встановлює відсоткові ставки, які впливають на вартість іпотечних кредитів та, відповідно, на попит на житло.
- Регулювання діяльності агентів з нерухомості. Діяльність агентів регулюється Законом про агентів з нерухомості (ЕАА) 1979 року [12].

У Великій Британії, на відміну від багатьох інших країн, діяльність агентів з нерухомості не регулюється обов'язковим ліцензуванням на

державному рівні. Це означає, що для здійснення діяльності в цій сфері не потрібно отримувати спеціальну ліцензію від уряду. Однак, агенти можуть добровільно підвищувати свою кваліфікацію, проходячи навчання та отримуючи сертифікацію від таких професійних організацій, як Королівський інститут дипломованих геодезистів (RICS) та Propertymark [6].

Попри відсутність обов'язкової ліцензії, існує певна правова основа, що регулює діяльність агентств нерухомості, які займаються купівлею та продажем майна. Ця правова база, разом із системою захисту прав споживачів, встановлює певний перелік обов'язків для агентів, включаючи обов'язкове членство в незалежній схемі розгляду скарг під наглядом омбудсмена (наприклад, The Property Ombudsman), який розглядає скарги, що стосуються купівлі та продажу житлової нерухомості [6].

У минулому висловлювалися занепокоєння з приводу того, що деякі агенти вдаються до недобросовісної практики, щоб укласти угоду, наприклад, приховуючи важливу інформацію про об'єкт або створюючи штучний ажіотаж. Це призвело до численних закликів щодо посилення державного регулювання цієї сфери та запровадження обов'язкової кваліфікації та ліцензування для всіх агентів з нерухомості з метою захисту прав споживачів та запобігання схемам відмивання грошей.

У відповідь на ці заклики, у жовтні 2018 року було створено робочу групу з регулювання діяльності агентів з нерухомості [7]. Її метою було консультування уряду щодо розробки нових регуляторних підходів, які б стосувалися не лише агентів з нерухомості, але й захисту споживачів на ринку оренди та управління житлом, а також вдосконалення загального процесу купівлі та продажу житла [6].

Ось кілька варіантів перефразування наведеного тексту про кваліфікації агентів з нерухомості в Європі та вимоги щодо страхування:

У Європі існують різні системи кваліфікації агентів з нерухомості, які можна поділити на три групи за рівнем регулювання, тривалістю та змістом навчання. В Австрії, наприклад, агенти повинні мати професійне страхування

відповідальності, про припинення або недостатність якого страхова компанія зобов'язана повідомляти компетентний орган. У Бельгії, Франції та Норвегії, окрім страхування професійної відповідальності, вимагається також застава. Страхування професійної відповідальності є обов'язковим також в Ірландії, Хорватії, Італії, Польщі та Швеції. Угорщина, згідно з наявними даними, є єдиною країною, де таке страхування не є обов'язковим [21].

Кваліфікаційні вимоги до агентів з нерухомості в Європі різняться залежно від країни, і їх можна класифікувати за рівнем регулювання, тривалістю та змістом навчання. Важливим аспектом є наявність страхування професійної відповідальності. В Австрії агенти повинні мати таке страхування, а страхова компанія зобов'язана інформувати відповідні органи про будь-які зміни в статусі страхування. У Бельгії, Франції та Норвегії вимагається не тільки страхування відповідальності, але й застава. Обов'язкове страхування професійної відповідальності також діє в Ірландії, Хорватії, Італії, Польщі та Швеції. Згідно з наявною інформацією, Угорщина є єдиною країною, де таке страхування не є обов'язковим [12].

У Європі існують різноманітні підходи до кваліфікації агентів з нерухомості. За рівнем регулювання, тривалістю та змістом навчання країни можна умовно поділити на три групи (табл. 1.3). Щодо страхування професійної відповідальності, ситуація наступна:

- Австрія: Агенти з нерухомості, після реєстрації у відповідних органах, повинні надати підтвердження наявності страхування цивільної відповідальності. Страхові компанії зобов'язані повідомляти компетентні органи про будь-які зміни, що стосуються дії, припинення або недостатності такого страхування.
- Бельгія, Франція та Норвегія: У цих країнах для фахівців з нерухомості обов'язковим є не тільки страхування професійної відповідальності, але й наявність застави.

- Ірландія, Хорватія, Італія, Польща та Швеція: У цих країнах також діє вимога обов'язкового страхування професійної відповідальності для агентів з нерухомості.
- Угорщина: Згідно з доступною інформацією, Угорщина є єдиною країною, де обов'язкове страхування професійної відповідальності для агентів з нерухомості не передбачено [6].

Таблиця 1.3.

Вимоги до отримання кваліфікацій на ринку житла в зарубіжних країнах

Назва країни	Країни з високим бар'єром доступу до професії (суворе регулювання тривалості та змісту навчання, стажування та кваліфікаційного іспиту)	Країни з середнім рівнем вимог до професійної кваліфікації	Країни із порівняно низькими бар'єрами вхідного характеру
1	2	3	4
Австрія	+		
Бельгія	+		
Данія	+		
Ірландія		+	
Ісландія		+	
Італія		+	
Кіпр	+		
Люксембург	+		
Словаччина	+		
Словенія	+		
Угорщина			+
Фінляндія			+
Франція	+		
Хорватія			+
Швеція		+	
Україна			

Джерело: складено за даними [18].

Результати, представлені в таблиці, чітко показують, що більшість європейських країн запровадили суворі стандарти та вимоги до отримання професійної кваліфікації на ринку житла. Цей факт підкреслює важливість належної організації та регулювання цієї сфери для стабільного розвитку цих держав, оскільки кваліфіковані фахівці сприяють прозорості ринку, захисту прав споживачів та ефективному функціонуванню галузі.

Аналіз міжнародного досвіду показав, що основними учасниками ринку житла є забудовники, покупці, продавці, рієлтори, оцінювачі та фінансові установи. У багатьох країнах розвинені фінансові інструменти як для будівельників, так і для покупців/орендарів. Рівень регулювання професійних учасників варіюється від суворого до відносно ліберального. Важливою вимогою є страхування професійної відповідальності.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ МЕХАНІЗМІВ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

2.1. Тенденції на ринку житла в Україні та заходи з його державного регулювання

Реформа житлової сфери є складним та багатогранним процесом, успішна реалізація якого залежить від синхронного впровадження низки взаємопов'язаних заходів. Серед першочергових кроків, які має здійснити влада, є створення міцної та ефективної інфраструктури ринку житла. Ця інфраструктура охоплює наступні ключові елементи:

- Державні системи реєстрації прав: Створення прозорих та ефективних систем державної реєстрації прав на нерухоме майно, що забезпечують захист прав власності та спрощують процедури оформлення угод. Це включає:

- Електронні реєстри прав власності.
- Чіткі та зрозумілі процедури реєстрації.
- Доступність інформації для всіх зацікавлених сторін.

- Кадастровий облік об'єктів нерухомості (включаючи земельні ділянки): Ведення точного та повного кадастрового обліку, що містить інформацію про характеристики об'єктів нерухомості та земельних ділянок, їхні межі, площу та інші важливі параметри. Це необхідно для:

- Оподаткування нерухомості.
- Планування територій.
- Вирішення земельних спорів.

- Формування ринкових інститутів оцінки та страхування нерухомості: Створення умов для розвитку незалежних та професійних інститутів, що здійснюють оцінку ринкової вартості нерухомості та надають послуги страхування нерухомого майна. Це сприяє:

- Об'єктивному визначенню вартості нерухомості.
- Зниженню ризиків для учасників ринку.

- Розвиток ріелторських, нотаріальних та інших послуг: Забезпечення доступності та якості послуг, що надаються ріелторами, нотаріусами, юристами та іншими фахівцями, що працюють на ринку нерухомості. Це включає:

- Підвищення кваліфікації фахівців.
- Встановлення професійних стандартів.
- Запровадження системи контролю за діяльністю фахівців [16].

Синхронна реалізація цих складових є необхідною умовою для успішної та ефективної реформи житлової сфери.

На початку 1990-х років, після проголошення незалежності України, розпочався процес формування ринкової економіки, включаючи ринок житла. На початковому етапі розвитку інфраструктури цього ринку, у 1991 році, питання регулювання земельних відносин та оформлення прав на землю було закріплено у Земельному кодексі [38]. Згідно з цим кодексом, право власності або право постійного користування земельною ділянкою підтверджувалося державними актами, які видавалися та реєструвалися відповідними місцевими радами народних депутатів (сільськими, селищними, міськими, районними).

З часом законодавство у сфері реєстрації прав на нерухоме майно зазнало змін та удосконалень. Важливим етапом стало прийняття Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [10]. Цей закон визначив порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також створив єдиний Державний реєстр прав. Відповідно до цього закону, у Державному реєстрі прав підлягають реєстрації:

- Речові права на земельні ділянки (право власності, право постійного користування, право оренди тощо).
- Об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, переміщення яких є неможливим без їх знецінення або зміни цільового призначення. До таких об'єктів належать:
 - Підприємства як єдині майнові комплекси.

- Житлові будинки.
- Будівлі та споруди різного призначення.
- Окремі частини будівель та споруд (наприклад, окремі приміщення в будівлі).
- Квартири.
- Житлові та нежитлові приміщення [16].

Цей закон став важливим кроком у розвитку ринку нерухомості в Україні, оскільки він забезпечив прозорість та юридичну визначеність у питаннях реєстрації прав на нерухоме майно.

Державний земельний кадастр України є ключовим елементом інфраструктури ринку нерухомості та регулюється положеннями Земельного кодексу України. Він функціонує як єдина державна геоінформаційна система, що містить вичерпні відомості про земельні ділянки в межах державних кордонів. Основними функціями Державного земельного кадастру є:

- Облік земель: Ведення обліку всіх земельних ділянок на території України, включаючи інформацію про їх місцезнаходження, площу, межі та інші характеристики.
- Інформація про цільове призначення: Зберігання інформації про цільове призначення кожної земельної ділянки (наприклад, для сільськогосподарського використання, для будівництва житла, для промислових цілей тощо).
- Обмеження у використанні: Фіксація інформації про будь-які обмеження у використанні земельних ділянок (наприклад, охоронні зони, сервітути тощо).
- Кількісна та якісна характеристика земель: Зберігання даних про якість ґрунтів, родючість, рельєф та інші характеристики земель.
- Оцінка земель: Проведення грошової оцінки земельних ділянок для цілей оподаткування, оренди та інших операцій.

- Інформація про власників та користувачів: Ведення обліку власників та користувачів земельних ділянок, а також зареєстрованих речових прав (право власності, право користування, право оренди тощо) [21].

Важливо підкреслити, що інформація про власників та зареєстровані речові права в Державному земельному кадастрі синхронізована з даними Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Це забезпечує узгодженість та достовірність інформації про права на нерухоме майно.

До 2013 року система реєстрації прав на нерухомість в Україні характеризувалася значною фрагментацією, що створювало низку проблем. Існувало кілька окремих реєстрів, кожен з яких вівся різними органами влади: Державний реєстр земель (Державне агентство земельних ресурсів) для реєстрації прав на земельні ділянки, Державний реєстр прав власності на нерухоме майно (Міністерство юстиції) для реєстрації прав на будівлі, споруди, квартири та об'єкти незавершеного будівництва, та Державний реєстр іпотек (Міністерство юстиції) для реєстрації обтяжень, зокрема іпотеки. Така розрізненість ускладнювала пошук інформації, збільшувала витрати часу та коштів на оформлення документів та створювала сприятливе середовище для зловживань та непрозорих операцій [22].

До 2013 року в Україні існувала складна та неефективна система реєстрації прав на нерухоме майно, що характеризувалася наявністю кількох окремих реєстрів, які велися різними органами державної влади. Ця фрагментація призводила до таких негативних наслідків:

- Ускладнений доступ до інформації: Для отримання повної інформації про об'єкт нерухомості необхідно було звертатися до різних реєстрів та установ, що займало багато часу та зусиль.

- Збільшення трансакційних витрат: Оформлення угод з нерухомістю ставало складнішим та дорожчим через необхідність збору інформації з різних джерел та проходження різних бюрократичних процедур.

- Ризики зловживань та корупції: Непрозорість системи створювала сприятливі умови для зловживань та корупційних дій [11].

З метою вирішення цих проблем, а також для виконання зобов'язань України в рамках Угоди про асоціацію з Європейським Союзом, було проведено реформу системи реєстрації прав на нерухоме майно. Ця реформа була спрямована на:

- Оптимізацію системи реєстрації: Створення єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який об'єднав інформацію з різних попередніх реєстрів.
- Спрощення процедур реєстрації: Зменшення кількості необхідних документів та скорочення термінів реєстрації.
- Підвищення прозорості та доступності інформації: Забезпечення відкритого доступу до інформації з реєстру для всіх зацікавлених сторін.
- Забезпечення відповідності стандартам ЄС: Гармонізація українського законодавства з європейськими стандартами у сфері реєстрації прав на нерухоме майно [16].

Ключовим законодавчим актом, що започаткував реформу, став Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», до якого протягом багатьох років вносилися численні зміни та доповнення. Саме цей закон визначив нову концепцію системи реєстрації, яка базується на принципі єдиного реєстру [16].

З 1 січня 2013 року в Україні відбулася важлива реформа системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень. До цієї дати, як ми вже згадували, існувала фрагментована система з кількома реєстрами, що ускладнювало процес реєстрації та отримання інформації.

Реформа, що набула чинності з 1 січня 2013 року, передбачала створення єдиного Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та зміну суб'єктів, уповноважених здійснювати реєстраційні дії.

Проблема доступу до даних про нерухомість, зареєстровану до 2013 року, створює значні труднощі для співвласників багатоквартирних будинків, особливо при вирішенні питань, пов'язаних з управлінням будинком [22].

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» чітко визначає права співвласників, зокрема право на безоплатне отримання інформації про:

- суб'єктів права власності на всі квартири та нежитлові приміщення у будинку;
- площу таких квартир та приміщень [12].

Ця інформація є критично важливою для прийняття обґрунтованого рішення щодо вибору форми управління будинком – створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ) або укладення договору з управляючою компанією [16].

На практиці, хоча отримання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно є безкоштовним для співвласників, які мають намір обрати форму управління, існує суттєва проблема. Державний реєстр містить інформацію лише про ті об'єкти нерухомості, з якими проводилися операції після 1 січня 2013 року (наприклад, введення в експлуатацію новобудов, купівля-продаж, дарування, спадкування тощо) [33].

Це означає, що інформація про об'єкти, зареєстровані до 2013 року (за старою системою реєстрації в БТІ та інших реєстрах), у Державному реєстрі прав відсутня. Це створює значні перешкоди для співвласників, які намагаються отримати повну інформацію про свій будинок.

З огляду на існуючі проблеми, першочерговим завданням для органів державної влади є створення єдиної, повної та синхронізованої бази даних, що містила б всю інформацію про житловий фонд. Це дозволить забезпечити прозорість, ефективність управління та доступність інформації для всіх зацікавлених сторін. Окрім цього, важливим фактором, що негативно впливає на реалізацію державної політики в різних галузях економіки, є часта зміна статусу та повноважень державних органів [16].

Для вирішення проблеми недостатнього наповнення державних реєстрів інформацією про речові права на нерухоме майно та для розвитку всієї інфраструктури ринку житла, державі необхідно оприлюднити цю інформацію

у форматі відкритих даних. Політика відкритих даних сприяє прозорості, ефективності та інноваціям, забезпечуючи доступ до інформації для управлінців, підприємців та громадськості, що дозволяє їм використовувати ці дані для аналізу, прийняття рішень та створення нових сервісів [22].

Ключовою метою реформи державної реєстрації у сфері житла була уніфікація інформації про всі види прав та обтяжень, що стосуються об'єкта нерухомості та земельної ділянки, на якій він розташований, в єдиному державному реєстрі. Це включало інформацію про право власності, право користування (оренди), заставу, іпотеку, арешт та інші можливі обмеження [21].

Передача повноважень щодо внесення змін до реєстру нерухомості нотаріусам, хоча і мала на меті спростити процедуру, призвела до появи нових ризиків. Недобросовісні нотаріуси можуть зловживати своїми повноваженнями і проводити незаконну перереєстрацію майна. Крім того, існують ризики несанкціонованого доступу до системи реєстру, що може призвести до шахрайських дій [16].

Ринок ріелторських послуг в Україні зазнав значних трансформацій від початку 90-х років. Спочатку основним попитом користувалася допомога в приватизації житла. Згодом, зі зростанням економіки та розвитком ринку нерухомості, спектр ріелторських послуг суттєво розширився. Сьогодні ріелтори надають допомогу не тільки в купівлі-продажу, але й в оренді, інвестуванні в нерухомість та інших пов'язаних послугах. Цей розвиток був обумовлений змінами в законодавстві, зростанням попиту на житло та розширенням можливостей для інвестицій у нерухомість [21].

Відсутність обов'язкової сертифікації та ліцензування ріелторської діяльності в Україні призводить до низького рівня контролю за якістю наданих послуг. Споживачі часто стикаються з некваліфікованими фахівцями та шахрайськими схемами, що підриває довіру до ринку нерухомості та ускладнює захист прав споживачів [22].

Аналіз ринку нерухомості [5] свідчить про відновлення інтересу до купівлі житла після складного періоду зимових блекаутів 2023 року. Інтерес до купівлі квартир досяг 70-80% від довоєнного рівня, що є значним відновленням після падіння на дві третини на початку повномасштабної війни. Важливу роль у цьому процесі відіграє державна програма "єОселя", що пропонує пільгові умови іпотечного кредитування (від 3% річних терміном до 20 років). Хоча кількість фактично виданих іпотечних кредитів за цією програмою поки що не є значною в загальному обсязі продажів, сам факт її існування та доступності позитивно впливає на психологічний стан ринку та стимулює потенційних покупців до активізації [21].

Наразі ринок житла демонструє тенденцію до відновлення. Завдяки поверненню інтересу до придбання квартир, забудовники змогли відновити роботу над житловими комплексами, адаптувавши свої виробничі та операційні процеси, а також логістичні ланцюжки до реалій воєнного стану. Аналітики [6] виділяють кілька ключових факторів, що сприяють цьому відновленню: відносна стабілізація воєнної ситуації, зменшення інтенсивності повітряних ударів, ефективний захист з боку ППО, відновлення стабільного енергопостачання, а також відносна стабільність економіки, зокрема стійкий курс гривні та рівень інфляції, що виявився нижчим за прогнозований [21].

Динаміку індексів цін на житло на первинному та вторинному ринках протягом 2017–2023 років відображено в таблиці 2.1.

Таблиця 2.1.

Дані індексів цін на житловому ринку за 2017-2023 рр.

Показник	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ²	2023 ²
Індекс цін на житло, %							
Первинний ринок	104,7	105,4	106,6	106,9	113,5	114,6	112,8
квартири однокімнатні	104,3	106,1	105,4	107,8	113,4	114,1	114,0
квартири двокімнатні	106,0	105,1	106,5	105,6	112,3	114,9	111,1
квартири трикімнатні	103,1	104,8	109,9	107,7	115,7	114,6	113,5
Вторинний ринок	104,5	105,0	111,1	109,8	115,7	112,1	115,6
квартири однокімнатні	109,7	105,7	110,4	111,9	115,2	111,7	114,5
квартири двокімнатні	103,0	105,7	112,2	110,2	116,6	113,1	117,0
квартири трикімнатні	102,2	103,4	110,5	107,7	115,4	111,2	114,8

Дані таблиці 2.1 свідчать про тенденцію постійного зростання цін на житло в Україні протягом 2017-2023 років. При цьому, темпи зростання цін помітно прискорилися у 2023 році. Якщо на початку досліджуваного періоду збільшення цін було відносно помірним (від 3,1% до 6,0% на первинному ринку та від 2,2% до 9,7% на вторинному), то у 2023 році діапазон зростання значно розширився: від 11,1% до 14,0% на первинному ринку та від 14,5% до 17,0% на вторинному. Середні показники зростання цін також підтверджують цю тенденцію: 12,8% на первинному ринку у 2023 році проти 8,1% у 2017 році та 15,6% на вторинному ринку у 2023 році проти 11,1% у 2017 році [23].

На відміну від попередніх років, останній рік характеризувався деяким сповільненням темпів зростання цін на житло як на первинному, так і на вторинному ринках. Індeksi цін на житло у 2023 році були нижчими за показники 2022 року: на первинному ринку – на 1,8%, на вторинному – на 3,5% [43].

Регіональні відмінності у середніх цінах за квадратний метр на первинному ринку житла у 2023 році відображено на рисунку 2.1.

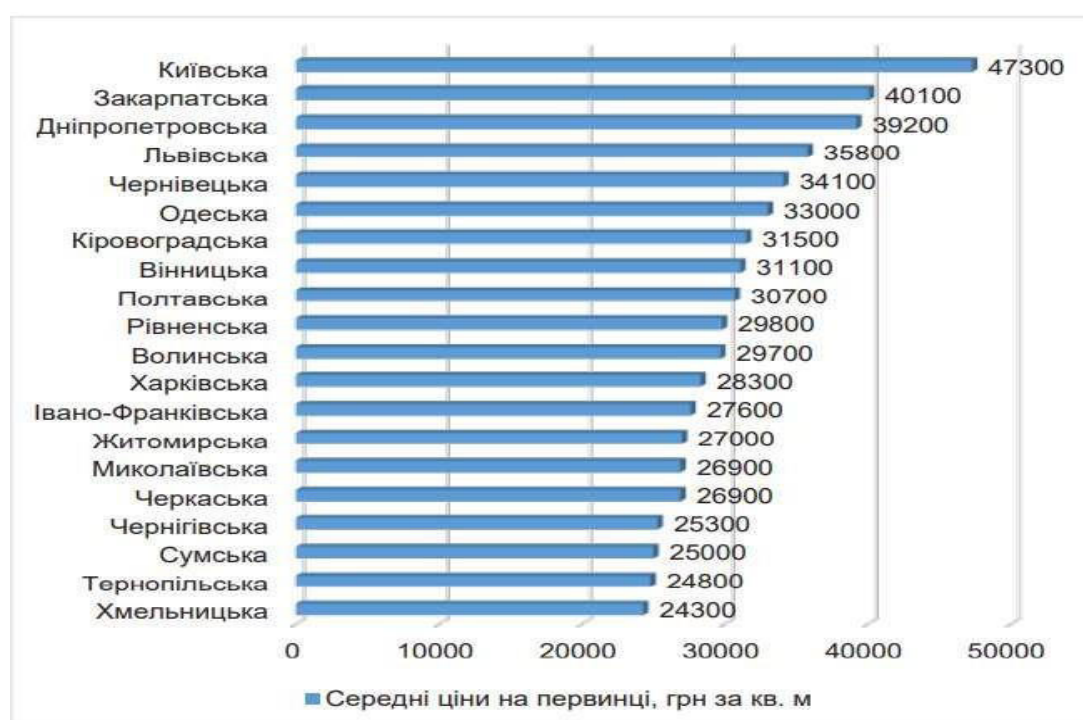


Рис. 2.1. Регіональні відмінності у середніх цінах за квадратний метр на первинному ринку житла у 2023 році

Джерело: складено за даними [21].

Коефіцієнт варіації цін на первинному ринку житла по регіонах України свідчить про середній рівень варіабельності. Аналогічно до групування регіонів за середнім рівнем цін, міста України пропонується згрупувати за цінами на 1-, 2- та 3-кімнатні квартири, використовуючи доступну аналітичну інформацію. Міста розподіляються на п'ять секторів: найвищих, високих, помірних, низьких та найнижчих цін [23].

Рисунок 2.2 наочно демонструє, як відрізняються середні ціни на однокімнатні квартири на вторинному ринку в різних містах України протягом 2023 року.

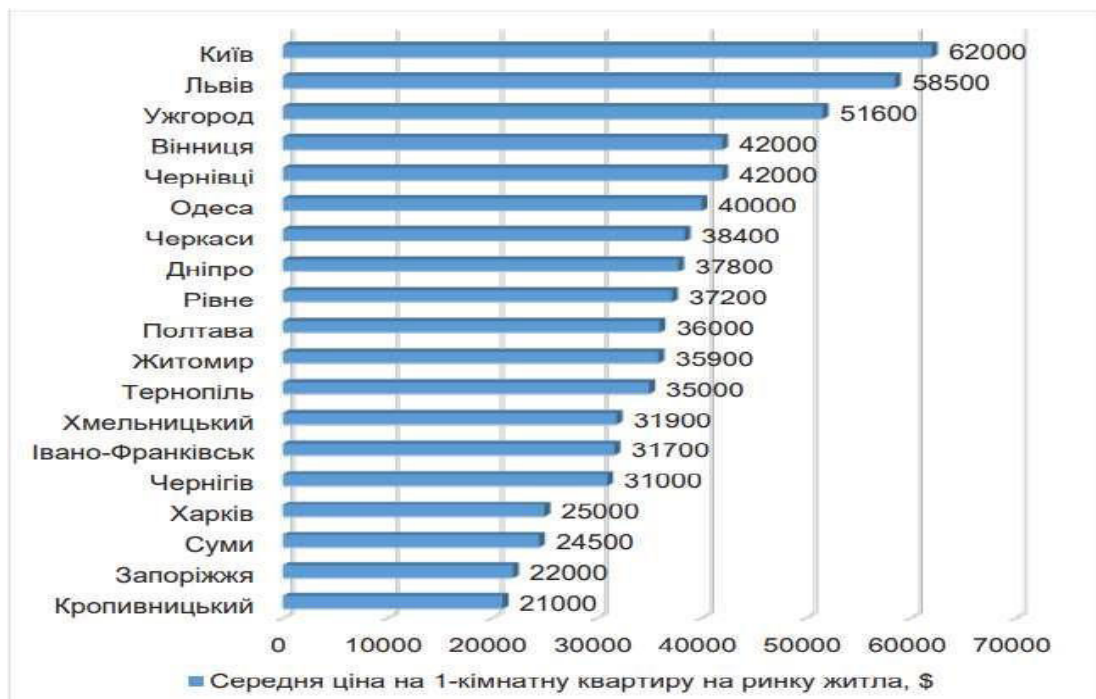


Рис. 2.2. Регіональні відмінності середніх цін на однокімнатні квартири на вторинному ринку житла в містах України протягом 2023 року

Джерело: складено за даними [21].

Проведене аналітичне групування дозволило розподілити міста України за рівнем цін на однокімнатні квартири на вторинному ринку у 2023 році на кілька груп:

- Найнижчі ціни (21000-29200 \$): Кропивницький, Запоріжжя, Суми, Харків.
- Низькі ціни (29200-37400 \$): Чернігів, Івано-Франківськ, Хмельницький, Тернопіль, Житомир, Полтава, Рівне.

- Помірні ціни (37400-45600 \$): Дніпро, Черкаси, Одеса, Чернівці, Вінниця.
- Високі ціни (45600-53800 \$): Ужгород (51600 \$).
- Найвищі ціни (понад 53800 \$): Львів (58500 \$), Київ (62000 \$) [33].

Регіональні відмінності середніх цін на двокімнатні квартири на вторинному ринку житла в містах України протягом 2023 року відображено на рисунку 2.3.

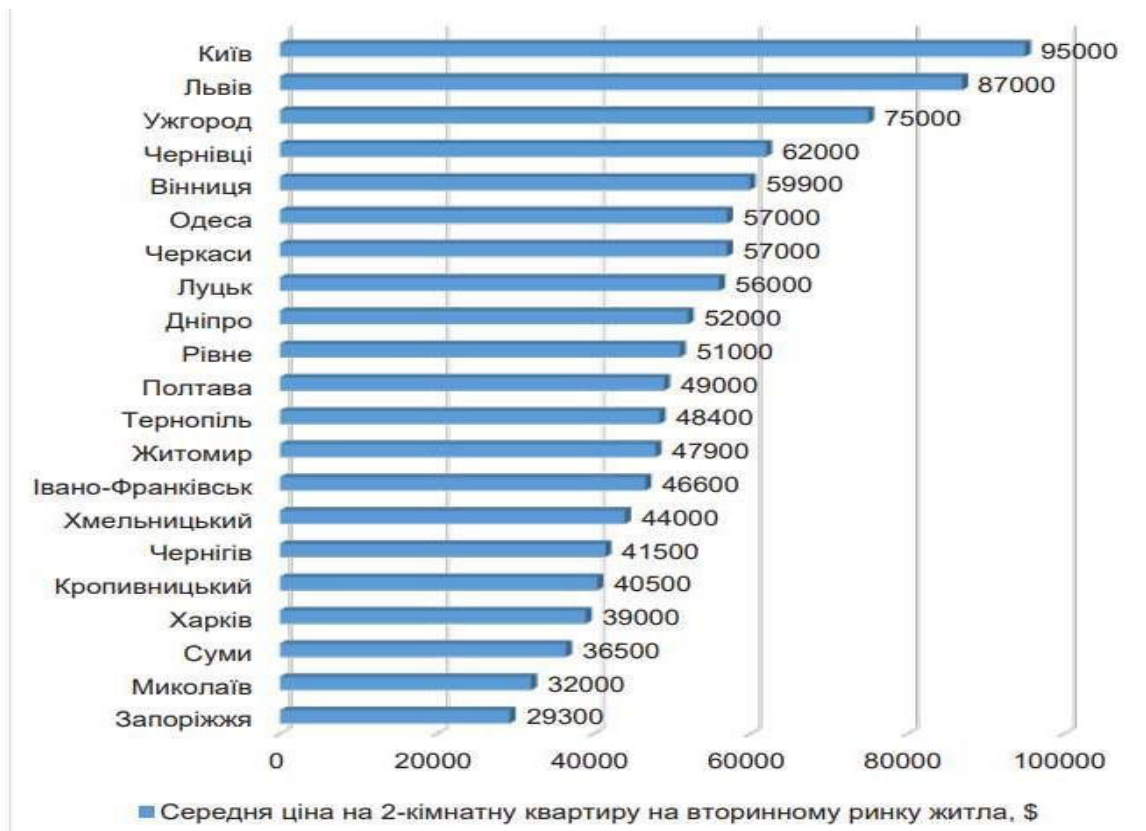


Рис. 2.3. Регіональні відмінності середніх цін на двокімнатні квартири на вторинному ринку житла в містах України протягом 2023 року

Джерело: складено за даними [17].

За даними рисунка 2.3, найнижчі ціни на 2-кімнатні квартири на вторинному ринку були в Запоріжжі, Миколаєві, Сумах, Харкові, Кропивницькому та Чернігові (29300-42440 \$). Ціни нижче середнього рівня спостерігалися в Хмельницькому, Івано-Франківську, Житомирі, Тернополі, Полтаві, Рівному та Дніпрі (42440-55580 \$). У Луцьку, Черкасах, Одесі, Вінниці та Чернівцях ціни коливалися від 55580 до 68720 \$. Ужгород потрапив до діапазону 68720-81860 \$ (75000 \$), а найвищі ціни були у Львові та Києві.

Регіональні відмінності середніх цін на 3-кімнатні квартири на вторинному ринку житла в містах України протягом 2023 року відображено на рисунку 2.4.

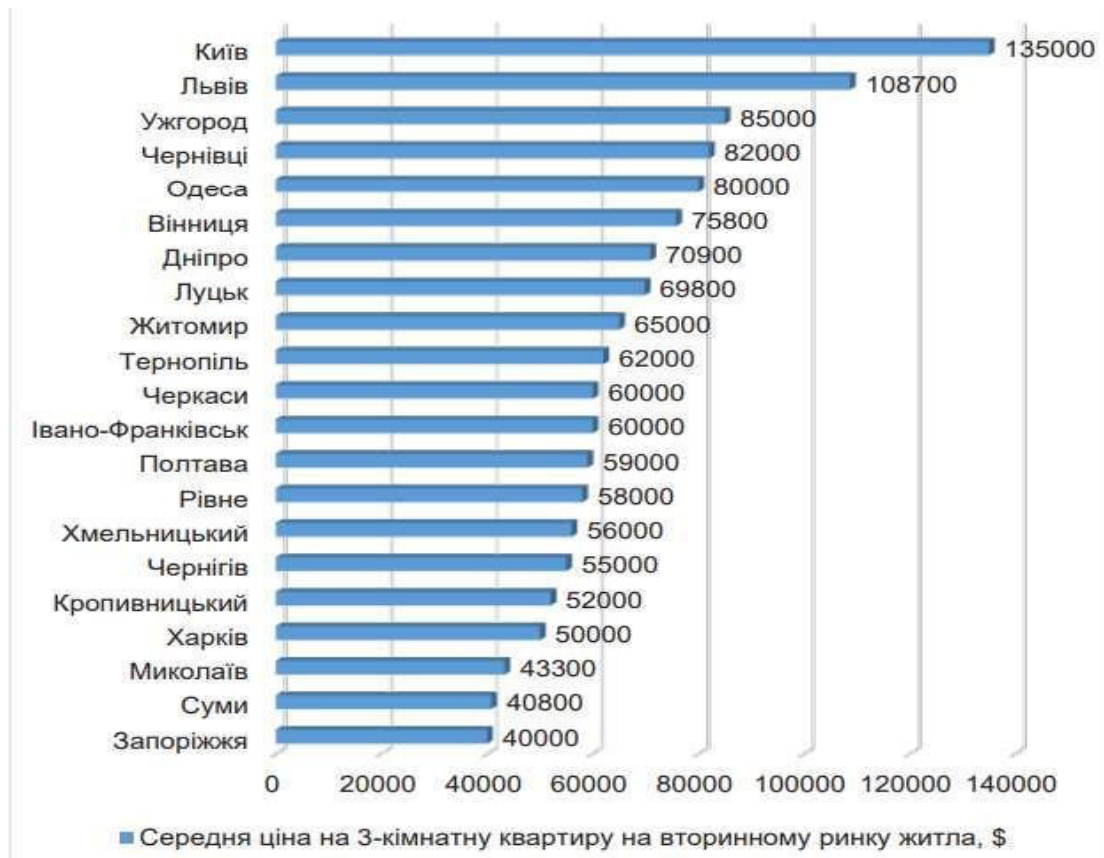


Рис. 2.4. Регіональні відмінності середніх цін на 3-кімнатні квартири на вторинному ринку житла в містах України протягом 2023 року

Джерело: складено за даними [32].

Проведене аналітичне групування дозволило розподілити міста України за рівнем цін на 3-кімнатні квартири на вторинному ринку у 2023 році на наступні групи:

- Найнижчі ціни (40000-59000 \$): Запоріжжя, Суми, Миколаїв, Харків, Кропивницький, Чернігів, Хмельницький, Рівне, Полтава.
- Ціни нижче середнього (59000-78000 \$): Івано-Франківськ, Черкаси, Тернопіль, Житомир, Луцьк, Дніпро, Вінниця.
- Високі ціни (78000-97000 \$): Одеса, Чернівці, Ужгород.
- Найвищі ціни (понад 97000 \$): Львів, Київ [22].

У таблиці 2.2. підсумовано результати аналітичного групування середніх цін на первинному ринку житла.

Таблиця 2.2.

Аналітичне групування середніх цін на первинному ринку житла за 2023 р.

Рівень цін	Діапазон цін	Регіони України
Найнижчі ціни	від 24300 до 28900 грн за кв. м	Хмельницька, Тернопільська, Сумська, Чернігівська, Черкаська, Миколаївська, Житомирська, Івано-Франківська та Харківська області
Низькі ціни	від 28900 до 33500 грн за кв. м	Волинська, Рівненська, Полтавська, Вінницька, Кіровоградська, Одеська області
Помірні ціни	від 33500 до 38100 грн за кв. м	Чернівецька та Львівська області
Високі ціни	від 38100 до 42700 грн за кв. м	Дніпропетровська та Закарпатська області
Найвищі ціни	від 42700 до 47300 грн за кв. м	Київська область
Коефіцієнт варіації цін		18,8%

Джерело: складено за даними [17].

У таблиці 2.3. підсумовано результати аналітичного групування середніх цін на вторинному ринку житла.

Таблиця 2.3.

Аналітичне групування середніх цін на вторинному ринку житла за 2023 р.

Рівень цін	Ціни на вторинному ринку житла		
	на 1-кімнатні квартири	на 2-кімнатні квартири	на 3-кімнатні квартири
Найнижчі ціни	від 21000 до 29200 \$	від 29300 до 42440 \$	від 40000 до 59000 \$
	Кропивницький, Запоріжжя, Суми, Харків	Запоріжжя, Миколаїв, Суми, Харків, Кропивницький, Чернігів	Запоріжжя, Суми, Миколаїв, Харків, Кропивницький, Чернігів, Хмельницький, Рівне, Полтава
Низькі ціни	від 29200 до 37400 \$	від 42440 до 55580 \$	від 59000 до 78000 \$
	Чернігів, Івано-Франківськ, Хмельницький, Тернопіль, Житомир, Полтава, Рівне	Хмельницький, Івано-Франківськ, Житомир, Тернопіль, Полтава, Рівне, Дніпро	Івано-Франківськ, Черкаси, Тернопіль, Житомир, Луцьк, Дніпро, Вінниця
Помірні ціни	від 37400 до 45600 \$	від 55580 до 68720 \$	від 78000 до 97000 \$
	Дніпро, Черкаси, Одеса, Чернівці, Вінниця	Луцьк, Черкаси, Одеса, Вінниця, Чернівці	Одеса, Чернівці, Ужгород
Високі ціни	від 45600 до 53800 \$	від 68720 до 81860 \$	від 97000 до 116000 \$
	Ужгород	Ужгород	Львів
Найвищі ціни	від 53800 до 62000 \$	від 81860 до 95000 \$	від 116000 до 135000 \$
	Львів, Київ	Львів, Київ	Київ
Коефіцієнт варіації цін	29,3%	30,8%	32,9%

Джерело: складено за даними [17].

Згідно з даними таблиці 2.4, у 2023 році на ринку нерухомості України спостерігалось значне зростання активності. Кількість укладених договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків збільшилася на 73,3% порівняно з 2022 роком. Незважаючи на те, що цей показник ще не досяг довоєнних значень, він демонструє позитивну динаміку та свідчить про адаптацію ринку до функціонування в умовах війни [16].

Аналіз коефіцієнтів варіації показав високу варіабельність цін на вторинному ринку житла в різних містах України. Динаміка цін є визначальним фактором для формування платоспроможного попиту на житло. Кількість нотаріально посвідчених договорів купівлі-продажу житла, представлених у таблиці 2.4., є індикатором цього попиту [16].

Таблиця 2.4.

Сумарна кількість укладених договорів купівлі-продажу з операцій по нерухомості за 2023 р.

Показник	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Кількість посвідчених договорів відчуження нерухомого майна (крім землі та земельних паїв), з них	437082	471327	481013	463286	540850	182809	307210
купівля-продаж квартир та житлових будинків	257096	275938	301029	277522	320165	99633	172640

Джерело: складено за даними [25].

Сучасні тенденції у будівництві житла зосереджені на безпеці, енергоефективності, впровадженні штучного інтелекту, екологічності та використанні зелених технологій [9].

Протягом останніх років ринок нерухомості в Київській області переживав період активного розвитку. Ця тенденція пояснюється кількома факторами: вигідним розташуванням поблизу Києва, що забезпечує доступ до столичних можливостей, та більш доступними цінами на житло порівняно зі столицею. Завдяки цьому Київська область стала привабливою для покупців з різних регіонів України. Згідно з графіком динаміки введення в експлуатацію квадратних метрів житла, починаючи з 2011 року спостерігалось інтенсивне зростання цього показника, яке досягло свого максимуму у 2016 році. Після

цього періоду відбулося деяке зниження обсягів будівництва, а у 2022 році відбувся значний спад [23].

На ринок нерухомості України після 24 лютого 2022 року суттєво вплинули два основні фактори:

1. Призупинення будівельних робіт: Після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну 24 лютого 2022 року будівельна галузь практично зупинилася. Будівництво на більшості об'єктів було призупинено приблизно на два місяці. Лише у квітні 2022 року забудовники почали поступово відновлювати роботи на будівельних майданчиках. Це призвело до:

- Зміщення термінів введення об'єктів в експлуатацію.
- Зменшення обсягів нової пропозиції на ринку.
- Порушення логістичних ланцюжків постачання будівельних матеріалів.

- Збільшення собівартості будівництва.

2. Загальні настрої населення та ризики, пов'язані з війною: Загальна ситуація в країні, пов'язана з воєнними діями, створила атмосферу невизначеності та страху серед населення. Це призвело до:

- Зниження інвестиційної активності на ринку нерухомості. Багато потенційних покупців відклали рішення про купівлю житла через побоювання втратити свої інвестиції внаслідок можливих руйнувань.

- Зміни пріоритетів. В умовах війни на перший план вийшли питання безпеки та збереження заощаджень, а не інвестиції в нерухомість.

- Зменшення попиту на житло в регіонах, що знаходяться поблизу зони бойових дій або часто піддаються обстрілам [16].

Аналіз динаміки середньої ціни за квадратний метр у Київській області за період з 2007 року по жовтень 2022 року виявляє стійку тенденцію до зростання цін протягом усього досліджуваного періоду. Проте, важливо розрізняти фактори, що впливали на ціноутворення до та після 2022 року:

- До 2022 року: Основним фактором зростання цін на житло в Київській області був збільшення попиту. Цьому сприяли такі фактори, як:
 - Зростання економіки та доходів населення.
 - Доступність іпотечного кредитування.
 - Активна міграція населення до столичного регіону.
 - Розвиток інфраструктури та покращення якості життя в Київській області.
- Після 2022 року: Після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну 24 лютого 2022 року, ситуація на ринку нерухомості кардинально змінилася. На ціни почали впливати зовсім інші фактори:
 - Знецінення національної валюти (гривні): Інфляція та девальвація гривні призвели до зростання цін на всі товари та послуги, включаючи нерухомість.
 - Руйнація логістичної системи: Воєнні дії порушили логістичні ланцюжки постачання будівельних матеріалів, що призвело до їх дефіциту та подорожчання.
 - Порушення внутрішніх домовленостей та виробничих зв'язків: Багато підприємств були змушені припинити роботу або перенести виробництво в інші регіони, що також вплинуло на вартість будівельних матеріалів та послуг.
 - Проблеми з металом: Україна є значним виробником металу, але воєнні дії призвели до порушення виробництва та експорту металопродукції, що також вплинуло на ціни в будівельній галузі.
 - Подорожчання імпорту скла: Раніше Україна імпортувала значну частину скла з Росії та Білорусі. Після початку війни ці поставки припинилися, і Україна змушена імпортувати скло з Європи за значно вищими цінами.

2.2. Інституційне та функціональне забезпечення державного регулювання розвитку житлової інфраструктури

Президент України відіграє ключову роль у координації діяльності різних гілок влади щодо регулювання ринку житла. Забезпечуючи баланс між законодавчою, виконавчою та судовою гілками влади, Президент сприяє створенню ефективної системи управління, яка спрямована на забезпечення стабільного розвитку ринку житла та захист інтересів громадян.

Житлова нерухомість має особливий правовий статус, який відрізняє її від інших видів майна. Придбання, відчуження та інші операції з житлом пов'язані з більш жорсткими вимогами законодавства, оскільки житло є не лише об'єктом власності, але й засобом задоволення життєво важливих потреб людини [16].

Держава здійснює суворий контроль за операціями з житловою нерухомістю, оскільки це безпосередньо впливає на життя людей. Реєстрація прав власності на житло, укладення договорів купівлі-продажу та інші процедури підлягають обов'язковому державному реєстру [32].

Держава відіграє ключову роль у функціонуванні ринку житлової нерухомості, реалізуючи функції, спрямовані на захист суспільних інтересів та прав громадян. Ці функції включають:

1. Створення та експлуатація житлової нерухомості: Держава може безпосередньо брати участь у створенні житлового фонду, наприклад, шляхом будівництва соціального житла або реалізації державних програм забезпечення житлом. Також держава регулює питання експлуатації житлового фонду, встановлюючи норми та стандарти, що стосуються безпеки, технічного стану та утримання будівель.

2. Реєстрація операцій з нерухомістю: Держава забезпечує реєстрацію прав власності на нерухоме майно та операцій з ним (купівля-продаж, дарування, спадкування тощо). Це необхідно для:

- о Захисту прав власників.

- Забезпечення прозорості та стабільності ринку.
- Запобігання шахрайству та іншим зловживанням [43].

З метою забезпечення формування належної нормативно-правової бази, що регулює розвиток ринку житлової нерухомості, зокрема його інституційної інфраструктури, виконавчі органи державної влади здійснюють нормотворчу діяльність. У межах визначених повноважень Кабінет Міністрів України затверджує постанови та розпорядження, а центральні органи виконавчої влади (міністерства та відомства) видають накази, положення, інструкції, регламенти, нормативи та інші нормативно-правові акти, що встановлюють конкретні процедури та правила створення, управління об'єктами житлової нерухомості та функціонування ринку житла. Контроль за дотриманням вимог нормативно-правової бази всіма суб'єктами ринку житла також належить до компетенції виконавчих органів державної влади [44].

Для впорядкування та забезпечення прозорості у будівельній галузі створено Єдину державну електронну систему (ЄДЕССБ). Ця інформаційно-телекомунікаційна система, що є складовою частиною містобудівного кадастру, забезпечує повний цикл обробки інформації у сфері будівництва: від створення та збору даних до їх зберігання, захисту та надання. ЄДЕССБ також забезпечує електронну взаємодію між різними суб'єктами будівельної діяльності, включаючи громадян, юридичних осіб, державні органи та ЦНАПи, для отримання необхідних послуг. Метою створення системи є реформування будівельної галузі та забезпечення доступу споживачів до прозорої інформації про будівництво житла [36].

Для покращення житлових умов українців створено Укрфінжитло, до складу якого увійшла Державна іпотечна установа. Це акціонерне товариство, 100% акцій якого належать державі в особі Міністерства економіки. Укрфінжитло є новою житловою політикою держави, спрямованою на соціально-економічний розвиток та мінімізацію ризиків для банків, що надають іпотечні кредити [16].

Укрфінжитло здійснює широкий спектр діяльності, пов'язаної із забезпеченням громадян житлом. Це включає реалізацію функцій Державної іпотечної установи, рефінансування іпотечних кредитів, надання фінансового лізингу, функції замовника будівництва, залучення фінансування (в тому числі під державні гарантії), операції з іпотечними та іншими активами, емісію цінних паперів, інвестиційну діяльність, придбання житла для оренди та продажу, співпрацю з міжнародними організаціями та інші види діяльності, не заборонені законодавством [32].

Фонд державного майна України є органом, відповідальним за державне регулювання та контроль у сфері оцінки майна, майнових прав та професійної оціночної діяльності. Відповідно до Положення про ФДМУ, він здійснює контроль за дотриманням законодавства суб'єктами оціночної діяльності та оцінювачами, забезпечує єдність методичного та організаційного забезпечення оцінки, а також безпосередньо здійснює професійну оціночну діяльність у процесах приватизації та оренди державного майна [26].

Фонд державного майна України веде Державний реєстр оцінювачів, які отримали кваліфікаційне свідоцтво. Реєстр містить інформацію про оцінювача (ПІБ, номер і дату видачі свідоцтва, назву навчального закладу), напрями оцінки, дані про підвищення кваліфікації та інформацію про зупинення дії чи позбавлення свідоцтва, а також місце роботи оцінювача.

Для регулювання розвитку інфраструктури ринку житла в Україні діє складна система органів державної влади. Структура та функції цих органів, що формують інституційний механізм регулювання, представлені в таблиці 2.5.

Національний банк України є регулятором та наглядовим органом на ринку страхування. Ці повноваження були закріплені за ним з 1 липня 2020 року відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (закон про «спліт»), ухваленого у вересні 2019 року [26].

Таблиця 2.5.

Органи, що формують інституційний механізм регулювання ринку
житлової нерухомості

Законодавча влада	Виконавча влада	Судова влада
1	2	3
Верховна Рада України Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування	Національний банк України Реєстр страховиків Реєстр страхових посередників Кабінет Міністрів України Міністерство економіки України ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» «Укрфінжитло» Міністерство розвитку громад та територій ЄДЕСБ Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву Фонд державного майна України Державний реєстр оцінювачів Реєстр звітів Міністерство юстиції України Державний реєстр прав на нерухоме майно Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру Електронні сервіси земельного кадастру	Конституційний суд України Верховний суд України Судові колегії з цивільних та адміністративних справ Апеляційний суд

Джерело: складено за даними [32].

Це рішення було прийнято з метою формування платоспроможного, стійкого та конкурентного ринку страхування в Україні з належним захистом прав споживачів. Для досягнення цієї мети НБУ запровадив нову модель регулювання, враховуючи директиви ЄС, світову практику та особливості українського ринку [36].

Проведене дослідження організаційних аспектів державного регулювання інфраструктури ринку житла дозволило зробити висновок про розгалуженість системи регулювання та відсутність єдиного органу, що координує всі аспекти функціонування ринку [43].

Різні учасники ринку регулюються різними органами виконавчої влади: Як інституційні (наприклад, банки, страхові компанії, забудовники), так і неінституційні (наприклад, оцінювачі, ріелтори) учасники ринку житла підпадають під регулювання різних державних органів. Це може призводити до неузгодженості в регулюванні та ускладнювати контроль за діяльністю ринку.

Існування окремих реєстрів, що ведуться різними органами влади: Для забезпечення прозорості та контролю за діяльністю учасників ринку створено різні реєстри, кожен з яких ведеться окремим органом влади. Це ускладнює отримання комплексної інформації про ринок та може створювати додаткові адміністративні бар'єри.

РОЗДІЛ 3. НАПЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖИТЛА

Інформаційна асиметрія на ринку житла вимагає державного втручання. Створення прозорих і доступних інформаційних систем є одним із ключових завдань державної політики в сфері житлового будівництва. Це дозволить підвищити довіру до ринку, знизити ризики для інвесторів і споживачів та забезпечити більш ефективне функціонування ринку [36].

Створення єдиного інформаційного простору ринку житла є важливою умовою для його ефективного функціонування. Завдяки такому простору всі учасники ринку матимуть доступ до достовірної та актуальної інформації про об'єкти нерухомості, що дозволить приймати обґрунтовані рішення.

Недостатня інформаційна забезпеченість ринку житла призводить до непрозорості угод, ускладнює прийняття інвестиційних рішень та знижує довіру до ринку. Відсутність достовірних даних про ціни, попит і пропозицію обмежує можливості для ефективного регулювання ринку з боку держави [46].

Згідно зі статтею 221 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», для покращення інформаційної складової ринку житла створено

Єдину державну електронну систему у сфері будівництва (ЄДЕССБ). Ця система забезпечує електронну взаємодію між різними суб'єктами (державними органами, місцевим самоврядуванням, фізичними та юридичними особами, ЦНАП) та повний цикл обробки інформації у сфері будівництва [32].

Важливо, що ЄДЕССБ, працюючи в режимі реального часу та використовуючи відповідне програмне забезпечення, забезпечує сумісність та електронну інформаційну взаємодію з іншими державними інформаційними системами, такими як Державний земельний кадастр, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Єдиний державний реєстр юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань, Єдиний реєстр з оцінки впливу на довкілля, Єдиний державний реєстр судових рішень, Єдиний

державний реєстр виконавчих документів, Державний реєстр нерухомих пам'яток України, Державний реєстр загальнообов'язкового державного соціального страхування та інтегрована автоматизована система державного нагляду (контролю) [32].

На сьогоднішній день в Україні всі учасники містобудівної діяльності (забудовники, проєктні організації, органи влади, громадяни тощо) стикаються зі значними труднощами, пов'язаними з фрагментацією інформації. Існує більше ніж 20 різних реєстрів, які регулюють окремі аспекти будівельної діяльності, але вони ніяким чином не об'єднані між собою, а в деяких випадках навіть протирічать один одному [43].

Проблеми, спричинені фрагментацією:

- Ускладнена перевірка інформації: Через відсутність єдиної бази даних учасникам будівельного процесу складно отримати повну та достовірну інформацію про об'єкт будівництва, дозвільну документацію, містобудівні умови та обмеження тощо. Це створює ризики для інвесторів, забудовників та інших зацікавлених сторін.
- Збільшення часових та фінансових витрат: Необхідність звертатися до різних реєстрів та збирати інформацію з різних джерел призводить до значних часових та фінансових витрат.
- Ризик помилок та зловживань: Відсутність єдиної системи контролю за інформацією створює умови для помилок та зловживань у сфері будівництва.

З метою вирішення цих проблем першочерговим завданням стало об'єднання всіх реєстрів у будівництві у єдиній системі. Ця система повинна забезпечити:

- Централізоване зберігання інформації: Вся інформація про будівельну діяльність, від видачі містобудівних обмежень до нарахування штрафів, буде архівована в єдиній базі даних.

- Автоматичне заповнення даних: Завдяки автоматичному «підтягуванню» інформації з різних джерел буде виключена можливість зробити помилку при внесенні даних.

- Спрощений доступ до інформації: Учасники будівельного процесу зможуть отримати всю необхідну інформацію з єдиного джерела.

- Підвищення прозорості та ефективності: Створення єдиної системи сприятиме підвищенню прозорості та ефективності державного регулювання у сфері будівництва [42].

Для реалізації створення ЄДЕССБ Уряд України прийняв Розпорядження № 565 від 20 травня 2020 року та Постанову № 559 від 1 липня 2020 року, що затвердила порядок експериментального проєкту першої черги системи. Однак, важливим є також інтеграція до ЄДЕССБ усіх суб'єктів ринку житла, який наразі залишається некерованим та приваблює шахраїв через великі обсяги готівки. Споживачі, не маючи достатніх знань, довіряються неперевіреному комерційним структурам, а держава не забезпечує їхньої безпеки при транзакціях з нерухомістю [9].

Ринок нерухомості став сферою здійснення злочинної діяльності, в тому числі організованими злочинними угрупованнями. Це зумовлено низкою факторів як організаційного, так і правового характеру.

Фактори, що сприяють злочинності на ринку нерухомості:

- Організаційні фактори:
 - Складність та багатоетапність операцій з нерухомістю: Операції з нерухомістю часто включають багато етапів та учасників (продавці, покупці, ріелтори, нотаріуси, оцінювачі, банки), що створює можливості для зловживань.
 - Значні фінансові потоки: Ринок нерухомості характеризується значними фінансовими потоками, що приваблює злочинців.
 - Недостатня прозорість деяких процедур: Деякі процедури, пов'язані з операціями з нерухомістю, можуть бути недостатньо прозорими, що створює умови для корупції та шахрайства.

- Правові фактори:
 - Недосконалість законодавства: Існуюче законодавство може містити прогалини або бути недостатньо ефективним для запобігання та протидії злочинам на ринку нерухомості.
 - Складність правозастосування: Застосування законодавства на практиці може бути ускладнене через корупцію, недостатню кваліфікацію правоохоронних органів або інші фактори [42].

О. Дикий обґрунтовано стверджує, що ринок нерухомості є сферою активної діяльності «кримінального бізнесу», який є складовою більш широкої проблеми організованої злочинності. Факторами, що сприяють цьому, є: обізнаність злочинних груп про осіб, які потребують зміни житлових умов; стійкість та організованість злочинних груп, що діють у цій сфері; проникнення злочинності у різні прошарки суспільства; та латентна віктимізація населення, спричинена втратою довіри до правоохоронних органів [29].

На ринку нерухомості заволодіння правом на майно часто здійснюється шляхом шахрайських дій при укладенні різноманітних договорів, таких як купівля-продаж, дарування чи оренда. Злочинці, як правило, вдаються до обману або зловживання довірою, вводячи потерпілого в оману щодо істотних обставин угоди. Дослідження практики показує, що обман може стосуватися широкого кола обставин, що робить цей вид злочинів особливо складним для виявлення та запобігання.

Ринок нерухомості поступово інтегрує новітні технології, зокрема BIM, SaaS-платформи, VR та 3D. Ці інструменти знаходять застосування на різних етапах життєвого циклу об'єкта нерухомості: на етапі проєктування та будівництва, а також на етапі управління та реалізації [32].

Блокчейн має значний потенціал для ринку нерухомості, зокрема завдяки токенизації – поділу активу на цифрові токени. Ця технологія розподіленого реєстру забезпечує безпечні та прозорі транзакції без

посередників та комісій, оскільки інформація про угоди записується в блоках блокчейн-системи, які неможливо змінити [36].

Блокчейн підвищує ліквідність та прискорює угоди з нерухомістю (купівля-продаж, оренда, лізинг) завдяки токенизації. Наприклад, компанія може придбати токени на частину будівлі, а не всю будівлю, що забезпечує гнучкість. Смарт-контракти дозволяють інтегрувати стратегію управління нерухомістю з іншими бізнес-процесами, швидко реагуючи на зміни ринку шляхом продажу та купівлі токенів [32].

Окрім забезпечення ліквідності та досягнення максимальної функціональності для користувачів, до вагомих переваг застосування блокчейн-технологій у сфері нерухомості слід віднести: забезпечення максимального захисту даних з можливістю реалізації різних рівнів анонімності або псевдонімності відповідно до вимог законодавства та потреб учасників ринку; можливість реалізації засад роздільної власності шляхом випуску токенів, що відображають права власності на об'єкти нерухомості; запровадження нових стандартів сертифікації з відображенням у блокчейні основних регуляторних та сертифікаційних вимог; інтеграцію з торговельними платформами та біржами, що створює нові можливості для трейдингу токенизованими активами нерухомості [36].

Застосування блокчейну на ринку нерухомості є вигідним для всіх сторін, забезпечуючи раціональний розподіл ресурсів. Незважаючи на те, що технологія ще розвивається, вона має потенціал для революційних змін, спрощуючи, прискорюючи та убезпечуючи торгівлю нерухомістю. Перша угода купівлі-продажу з використанням блокчейну відбулася в Каліфорнії у липні 2018 року, а згодом була здійснена перша міжнародна блокчейн-угода з купівлі квартири в Києві за криптовалюту [34].

Смарт-контракти, вперше представлені ще у 1994 році, є комп'ютерними протоколами, що забезпечують цифрове виконання умов договорів. Порівняно з традиційними паперовими угодами, смарт-контракти забезпечують більшу безпеку, прозорість та знижують операційні витрати. Вони дозволяють

проводити безпечні транзакції без посередників, які є відстежуваними та необоротними. У сфері нерухомості смарт-контракти використовуються для автоматизації операцій та визначення правил і штрафів [46].

Деякі компанії, що працюють з криптовалютою, акцентують на довірі. Наприклад, африканський проєкт Seso Global використовує приватний блокчейн для безпечних покупок нерухомості у перевірених забудовників. Проєкт SafeWire з Огайо гарантує безпеку транзакцій та перевіряє дані учасників. Блокчейн дозволяє скоротити кількість посередників та знизити комісії, як демонструє американська Deedcoin з комісією в 1% для продавців та 2% кешбеку для покупців [22].

Токенізація нерухомості створює умови для пайового володіння, дозволяючи інвестувати невеликі суми та ставати співвласником об'єкта без необхідності фізичної присутності, паперової тяганини та посередників. Частку власності можна швидко продати або обміняти [22].

Ви опишете проблемні питання щодо впровадження блокчейну у сфері нерухомості, які потребують державного втручання або стимулювання. Ось кілька варіантів перефразування з розгорнутим поясненням та контекстом:

Серед проблем впровадження блокчейну в нерухомість, що потребують державної уваги, є: недосконалість законодавчої бази, відсутність чітких визначень (наприклад, «смарт-контракт»); необхідність адаптації технологій до державних умов; значні витрати електроенергії; потреба в консенсусі між учасниками ринку щодо типу блокчейну та процедур; недостатня кількість фахівців [43].

Основні проблемні питання щодо впровадження блокчейну у сфері нерухомості, які потребують державного втручання або стимулювання:

- Недосконалість законодавчої бази:
 - Відсутність чіткої регламентації: Законодавство України поки що не містить чіткої регламентації використання блокчейн-технологій у сфері нерухомості. Це створює правову невизначеність та ускладнює впровадження нових технологій.

- Відсутність визначення окремих понять: Відсутність законодавчого визначення таких понять, як «смарт-контракт», унеможливорює розгляд умов, норм та порядків їх укладання та виконання. Це створює ризики для учасників ринку та гальмує розвиток технології.
- Необхідність розробки законодавства: Необхідно розробити та прийняти законодавчі акти, які б регулювали використання блокчейну у сфері нерухомості, зокрема визначали правовий статус токенів, смарт-контрактів, цифрових реєстрів та інших елементів блокчейн-інфраструктури.
 - Розроблення і адаптація технологій до умов держави:
 - Адаптація до існуючої інфраструктури: Необхідно адаптувати блокчейн-технології до існуючої інфраструктури та процесів у сфері нерухомості в Україні.
 - Врахування національних особливостей: При розробці та впровадженні блокчейн-рішень необхідно враховувати національні особливості законодавства, бізнес-практик та культурних традицій.
 - Створення національних стандартів: Необхідно розробити національні стандарти використання блокчейну у сфері нерухомості, що забезпечить сумісність різних систем та рішень.
 - Значні затрати електроенергії:
 - Енергоємність деяких блокчейн-алгоритмів: Деякі алгоритми консенсусу, що використовуються в блокчейні (наприклад, Proof-of-Work), потребують значних затрат електроенергії.
 - Пошук енергоефективних рішень: Необхідно використовувати більш енергоефективні алгоритми консенсусу (наприклад, Proof-of-Stake) або розробляти гібридні рішення, що дозволять знизити енергоспоживання.
 - Необхідність досягнення консенсусу між учасниками ринку:
 - Різні погляди на використання технології: Учасники ринку нерухомості можуть мати різні погляди на використання блокчейн-технологій, що може ускладнити досягнення консенсусу.

- Вибір типу блокчейну: Необхідно досягти консенсусу щодо типу блокчейну, який буде використовуватися (закритий, відкритий або гібридний).
- Розробка спільних процедур та стандартів: Необхідно розробити спільні процедури, правила та норми використання блокчейну у сфері нерухомості.
 - Недостатня забезпеченість фахівцями:
 - Дефіцит кваліфікованих кадрів: На ринку праці існує дефіцит кваліфікованих фахівців з блокчейн-технологій, особливо у сфері нерухомості.
 - Необхідність підготовки кадрів: Необхідно організувати навчання та підготовку фахівців з блокчейну для сфери нерухомості.

Держава може відіграти ключову роль у вирішенні цих проблем, зокрема шляхом:

- Розробки та прийняття законодавства: Створення чіткої правової бази для використання блокчейну у сфері нерухомості.
- Стимулювання розвитку технологій: Підтримка наукових досліджень та розробок у сфері блокчейн-технологій.
- Створення освітніх програм: Підготовка кваліфікованих фахівців з блокчейну.
- Забезпечення інформаційної підтримки: Інформування учасників ринку про можливості та переваги блокчейн-технологій.
- Створення платформ для діалогу: Створення платформ для діалогу між учасниками ринку з метою досягнення консенсусу щодо стандартів та процедур.

Блокчейн-платформа «UkrPropertychain» призначена для широкого кола користувачів: від звичайних громадян до державних органів та професійних учасників ринку нерухомості. Кожна група отримує свої переваги від використання платформи, зокрема спрощення процедур, підвищення прозорості та безпеки угод (рис. 3.1.).

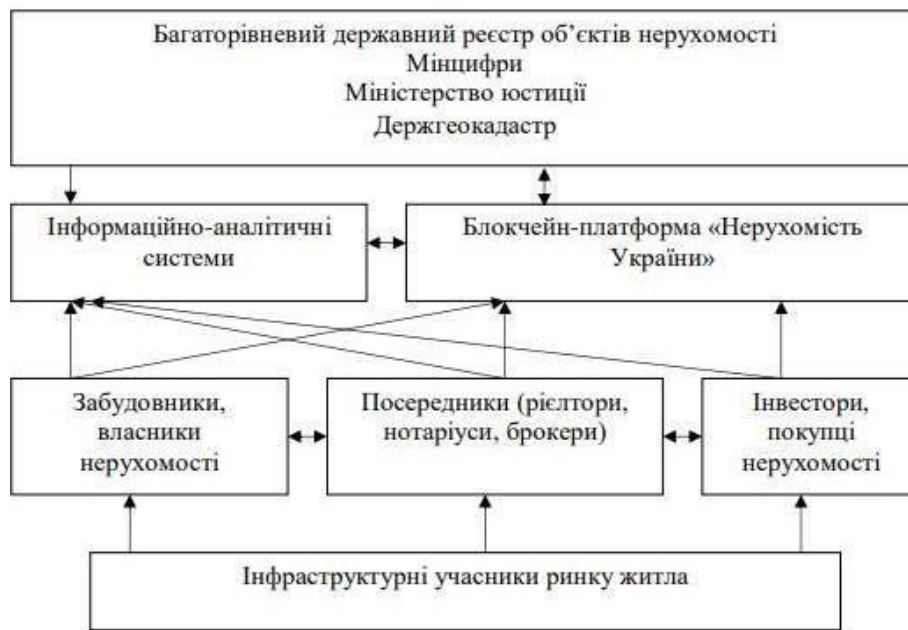


Рис. 3.1 Схематична структура блокчейн-платформи «Нерухомість України»

Джерело: [32].

Практичне впровадження такої блокчейн-платформи зі смарт-контрактами для угод купівлі-продажу нерухомості дозволить вирішити проблему асиметричності інформації на ринку житлового будівництва.

Токенізація може передбачати продаж усіх токенів об'єкта одній особі, що прискорює процес, особливо якщо кошти на будівництво були зібрані таким чином. Блокчейн скорочує час транзакцій (до кількох годин/хвилин замість днів) та комісії. В Україні необхідно створити блокчейн-платформу для автоматизації процесів у житловій сфері, що об'єднає будівництво, іпотеку, оренду та продаж землі, сприяючи довірі між учасниками ринку та створенню «єдиного вікна» для угод [36].

Отже, Україна має використати блокчейн для створення єдиного національного реєстру нерухомості. Це забезпечить прозорість усіх операцій, захист від втрати та фальсифікації даних, підвищить довіру між учасниками ринку, синхронізує інформацію та мінімізує ризики зовнішнього втручання в електронні реєстри.

ВИСНОВКИ

Необхідність державного втручання в економіку, зокрема на ринку житла, обумовлена тим, що ринковий механізм не завжди здатний ефективно вирішувати всі проблеми. Однією з таких проблем є інформаційна асиметрія – нерівномірний розподіл інформації між учасниками ринку. На сучасному етапі розвитку ринку житла, як на національному, так і на регіональному рівнях, спостерігається відсутність комплексної системи, яка б забезпечувала органи державної влади, населення та інших суб'єктів ринку об'єктивною та актуальною інформацією про:

- стан ринку в розрізі регіонів та міст;
- динаміку цін на житло;
- співвідношення попиту та пропозиції на різні типи житлових об'єктів;
- аналітичні дані про поточні та прогнозовані тенденції на ринку.

Вивчення зарубіжного досвіду демонструє різноманітність підходів до регулювання інфраструктури ринку житла. Уряди країн використовують різні методи, враховуючи політичну орієнтацію, рівень економічного розвитку та розвиток інституцій. Ключовими учасниками ринку є забудовники, покупці, продавці, ріелтори, оцінювачі та фінансові установи. Важливим елементом розвинених ринків є наявність інформаційних баз даних. У більшості досліджених країн держава активно регулює діяльність учасників ринку, зокрема запроваджуючи обов'язкове ліцензування та страхування для посередників.

Аналіз європейських практик регулювання діяльності посередників на ринку житла дозволяє виділити три основні групи країн за рівнем регулювання, тривалістю та змістом навчання, що визначено національними нормативно-правовими актами:

1. Країни з високим бар'єром доступу до професії: Ці країни характеризуються жорстким регулюванням, що включає:

- обов'язкове проходження спеціалізованого навчання в акредитованих навчальних закладах;

- обов'язкове стажування під керівництвом досвідчених фахівців;
- успішне складання кваліфікаційного іспиту для отримання права на здійснення професійної діяльності.

2. Країни з середнім рівнем вимог до професійної кваліфікації: У цих країнах існують певні вимоги до освіти та досвіду роботи, але вони менш жорсткі, ніж у країнах першої групи. Може бути відсутнє обов'язкове стажування або іспит.

3. Країни з порівняно низькими бар'єрами вхідного характеру: У цих країнах вимоги до професійної кваліфікації мінімальні або відсутні.

Окрім регулювання професійної діяльності, досвід багатьох країн свідчить про розвиток різноманітних фінансових інструментів, доступних як для будівельних організацій (кредитування, інвестиції), так і для покупців/орендарів (іпотека, кредити, лізинг, програми державної підтримки).

Проведений аналіз останніх тенденцій на ринку житлової нерухомості в Україні дозволяє зробити наступні висновки:

- Поступова стабілізація ринку: Після значних потрясінь, пов'язаних з повномасштабним вторгненням, ринок житлової нерухомості демонструє ознаки поступової стабілізації.

- Відновлення попиту та пропозиції: Спостерігається поступове відновлення як попиту на житло (про що свідчить збільшення кількості угод купівлі-продажу), так і пропозиції (забудовники відновлюють роботу над проектами).

- Сповільнення зростання цін: Темпи зростання цін на житло дещо сповільнились порівняно з попередніми періодами, що може свідчити про збалансування ринку.

- Адаптація забудовників: Забудовники успішно адаптували свою діяльність до нових умов, коригуючи свої плани, логістику та підходи до будівництва.

Дослідження виявило три основні взаємопов'язані проблеми нормативно-правового регулювання ринку житла: нерозвиненість страхування житла (через відсутність обов'язкового страхування, державних програм та упереджене ставлення громадян), нерозвиненість системи оцінювання майна (через низьку конкуренцію та застарілі методики), та нерозвиненість ринку ріелторських послуг (через відсутність відповідного законодавства).

Сучасні тенденції у будівництві житла зосереджені на безпеці, енергоефективності, впровадженні штучного інтелекту, екологічності та використанні зелених технологій [9].

Протягом останніх років ринок нерухомості в Київській області переживав період активного розвитку. Ця тенденція пояснюється кількома факторами: вигідним розташуванням поблизу Києва, що забезпечує доступ до столичних можливостей, та більш доступними цінами на житло порівняно зі столицею. Завдяки цьому Київська область стала привабливою для покупців з різних регіонів України. Згідно з графіком динаміки введення в експлуатацію квадратних метрів житла, починаючи з 2011 року спостерігалось інтенсивне зростання цього показника, яке досягло свого максимуму у 2016 році. Після цього періоду відбулося деяке зниження обсягів будівництва, а у 2022 році відбувся значний спад.

На ринок нерухомості України після 24 лютого 2022 року суттєво вплинули два основні фактори:

- Призупинення будівельних робіт: Після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну 24 лютого 2022 року будівельна галузь практично зупинилася.

- Загальні настрої населення та ризики, пов'язані з війною: Загальна ситуація в країні, пов'язана з воєнними діями, створила атмосферу невизначеності та страху серед населення.

Аналіз динаміки середньої ціни за квадратний метр у Київській області за період з 2007 року по жовтень 2022 року виявляє стійку тенденцію до

зростання цін протягом усього досліджуваного періоду. Проте, важливо розрізняти фактори, що впливали на ціноутворення до та після 2022 року:

- До 2022 року: Основним фактором зростання цін на житло в Київській області був збільшення попиту.
- Після 2022 року: Після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну 24 лютого 2022 року, ситуація на ринку нерухомості кардинально змінилася. На ціни почали впливати зовсім інші фактори:

Для збалансованого та ефективного функціонування ринку житла необхідна розвинена сучасна інноваційна інфраструктура. Її ключові функції полягають у забезпеченні взаємодії між учасниками ринку, зниженні ризиків та транзакційних витрат, зменшенні впливу адміністративних бар'єрів та створенні умов для конкуренції. Розвиток інфраструктури має базуватися на системному підході, що враховує можливості та особливості як інституційних, так і неінституційних учасників ринку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Аналіз міжнародної практики законодавчого регулювання ріелторської діяльності. URL: https://docs.wixstatic.com/ugd/b76293_92596a8e618e40519caf8177db7ba925.pdf.
2. Асаул А. М. Брижаль І. А., Чевганова В. Я. Економіка нерухомості : монографія. Київ : [б. в.], 2004. 304 с.
3. Бібік Н. В. Міжнародна практика державного регулювання в сфері будівництва. Менеджер. 2014. № 1. 235 с.
4. Бляхарський Я. С. Проблема класифікації девелоперської діяльності як окремого виду економічної діяльності. Вісімнадцяті осінні юридичні читання : зб. тез Міжнар. наук.-практ. конф., м. Хмельницький, 25 жовт. 2019 р. Хмельницький, 2019. С. 408–410.
5. Бодров В. Г., Балдич Н. І., Сафронова О. М. Державне управління у фінансово-економічній сфері : навч.-метод. матеріали. Київ : НАДУ, 2013. 88 с.
6. Бурик З. М. Державне регулювання сталого розвитку України: теорія та практика : монографія; Львів. регіон. ін-т держ. упр. Нац. акад. держ. упр. при Президентові України. Львів : Простір-М, 2017. 383 с.
7. Вакуленко В. М. Зелена економіка у механізмі державного управління сталим розвитком регіонів України. Публічне урядування. 2017. № 4(9). С. 61–74.
8. Волощук А. В. Сучасна практика страхування будівельних ризиків. Науково-виробничий журнал. 2010. № 2(214). С. 46–48. 14. Всеукраїнська Асоціація Фахівців Оцінки – дала ВГО «АФО». URL: <http://afo.com.ua/uk/about>.
9. Гвоздик В. Реєстрація прав власності на нерухоме майно в Україні. Нотаріат для вас : наук.-практ. журн. Укр. нотаріальної палати. 2008. № 7/8. С. 12–16.

10. Гіль С. Є., Дудник О. А., Єфремова Л. В., та ін. Державне регулювання економіки : навч. посібник. Харків : Вид. ХДЕУ, 2003 Ч. 1. URL: <https://economics.studio/regulyuvannya-ekonomiki-derjavne/sutnistderjavnogo-regulyuvannya-ekonomiki-80635.html>.
11. Гончаренко М. Б. Державна реєстрація речових прав на нерухомість та її значення. Вісник університету внутрішніх справ. 1999. 207 Вип. 6. С. 83–86. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/VKhnuvs_1999_6_25
12. Грущинська Н. Ріелторські послуги. Vizegrad Journal on Human Rights. 2016. № 2. Ч. 2. С. 41–45. URL: http://vjhr.sk/archive/2016_2_2/7.pdf.
13. Деревянко Б. В. Девелоперська діяльність як новий потенційний та реальний вид господарської діяльності. Перші наукові читання пам'яті професора Пронської Грацієлли Василівни : зб. матеріалів Міжнар. наук.-практ. конф. / за заг. ред.: В. В. Поєдинок, С. Я. Вавженчука. Київ : Талком, 2021. С. 61–66.
14. Дерун Т. М. Інформаційно-аналітичне забезпечення публічного регулювання розвитку регіональних ринків житла. Державне управління: удосконалення та розвиток. 2023. № 2. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/dy/article/view/1113/1122> (дата звернення: 07.01.2021).
15. Дерун Т. М. Чинники та особливості державного регулювання ринку житла в Україні в умовах війни. Інвестиції: практика та досвід. 2023. № 2. С. 82–86. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/988>.
16. Деякі питання надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Постанова Кабінету Міністрів України від 30.09.2015 № 786. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-2015- п/conv#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/786-2015-%D1%82%D0%BD%D0%B0%D0%BA%D0%BC%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D0%BF/p/conv#Text) (дата звернення: 11.04.2019).
17. Дикий О. В. До питання вивчення злочинності на сучасному ринку житлової нерухомості в Україні. Актуальні проблеми держави і права. 2012. С. 586–592. 30. Дикий О. В. Кримінологічна характеристика способів

вчинення шахрайств в сфері обороту житлової нерухомості. Часопис Академії адвокатури України. 2014. Т. 7. № 2(23). С. 33–40.

18. Застосування блокчейн у сфері нерухомості. URL: <https://guland.com.ua/kryptovalyuta/blockchain/blokcheyn-vnerukhomosti.htm>.

19. Земельний кодекс України. Верховна Рада України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.

20. Ісаєнко Д. Особливості законодавчого регулювання будівельної галузі в Україні. Вісник Одеської державної академії будівництва та архітектури. 2018. Вип. 71. С. 9–15.

21. Кіщенко Т. Є., Гусарова Л. В. Особливості девелопменту в реалізації інвестиційних проєктів будівництва об'єктів різного функціонального призначення. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2018. Вип. 36. С. 22–26. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/shpebfrv_2018_36_6

22. Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна основа. Інвестиції: практика та досвід. 2011. № 12. С. 57–60.

23. Коноваленко Д. Ризики фінансування будівництва житла через ФФ. ЛІГА.Блоги. URL: <http://blog.liga.net/user/dkonovalenko/article/25607.aspx>.

24. Концепція будівельної реформи на фінішній прямій. URL: https://ureclub.com.ua/news/kontseptsiya_budivelnoyi_reformi_na_finish_niy_pryamiy.

25. Лагунова І. А. Управління ризиками під час реалізації будівельних проєктів: основні складові та проблемні елементи. Вчені записки Таврійського Національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія: Державне управління. 2018. Т. 29(68). № 4. С. 80–83. URL: http://www.pubadm.vernadskyjournals.in.ua/journals/2018/4_2018/4_2018.pdf

26. Лебідь Н., Мендрул А., Ларцев В., Скрінько С., Жиленко Н., Пашков В. Оцінка майна і майнових прав в Україні : монографія. Київ : ООО «Інформаційно-видавнича фірма "Прінт-Експрес"», 2007. 688 с.

27. Максимчук М. В. Інституціоналізація регіональних ринків житла в Україні. Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України. 2018. Вип. 1(129). С. 58–63.
28. Мамонов К. А., Анопрієнко Т. В. Оцінка нерухомості: податкові аспекти. Вісник Харківського Національного аграрного університету. Серія: Економічні науки. 2013. № 6. С. 41–47. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vkhnau_ekon_2013_6_9.
29. Марушева О. А. Тенденції нормативно-правового регулювання соціально-економічних відносин у будівництві в країнах розвинутої демократії. Актуальні проблеми державного управління. 2019. № 1(55). С. 63–68.
30. Мелко В. Імплементація міжнародного досвіду державного регулювання страхування ризиків будівельної діяльності в Україні. Аспекти публічного управління. 2016. Т. 4. № 11/12(37/38). 90 с. С. 40–49. URL: <https://aspects.org.ua/index.php/journal/article/view/305/301>.
31. Міненко М. Легітимізація ріелторства як галузі у сфері економічних послуг. Нерухомість України : матеріали Національного форуму, Київ, 6–7 груд. 2012 р. Київ, 2012. 14 с.
32. Нахкур Т. Напрями підвищення ефективності механізмів державного управління ризиками у процесі регулювання інвестиційної діяльності у будівництві. Аспекти публічного управління. 2018. Т. 6. № 4. С. 26–31.
33. Непомнящий О. М. Перспективи застосування в Україні міжнародно визнаних форм договорів на надання інжинірингових послуг у будівництві. Держава та регіони. Серія: Державне управління. 2019. № 2(66). С. 106–111.
34. Ніколаєв В. П. Стратегічне управління державним нерухомим майном. Стратегічні пріоритети. 2015. № 3. С. 73–78.
35. Олійник І. Інформаційні детермінанти формування механізмів державного регулювання розвитку інфраструктури ринку житла.

Шевченківська весна – 2022: публічне управління та державна служба : матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. студентів, аспірантів та молодих вчених, Київ, 19 квіт. 2022 р. / за заг. ред. Л. Г. Комахи, О. М. Андрєєвої. Київ : ННІ ПУДС КНУ, 2022. С. 247–248.

36. Олійник І. І. Еволюція механізму державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні. Збірник наукових праць Національної академії державного управління / за заг. ред. А. П. Савкова. Київ : НАДУ, 2019. Вип. 2. С. 84–91.

37. Ринок житлової нерухомості : навч. посібник / В. Павлов, А. Асаул, І. Пилипенко, Н. Павліха, І. Кривов'язюк. Київ : Кондор, 2006. 336 с.

38. Ріелтор в законі: чи потрібно регулювати діяльність спеціалістів по нерухомості. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/rieltor-v-zakone-nuzhno-liregulirovat-deyatelnost-specialistov-po-242080.html>.

39. Романенко Л. Ф., Прокопенко В. Ю., Столбова М. А. Аналіз діяльності девелоперських компаній на ринку нерухомості України. Бізнес Інформ. 2015. № 9. С. 234–238.

40. Саморегулівні організації оцінювачів. URL: <https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-appraisers.html> (дата звернення: 15.07.2021).

41. Сенчук В. В. Правове забезпечення реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні: історико-правовий аналіз : дис. канд. юр. Наук : 12.00.01. Київ, 2009. 189 с.

42. Сердюк Т. В., Малик М. О. Ризики в будівництві та особливості їх страхування в сучасних економічних умовах в Україні. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2013. Вип. 30. 292 с.

43. Слободенюк С. О. Місце та роль інституту державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в правовій системі. Держава і право. 2011. Вип. 52. С. 298–303.

44. Статут Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву. URL: www.molodkredit.gov.ua/images/statut-20-12-2021.pdf.

45. Статут Національного агентства кваліфікацій. Постанова Кабінету Міністрів України від 5 грудня 2018 року № 1029. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1029-2018-%D0%BF#n14>.

46. Статут ПАТ «Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wpcontent/uploads/2023/03/Statut-nova-redaktsiia-2023-9.pdf>.

47. Створення прозорого та цивілізованого ринку нерухомості: OLX розпочинає співпрацю з АФНУ. URL: <https://blog.olx.ua/21591/stvorennya-prozorogo-ta-civilizovanogo-rinkuneruxomosti-olx-rozpochinaye-spivpracyu-z-afnu/>.

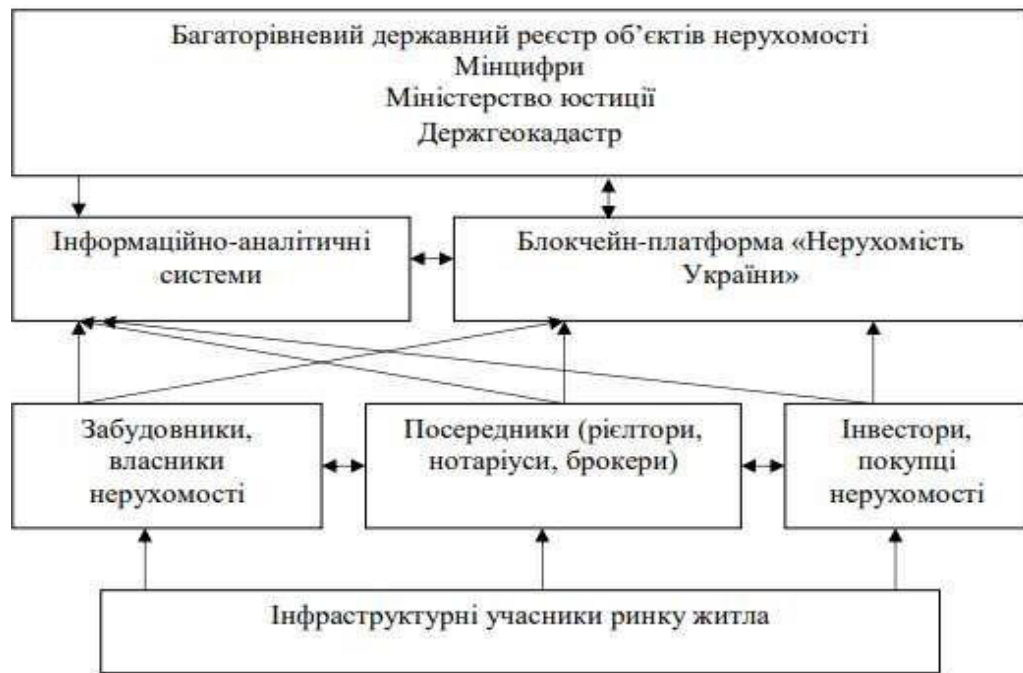


Рис. 1. Структурна модель організації блокчейн-платформи «Нерухомість України»

Джерело: [12].