

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

ОВСІЄНКО КИРИЛО ОЛЕКСАНДРОВИЧ

УДК 504.05

ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ
У МІСТІ КРИВИЙ РІГ

магістерська робота на здобуття кваліфікації
магістр геодезії та землеустрою
G18 – Геодезія та землеустрій

Науковий керівник:
Кандидат технічних наук, доцент
Новікова Олена Миколаївна

Кривий Ріг – 2025

Криворізький національний університет

Факультет: будівельний

Кафедра: геодезії

Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр

Спеціальностей: G 18 – Геодезія та землеустрій

Затверджую

Завідувач кафедру
Володимир ПЕРЕГУДОВ

« ____ » _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ
на магістерську роботу студента
ОВСІЄНКУ КИРИЛУ ОЛЕКСАНДРОВИЧУ

Тема проекту: ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ У МІСТІ КРИВИЙ РІГ

- 1. Керівник:** затверджено наказом по КНУ № 6 від «17» січня 2025 року.
- 2. Термін здачі студентом закінченого проекту** « 01 » грудня 2025 р.
- 3. Вихідні дані до проекту:** Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, житловий кодекс України, Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», Закон України «Про оцінку земель», ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна», Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна», Кодекс етики діяльності членів Всеукраїнської громадської організації «Асоціація Фахівців Оцінки».
- 4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):** Вступ. Аналіз нормативно-правових, методичних та наукових джерел у сфері регулювання ринку нерухомості. Ринок нерухомості в системі ринкових відносин. Сутність визначення категорії «нерухомість». Ринок нерухомості: функції та особливості, роль і місце на ринку капіталів. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. Дослідницька частина. Загальні висновки.
- 5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень).** Послідовність графічних аркушів: Основні характерні ознаки об'єкту нерухомості. Функції ринку нерухомості. Характерні особливості ринку нерухомості. Основні функції держави щодо регулювання ринку нерухомості. Основні чинники, що впливають на вартість нерухомості під час дії військового стану. ГІС-технології в процесі збору, аналізування, обробки і валідації даних про ринок нерухомості. Дослідницька частина.

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1	Новікова О.М.	02.09.2025	30.09.2025
Розділ 2	Новікова О.М.	30.09.2025	30.10.2025
Розділ 3	Новікова О.М.	30.10.2025	29.11.2025

7. Дата видачі завдання 02.09.2025
 Керівник проекту (роботи) Новікова О.М. /
 Завдання прийняв до виконання Овсієнко К.О. /

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ За/ п	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи
1	Аналіз літературних джерел.	03.09 – 06.09.2025
2	Вивчення та аналіз вихідних матеріалів для написання магістерської кваліфікаційної роботи.	09.09 – 19.09.2025
3	Огляд наукових, нормативно-правових та методичних джерел у сфері регулювання ринку нерухомості.	19.09 – 27.09.2025
4	Обґрунтування розділу: «Ринок нерухомості в системі ринкових відносин».	30.09 – 09.10.2025
5	Розкриття підтеми: «Сутність визначення категорії «нерухомість».	10.10 – 22.10.2025
6	Розгляд підтеми: «Ринок нерухомості: функції та особливості, роль і місце на ринку капіталів».	23.10 – 30.10.2025
7	Висвітлення питання державного регулювання ринку нерухомості в Україні.	31.10 – 15.11.2025
8	Робота над дослідницькою частиною.	18.11 – 28.11.2025
9	Оформлення магістерської роботи.	29.11 – 01.12.2025

Студент – дипломник Овсієнко Кирило Олександрович /

Керівник проекту Новікова Олена Миколаївна /

АНОТАЦІЯ

Економічний розвиток України на сучасному етапі супроводжується становленням і функціонуванням різних ринкових систем — фінансової, трудової, товарної та інших. Важливою їх складовою є ринок нерухомості, який одночасно має риси товарного та фінансового ринку й виступає інтегрованою категорією, що поєднує елементи ринків інвестицій, товарів і послуг.

Умови воєнного стану істотно вплинули на формування цінової політики в різних сегментах ринку нерухомості. На його динаміку діють як зовнішні чинники — макроекономічні тенденції, ситуація на світових фінансових ринках, військові дії, — так і внутрішні, серед яких політичні, економічні, соціальні, демографічні, ринкові та природно-географічні аспекти.

Для практичної реалізації теоретичних положень було обрано ринок нерухомості **міста Кривий Ріг**, розглянутий через основні його сегменти. Проведено аналіз нормативно-правової, методичної та науково-технічної бази щодо формування і функціонування ринку нерухомості в період воєнного стану. У дослідженні розкрито сутність понять «нерухомість» і «ринок нерухомості», визначено їх ключові характеристики, функції та роль у структурі ринку капіталів. Окреслено основні напрями державного регулювання у сфері нерухомості та виокремлено чинники, що визначають вартість нерухомості під час дії воєнного стану.

Обґрунтовано доцільність застосування ГІС-технологій для збору, обробки, аналізу та валідації даних про ринок нерухомості. Проведено аналіз розвитку основних сегментів ринку м. Кривий Ріг — первинного та вторинного ринку квартир, житлових будинків, офісної, торговельної, промислово-складської нерухомості та земельних ділянок під житлову забудову. Розглянуто динаміку цін з урахуванням площі об'єктів і квартальної зміни показників протягом 2022–2023 рр. у розрізі адміністративних районів міста. **Ключові слова:** нерухоме майно, ринок нерухомості, ГІС-технології, цінові показники, середнє та медіанне значення, військовий стан.

ЗМІСТ

	ВСТУП.....
	ЗАВДАННЯ.....
	АНОТАЦІЯ.....
Розділ 1	АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД ЗАКОНОДАВЧИХ, МЕТОДИЧНИХ ТА НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНИХ ДЖЕРЕЛ З ПИТАНЬ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ
1.1	Огляд сучасних наукових досліджень розвитку ринку нерухомості у воєнний та післявоєнний періоди
1.2	Аналіз нормативно-правових, методичних та наукових джерел у сфері регулювання ринку нерухомості
1.3	Наукові підходи до вивчення трансформацій ринку нерухомості України під впливом воєнних подій
Розділ 2	ФУНКЦІОНУВАННЯ СФЕРИ НЕРУХОМОСТІ В КОНТЕКСТІ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ
2.1	Сутність поняття «нерухомість»
2.2	Ринок нерухомості: функції та особливості, роль і місце на ринку капіталів
2.3	Державне регулювання ринку нерухомості в Україні
Розділ 3	ДОСЛІДНИЦЬКА ЧАСТИНА
	ВИСНОВКИ ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ.....
	ВИСНОВКИ.....
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....
	ДОДАТКИ

ВСТУП

Сектор нерухомості є стратегічно важливою складовою національної економіки, оскільки забезпечує базові житлові потреби населення, формує середовище для функціонування бізнесу, впливає на інвестиційну активність та розвиток територій. У мирний час ринок нерухомості демонструє відносно стабільні закономірності розвитку, що дає змогу прогнозувати динаміку цін, обсягів будівництва й інвестицій. Проте в Україні після початку повномасштабної військової агресії та запровадження воєнного стану цей ринок зіткнувся з безпрецедентними викликами, що суттєво змінили його структуру, механізми функціонування та перспективи.

Актуальність теми зумовлена масштабними руйнуваннями житлової та комерційної інфраструктури, вимушеною міграцією мільйонів громадян, релокацією підприємств, зміною економічної активності між регіонами, а також потребою держави швидко адаптувати нормативно-правову базу. Нові економічні умови сформували нетипові ринкові тенденції: різку регіональну диференціацію ціноутворення, зміну пріоритетів покупців, трансформацію інвестиційної поведінки та переорієнтацію будівельної галузі на відбудову та безпекові вимоги. Аналіз цих процесів є важливою науковою та практичною задачею, адже від ефективності регулювання ринку нерухомості залежить соціальна стабільність, відбудова країни та економічне зростання.

Недостатність системних досліджень ринку нерухомості саме в умовах воєнного стану, необхідність аналізу змін у законодавстві, оцінки регіональних особливостей та формування рекомендацій для подальшого розвитку сектору визначають науково-практичну значущість обраної теми.

Мета роботи

Проаналізувати процеси формування ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, визначити ключові тенденції його трансформації та обґрунтувати напрями підвищення стійкості та ефективності функціонування ринку.

Завдання роботи

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання:

1. Розкрити теоретичні основи функціонування ринку нерухомості та його роль в економіці.
2. Дослідити вплив запровадження воєнного стану на структуру та динаміку ринку нерухомості.
3. Проаналізувати регіональні відмінності у розвитку житлового, комерційного та земельного сегментів ринку.
4. Оцінити зміни нормативно-правової бази, спрямовані на регулювання ринку нерухомості в умовах війни.
5. Визначити основні тенденції та ризики, що формують ринок у період воєнного стану.
6. Запропонувати практичні рекомендації щодо підвищення стійкості ринку нерухомості та його повоєнного відновлення.

Об'єкт дослідження

Ринок нерухомості України.

Предмет дослідження

Економічні, правові та структурні процеси формування й трансформації ринку нерухомості в умовах воєнного стану.

Методи дослідження

У роботі використано такі методи:

- **загальнонаукові методи:** аналіз, синтез, індукція, дедукція, порівняння — для визначення особливостей функціонування ринку;
- **економіко-статистичні методи:** аналіз динаміки цін, попиту, пропозиції, інвестиційних процесів;
- **метод структурно-функціонального аналізу** — для оцінки взаємозв'язків між сегментами ринку;
- **нормативно-правовий аналіз** — для дослідження державного регулювання у період воєнного стану;

- **методи прогнозування** — для визначення перспектив розвитку ринку після завершення бойових дій.

Наукова новизна отриманих результатів

Наукова новизна роботи полягає в тому, що в ній:

- уперше здійснено комплексний аналіз трансформацій ринку нерухомості України саме в умовах воєнного стану;
- визначено специфічні фактори, що впливають на ринкові процеси в період воєнних дій;
- обґрунтовано нову структуру ризиків для ринку нерухомості;
- запропоновано концептуальні напрями підвищення стійкості ринку та моделі його післявоєнного відновлення.

Практичне значення роботи

Отримані результати можуть бути використані:

- органами державної та місцевої влади при плануванні політики відновлення територій;
- девелоперами та інвесторами для оцінки ризиків і формування інвестиційних стратегій;
- фінансовими установами для удосконалення іпотечних та кредитних програм;
- експертними організаціями при підготовці прогнозів розвитку ринку нерухомості;
- у навчальному процесі при викладанні дисциплін з економіки нерухомості та регіонального розвитку.

РОЗДІЛ 1

АНАЛІТИЧНИЙ ОГЛЯД ЗАКОНОДАВЧИХ, МЕТОДИЧНИХ ТА НАУКОВО-ТЕОРЕТИЧНИХ ДЖЕРЕЛ З ПИТАНЬ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1 Огляд сучасних наукових досліджень розвитку ринку нерухомості у воєнний та післявоєнний періоди

В Україні сьогодні відбуваються надзвичайно складні процеси відновлення й розвитку, що безпосередньо впливають на формування ринку нерухомості (РН) у період активних бойових дій. Цей ринок акумулює прояви ключових проблем економіки держави, у тому числі нерівномірність розвитку окремих його сегментів, недосконалість законодавчої бази, низьку платоспроможність значної частини населення та обмежений інвестиційний потенціал суб'єктів господарювання. Функціонування РН має системоутворююче значення для економіки: його ефективність визначає динаміку розвитку ринку праці, капіталу, товарів і послуг, а також формує механізми ринкового ціноутворення, інвестування та заощадження в державі загалом.

Важливість ринку нерухомості як сектору національної економіки підтверджується його значною часткою у ВВП, істотними надходженнями до бюджетів різних рівнів від первинного продажу об'єктів, орендних платежів за державне та комунальне майно, а також від податкових надходжень, пов'язаних з операціями купівлі-продажу нерухомості. Крім того, оцінки експертів свідчать про значний прихований потенціал цього сектору, який у разі вдосконалення регулювання може стати одним із рушійних чинників післявоєнного економічного відновлення [1].

Законодавство у сфері нерухомого майна (НМ) являє собою сукупність законів, підзаконних нормативно-правових актів та методичних документів, що визначають порядок управління, обігу, використання та охорони нерухомості, а також забезпечують регулюючу діяльність органів державної

влади та місцевого самоврядування. Правовою основою всієї системи законодавства виступає Конституція України [2], норми якої мають найвищу юридичну силу та пряму дію. Саме принципи, закріплені у Конституції, формують базові засади правомірного й раціонального управління нерухомістю.

Цивільний кодекс України (ЦКУ) визначає правові засади цивільних відносин, що ґрунтуються на рівності, вільному волевиявленні й майновій самостійності учасників. Вперше на законодавчому рівні ЦКУ систематизував поділ об'єктів цивільних прав на рухомі та нерухомі, водночас закріпивши імперативну форму договору купівлі-продажу нерухомого майна [25]. Поділ речей на рухомі та нерухомі сформувався історично, враховуючи особливу роль земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти НМ.

Основним нормативним документом у сфері земельних відносин є Земельний кодекс України (ЗКУ) [3], який регулює механізм набуття, реалізації та захисту прав на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави. Він визначає порядок раціонального використання земель, їх охорони та контролю за цільовим призначенням.

Податковий кодекс України [4] регламентує систему податків і зборів, порядок адміністрування податкових зобов'язань, права й обов'язки платників, а також компетенції контролюючих органів. Операції з нерухомістю, включно з оподаткуванням доходів від її продажу та володіння, мають суттєвий вплив на бюджетну систему.

Житлове законодавство України [5] спрямоване на реалізацію конституційного права громадян на житло, належне використання та збереження житлового фонду, а також забезпечення законності у сфері житлових правовідносин.

Господарський кодекс України [6] визначає принципи організації господарської діяльності, порядок взаємодії суб'єктів господарювання та їх взаємовідносини з іншими учасниками економічних процесів, у тому числі під час операцій із нерухомістю.

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність» [7] встановлює правові засади діяльності у сфері оцінки майна, механізми державного та громадського контролю, гарантує об'єктивність результатів оцінки та захист інтересів учасників відповідних правовідносин. Положення Закону поширюються на всі суб'єкти оцінки, включно з фізичними й юридичними особами — як резидентами, так і нерезидентами.

Питання оцінки земель регламентуються Законом України «Про оцінку земель» [8], який визначає процедури та принципи проведення оцінки земельних ділянок, забезпечення їх використання у сфері оподаткування, ринку земель і просторового планування.

Окреме місце у правовому забезпеченні займає Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9], що встановлює порядок офіційного визнання, набуття, зміни та припинення прав на нерухомість шляхом внесення відповідних даних до Державного реєстру. Закон визначає механізм державного контролю за правовим статусом об'єктів нерухомості та гарантує захист прав власників і користувачів.

У комплексі наведена система законодавчих актів формує правове поле, у межах якого функціонує ринок нерухомості України, а їх практична реалізація є підґрунтям для аналізу сучасного стану РН та його трансформації в умовах воєнного стану.

Закон України «Про іпотеку» [17] формує комплексне правове підґрунтя для регулювання іпотечних правовідносин та визначає ключове поняття *«іпотека»*. У законодавчому розумінні іпотека є способом забезпечення виконання зобов'язань шляхом передачі в забезпечення *нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва або майбутнього об'єкта нерухомості*, яке при цьому залишається у володінні та користуванні іпотекодавця. Відповідно до норм Закону, іпотекодержатель набуває право задовольнити свої майнові вимоги за рахунок предмета іпотеки у випадку невиконання боржником основного зобов'язання. Таке задоволення вимог

здійснюється переважно перед іншими кредиторами, у порядку, визначеному цим нормативно-правовим актом.

У період воєнного стану значення Закону особливо зростає, адже:

- посилюється ризик невиконання кредитних зобов'язань;
- запроваджуються тимчасові мораторії на примусове стягнення майна у деяких регіонах;
- держава пропонує нові механізми іпотечного кредитування (наприклад, програма «Оселя») для військовослужбовців, ВПО, працівників критичної інфраструктури;
- актуалізуються питання реєстрації обтяжень та збереження доступу до Реєстру прав у безпечних регіонах.

Таким чином, Закон визначає не лише правові механізми забезпечення виконання зобов'язань, а й створює базу для розвитку іпотечного ринку, що, попри воєнні дії, залишається одним з ключових інструментів інвестицій у житловий сектор.

Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» [18] регламентує організаційні та правові засади залучення коштів громадян і юридичних осіб для фінансування будівництва житла, а також визначає механізми управління цими коштами. Закон установлює правила функціонування таких спеціальних інструментів, як:

- **фінансово-кредитні механізми (ФФБ, ФОН);**
- **фонди операцій з нерухомістю;**
- **сертифікати ФОН та ФФБ** як різновид цінних паперів;
- спеціальні суб'єкти управління майном (управителі фондів).

Ці механізми дозволяють акумулювати інвестиції для реалізації будівельних проєктів, забезпечуючи при цьому прозорість, контроль та захист інвесторів.

У воєнний період роль Закону також посилюється, оскільки:

- девелопери змушені працювати в умовах зростання ризиків, що потребує більш чітких гарантій захисту інвесторів;
- важливим стає контроль за цільовим використанням залучених коштів;
- зростає актуальність механізмів довгострокового фінансування будівництва;
- забезпечується можливість використання фінансово-кредитних інструментів для відбудови пошкодженого житлового фонду;
- цифровізація процедур (електронні реєстри, моніторинг будівництва) зменшує ризики шахрайства на первинному ринку.

Таким чином, цей Закон формує основу для безпечного, прозорого та ефективного розвитку інвестиційно-будівельної діяльності в Україні, забезпечуючи стабільність первинного ринку нерухомості, який у період відновлення країни має стратегічне значення.

Порядок організації та функціонування нотаріату в Україні врегульовано Законом України «Про нотаріат» [19]. Згідно з його положеннями, нотаріат в Україні становить цілісну систему державних органів та уповноважених посадових осіб, на яких покладено обов'язок посвідчувати суб'єктивні права й юридично значимі факти, а також здійснювати інші нотаріальні дії, визначені законодавством, з метою надання їм належної юридичної сили та достовірності. Нотаріальні функції виконуються нотаріусами, що працюють у державних нотаріальних конторах і державних нотаріальних архівах, а також тими, хто провадить приватну нотаріальну діяльність. Усі вони діють на принципах законності, неупередженості та професійної незалежності.

Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [20] регулює специфіку цивільного обігу об'єктів незавершеного будівництва та майбутніх об'єктів нерухомості. Нормативний акт спрямований на забезпечення прозорості операцій із такими об'єктами, мінімізацію ризиків для інвесторів, а також

створення надійних правових механізмів набуття і захисту речових прав на майбутню нерухомість. Закон визначає порядок державної реєстрації таких прав, вимоги до документального підтвердження, а також принципи взаємодії учасників будівельного процесу.

Під час проведення оцінки майна та майнових прав суб'єкти оціночної діяльності, а також фахівці, які відповідно до законодавства здійснюють рецензування звітів про оцінку, зобов'язані керуватися Національним стандартом № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [10]. Цей стандарт встановлює основні методологічні підходи, принципи, вимоги до оформлення результатів оцінки, а також критерії якості та достовірності оціночної інформації. Він забезпечує уніфікацію оціночної діяльності на національному рівні та сприяє підвищенню об'єктивності та прозорості процедур визначення вартості майна.

Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» є обов'язковим до застосування під час проведення оцінки цілісних майнових комплексів суб'єктів господарювання. Вимоги цього стандарту поширюються як на суб'єктів оціночної діяльності, так і на фахівців, уповноважених здійснювати рецензування звітів про оцінку таких комплексів відповідно до чинного законодавства [12]. Документ визначає основні методичні засади оцінювання сукупності активів, що функціонують як єдиний виробничо-господарський механізм, забезпечуючи уніфікований підхід, об'єктивність та відтворюваність результатів оцінки.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна» [13] регламентує використання Методики при оцінюванні широкого кола об'єктів державної та комунальної власності. Зокрема, вона застосовується під час оцінки:

- майна державних і комунальних підприємств, що вноситься до статутного капіталу акціонерного товариства в процесі приватизації шляхом перетворення;

- об'єктів, які відповідно до Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» [14] належать до об'єктів великої приватизації (за відсутності радника);
- об'єктів малої приватизації, якщо балансова вартість державного (комунального) майна відсутня;
- об'єктів приватизації, що повертаються у власність держави або територіальних громад;
- майна державних підприємств, які підлягають перетворенню в акціонерні товариства;
- під час відчуження державного чи комунального майна;
- об'єктів малої приватизації, що продаються шляхом викупу (крім випадків, визначених частинами 8 та 10 статті 15 Закону [14]).

Відповідно до вимог Методики [13], здійснюється також визначення розміру статутного капіталу акціонерного товариства, яке створюється в процесі приватизації, корпоратизації або перетворення. Крім того, Методика встановлює порядок оцінки розміру збитків, завданих державі, територіальній громаді або суб'єкту господарювання з державною чи комунальною часткою у випадку встановлення фактів розкрадання, нестачі, знищення чи псування майна. Такий підхід забезпечує можливість адекватного відшкодування збитків і підвищує рівень контролю за збереженням державного та комунального майна.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» [15] затверджує Методику, що визначає порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок усіх категорій. Ця оцінка є обов'язковою під час укладення цивільно-правових угод щодо земельних ділянок, а також у процесі переоцінки основних засобів для потреб бухгалтерського обліку.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової вартості (найбільш ймовірної ціни продажу на відкритому ринку) або іншого виду вартості — заставної, страхової, ліквідаційної, для бухгалтерського обліку

тощо. Узгоджена оцінка дозволяє встановити об'єктивну вартість земельної ділянки на дату оцінки з урахуванням умов конкретної угоди, характеристик об'єкта та ринкової кон'юнктури.

На виконання пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України [15] було розроблено відповідний Порядок [16], який регламентує проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок у випадках, передбачених статтею 13 Закону України [8]. Цей Порядок визначає перелік необхідних робіт із проведення експертної оцінки, встановлює вимоги до структури та змісту звіту про оцінку земельної ділянки (або її частини), а також окреслює правила здійснення рецензування таких звітів. Документ спрямований на уніфікацію підходів до оцінювання земель та забезпечення належного рівня професійної відповідальності суб'єктів оціночної діяльності.

Сучасне нормативно-правове середовище ринку нерухомості в Україні характеризується значною кількістю та різноманітністю регуляторних актів — від кодексів і законів до постанов Уряду, відомчих нормативно-правових документів, державних стандартів, технічних умов та інших підзаконних актів. Така багаторівнева система, попри свою широту, не позбавлена суттєвих недоліків. Зокрема, простежується фрагментарність і неузгодженість норм різних актів, що регулюють правовідносини у сфері обігу житлової нерухомості, що нерідко призводить до різного тлумачення правових положень на практиці та створює правову невизначеність для громадян і суб'єктів господарювання.

Додатковою системною проблемою є відсутність чіткого законодавчого врегулювання ключових видів підприємницької діяльності, які активно здійснюються на ринку нерухомості, зокрема ріелтерської діяльності. Неврегульованість статусу ріелторів, їх професійних обов'язків, стандартів послуг і механізмів відповідальності створює умови для нечесної конкуренції, зловживань та зниження якості послуг для населення.

Сукупність зазначених факторів сприяє тінізації та частковій криміналізації операцій з житловою нерухомістю, коли правочини

укладаються поза межами державного контролю, з порушенням встановлених процедур або з використанням цивільно-правових конструкцій для приховування незаконних дій [21]. У результаті страждають як інтереси добросовісних учасників ринку, так і загальний рівень довіри до інституцій, що забезпечують регулювання та нагляд у сфері нерухомості.

Системне оновлення нормативної бази, гармонізація законодавства та запровадження чітких правил для всіх професійних учасників ринку є необхідною умовою для формування прозорого, конкурентного та безпечного ринку нерухомості в Україні.

Проблематика становлення та розвитку ринку нерухомості (РН) стала предметом уваги багатьох українських та зарубіжних науковців. Значний внесок у формування теоретичних і методичних засад функціонування ринку зробили такі дослідники, як А. Асаул, І. Балабанов, В. Гайдук, В. Горемикін, В. Григор'єв, О. Гриценко, В. Зеленський, С. Коростелєв, І. Кривов'язюк, Н. Лебідь, А. Моченков, О. Мухін, В. Павлов, І. Пилипенко, І. Тарасевич, а також відомі зарубіжні фахівці — Р. Дрейк, Дж. Фрідман, Н. Ордуей, Г. Харрісон, Г. Цукерман та інші. У їхніх працях висвітлюються ключові аспекти формування, розвитку та функціонування ринку нерухомості в умовах ринкової економіки, аналізуються чинники, що впливають на його структуру, кон'юнктуру та інвестиційну привабливість.

Сучасна науково-технічна література також містить значну кількість досліджень, присвячених особливостям розвитку ринку нерухомості в період воєнного стану. Науковці приділяють увагу трансформації попиту і пропозиції, змінам у поведінці учасників ринку, новим ризикам та бар'єрам, які виникли у зв'язку з повномасштабною агресією проти України. Такі роботи дозволяють сформулювати глибше розуміння поточної ситуації та перспектив відновлення ринку житла в поствоєнний період.

У науковій публікації Красневича О. А., Павлова К. В. та Ющака А. В. [22] детально розглянуто понятійно-категоріальний апарат ринку житлової нерухомості. Автори визначають його як систему обміну та взаємодії між

учасниками ринку, у межах якої формується попит і пропозиція на житлові об'єкти. Дослідники виокремили структуру ринку, яка включає депозитний сегмент та сегмент оренди або купівлі-продажу житла. Крім того, вони виділили основні субриноки, що формують загальний механізм функціонування ринку житлової нерухомості: ринок користувачів, ринок фінансових активів, ринок девелоперських послуг та ринок земельних ресурсів.

Автори систематизували ключові фактори, які визначають інвестиційну активність та спрямованість інвестиційних рішень на ринку нерухомості. Серед них: демографічні тенденції; рівень зайнятості; схильність населення до накопичень; доступність кредитних ресурсів; якісний і віковий склад об'єктів нерухомості на певній території; обмеженість земельних ділянок та рівень земельних цін. Окрему увагу приділено ролі держави у регулюванні ринку нерухомості. Дослідники визначили три основні напрями втручання державного сектора, а також сформулювали узагальнення щодо перспектив розвитку житлового ринку в умовах воєнного стану та подальшої післявоєнної відбудови.

У своїй науковій публікації Давиденко Н. М. і Воронченко О. В. [23] розкрили сутність ринку нерухомості як складної багатоаспектної системи. Науковці окреслили його характерні риси, функціональні особливості та економічну природу, підкресливши, що ринок нерухомості є невід'ємною складовою національної економіки та відіграє ключову роль у формуванні інвестиційного клімату держави. У статті розглянуто фактори, що стримують розвиток ринку в сучасних умовах, зокрема макроекономічну нестабільність, правову невизначеність, недосконалість регуляторної бази та вплив воєнних дій. Дослідники визначили місце ринку нерухомості у структурі економічної системи країни та обґрунтували його значення для фінансової стабільності, розвитку підприємництва та забезпечення населення житлом.

У науковій праці Поморцевої О. Є., Шапочкіна О. О. та Некрасова Я. В. [24] представлено ґрунтовне дослідження сучасних тенденцій та перспектив

розвитку ринку нерухомості України в умовах воєнного стану. Автори акцентують увагу на тому, що аналіз динаміки ринку, проведений у роботі, дозволяє сформулювати правильне уявлення про напрями його трансформації в найближчому майбутньому. У дослідженні здійснено розмежування попиту на нерухомість залежно від сегменту ринку — первинного, вторинного та орендного — з урахуванням різних сценаріїв відновлення економіки. Окремо визначено ключові чинники, що мають вагомий вплив на розвиток ринку нерухомості в кризових умовах, серед яких — демографічні зміни, міграційні процеси, рівень платоспроможності населення, стан відновлення інфраструктури та ступінь територіальної безпеки.

У статті Кобзан С. М., Поморцевої О. Є. та Штерндок Е. С. [49] подано результати досліджень тенденцій функціонування ринку нерухомості в період активних бойових дій. Автори визначають основні фактори впливу на ринок та підкреслюють, що нерухомість є більш стійким активом порівняно з іншими видами інвестицій, такими як акції, облігації чи валютні інструменти. Науковці, аналізуючи ситуацію в місті Харкові, запропонували модель відновлення попиту на різні сегменти ринку нерухомості та висловили припущення, що подібна динаміка характерна і для інших міст України, зважаючи на схожість викликів та соціально-економічних процесів.

У науковій публікації Ю. І. Гайко [50] систематизовано особливості проведення оцінки нерухомості в умовах воєнного стану. Дослідниця наголошує на тому, що здійснення угод купівлі-продажу як житлової, так і комерційної нерухомості можливе лише за умови дотримання оновлених вимог законодавства щодо оформлення правочинів. На її думку, запроваджені державою правові механізми сприяють поступовій стабілізації ринку житла, підвищують рівень безпеки та прозорості операцій. Водночас чинні обмеження відіграють важливу превентивну роль, мінімізуючи можливість шахрайських дій у сфері нерухомості, що особливо актуально в умовах війни.

У роботі Новаковської І. О., Іщенко Н. Ф., Скрипник Л. Р. та Стецюк М. П. [51] здійснено комплексний аналіз інвестиційних можливостей на ринку

нерухомості в умовах геополітичної нестабільності та воєнного стану. Автори дослідили глобальні та національні тенденції, що визначають особливості функціонування ринку нерухомості у кризові періоди, та обґрунтували вплив воєнних конфліктів на інвестиційну привабливість різних сегментів нерухомості. У статті приділено увагу виявленню потенційних можливостей і ризиків для інвесторів, а також запропоновано практичні рекомендації щодо формування ефективних стратегій інвестування в умовах підвищених загроз і нестабільності.

Узагальнюючи результати зазначених досліджень, можна стверджувати, що ринок нерухомості України в умовах воєнного стану характеризується суттєвими структурними змінами, підвищеною волатильністю та залежністю від темпів економічного відновлення й рівня безпеки в регіонах. Разом з тим науковці наголошують, що навіть у таких складних умовах ринок зберігає потенціал для розвитку та інвестицій, а посилення правового регулювання і підтримка держави сприяють підвищенню його прозорості та стійкості.

У науковій праці А. Рогового [52] детально досліджено особливості формування та реалізації житлової політики України в умовах воєнного стану. Автор охарактеризував ключові проблеми, з якими зіштовхується державна житлова політика під час масштабної збройної агресії, а також запропонував напрями вдосконалення інституційних механізмів її реалізації. У роботі визначено основні вектори розвитку житлової політики як у період війни, так і в повоєнний етап, із урахуванням потреб відбудови інфраструктури й соціальної адаптації постраждалого населення. Особливу увагу приділено аналізу першочергових заходів, спрямованих на забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, громадян, які втратили житло внаслідок руйнувань, військовослужбовців, сімей загиблих і малозабезпечених груп населення. Акцентовано на необхідності комплексного підходу до розв'язання житлових проблем та посилення державної підтримки вразливих категорій.

Поширюється думка, що політика відновлення житлового фонду України має розглядатися як системна діяльність держави, яка охоплює

комплекс правових, економічних, соціальних та містобудівних заходів. Така політика повинна бути спрямована не лише на відновлення зруйнованого та реконструкцію пошкодженого житла, але й на створення якісно нової житлової інфраструктури. Важливими складовими цієї політики є впровадження сучасних технологій, інноваційних рішень у сфері будівництва, дотримання міжнародних стандартів енергоефективності, а також інтеграція принципів сталого урбаністичного розвитку [11, 52]. Наголошується, що модернізація житлового фонду має передбачати підвищення безпекових вимог, зокрема облаштування укриттів, адаптацію забудови до можливих ризиків та використання матеріалів, стійких до пошкоджень.

Отже, дослідження сучасного стану ринку нерухомості України, а також визначення його можливих траєкторій розвитку у післявоєнний період є надзвичайно важливим і актуальним завданням. Ґрунтовний аналіз факторів, що впливають на формування попиту, дозволяє оцінити потенційну інвестиційну привабливість окремих сегментів ринку та спрогнозувати їхню динаміку в майбутньому. Саме визначення ключових напрямів розвитку ринку нерухомості, виокремлення найбільш перспективних сегментів і факторів, що визначатимуть структуру попиту та пропозиції, є необхідною умовою для формування обґрунтованих рішень щодо інвестування. Це, у свою чергу, дає змогу учасникам ринку — як державним інституціям, так і приватним інвесторам — більш точно прогнозувати ризики, планувати діяльність та забезпечувати сталий розвиток ринку нерухомості в умовах післявоєнного відновлення.

1.2 Аналіз нормативно-правових, методичних та наукових джерел у сфері регулювання ринку нерухомості

Сучасний етап розвитку України характеризується суттєвими трансформаціями у сфері ринку нерухомості (РН), що зумовлено як тривалими військовими діями, так і потребою відновлення інфраструктури та житлового

фонду. Формування ефективної політики управління нерухомістю можливе лише за умов наявності цілісної нормативно-правової бази та науково-методичного забезпечення, що регулюють відносини у сфері земельних ресурсів, оцінки, реєстрації прав, інвестування й експлуатації об'єктів нерухомого майна.

1. Конституційні та базові правові засади функціонування ринку нерухомості

Правовою основою функціонування українського законодавства у сфері нерухомості є **Конституція України** [2], яка визначає засади права власності, гарантії недоторканності майна, право громадян на житло та соціальний захист. Норми Конституції є визначальними для всіх подальших законодавчих актів, які регламентують обіг нерухомого майна.

Важливим елементом є також положення про місцеве самоврядування, яке забезпечує розподіл повноважень у сфері землекористування, розвитку територій, розпорядження комунальною нерухомістю.

2. Цивільне законодавство та регулювання правового статусу нерухомого майна

Центральним документом у сфері цивільних правовідносин є **Цивільний кодекс України** [25], який узаконив поділ майна на рухоме та нерухоме, визначив особливості укладання угод щодо об'єктів нерухомості (купівля-продаж, дарування, міна, іпотека) та імперативну форму договорів. Цивільний кодекс визначає юридичні гарантії захисту майнових прав громадян та юридичних осіб, що особливо актуально в умовах воєнного стану.

3. Земельне законодавство та регулювання земельних відносин

Земельний кодекс України [3] визначає механізм прав на землю, порядок її використання, охорони та відведення під забудову. Він виступає ключовою правовою основою для розвитку ринку земель, який є невід'ємною частиною РН.

Сучасні зміни (2022–2024 рр.) включають:

- спрощення процедур зміни цільового призначення земель для відбудови;
- тимчасові обмеження щодо продажу окремих категорій земель;
- цифровізацію земельних сервісів через ДЗК та «Дію».

4. Податкове законодавство та фіскальне регулювання операцій з нерухомістю

Податковий кодекс України [4] регулює оподаткування операцій купівлі-продажу, дарування, отримання спадщини, оренди нерухомості та володіння земельними ділянками. Він визначає:

- ставки податку на доходи фізичних осіб при реалізації нерухомості;
- податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки;
- плату за землю (земельний податок та орендна плата).

У період воєнного стану запроваджено пільги:

- тимчасове звільнення від оподаткування нерухомості в зонах бойових дій;
- податкові послаблення для внутрішньо переміщених осіб;
- компенсаційні механізми для зруйнованого житла (через програму «Відновлення»).

5. Законодавство у сфері житлових відносин

Житлові правовідносини регулюються низкою законодавчих актів, ядром яких є **Житловий кодекс України** [5]. Він визначає порядок забезпечення громадян житлом, експлуатації житлового фонду та гарантії соціального захисту.

У 2022–2024 рр. введено:

- нові механізми надання житла ВПО;
- державні програми фінансування відновлення пошкоджених будівель;
- можливість компенсації за знищене майно на основі поданих заяв через «Дію».

6. Господарсько-правове регулювання ринку нерухомості

Господарський кодекс України [6] встановлює засади господарювання та правила взаємодії суб'єктів бізнесу у сфері інвестицій, девелопменту, оренди й експлуатації нерухомості. Він визначає порядок створення та функціонування підприємств, що здійснюють діяльність у сфері будівництва та операцій з нерухомим майном.

7. Законодавство у сфері оцінки майна та майнових прав

Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність» [7] є ключовим у сфері визначення ринкової, оціночної та ліквідаційної вартості нерухомості. Він встановлює:

- вимоги до суб'єктів оціночної діяльності;
- стандарти проведення оцінки;
- державні механізми контролю за якістю результатів оцінки.

Особливе значення цей Закон має у воєнний час через:

- необхідність визначення збитків, завданих руйнуваннями;
- оцінку майна для компенсаційних виплат;
- оцінку земель під відбудову.

8. Регулювання оцінки земель

Закон України «Про оцінку земель» [8] визначає механізм проведення нормативної та експертної грошової оцінки земель. Він забезпечує:

- базу для оподаткування;
- інструменти для ринку земель;
- основу для розвитку територій.

У період воєнного стану актуалізовано питання експертної оцінки земель для потреб оборони, відновлення та соціального забезпечення.

9. Законодавство щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9] регламентує порядок набуття, підтвердження та припинення прав власності. Державна реєстрація є ключовим механізмом запобігання рейдерству та захисту прав власників.

У 2022–2023 рр. він був доповнений нормами щодо:

- обмеження доступу до реєстрів задля безпеки;
- можливості реєстрації прав у «безпечних» регіонах;
- спрощених процедур для об'єктів відбудови.

10. Підзаконні акти та нормативно-методична база

Важливими джерелами також є:

- **постанови Кабінету Міністрів України**, що регулюють будівництво, відбудову, надання компенсацій;
- **накази Мін'юсту**, що визначають порядок роботи реєстрів;
- **накази Мінрегіону**, які встановлюють вимоги до будівельних норм (ДБН);
- **нормативи Держгеокадастру**, що регламентують ведення ДЗК;
- **методики оцінки майна**, затверджені Фондом державного майна України.

В умовах воєнного стану особливого значення набули:

- Постанова КМУ № 380 про надання компенсації за пошкоджене/знищене житло;
- Постанова КМУ № 326 про відновлення доступу до державних реєстрів;
- зміни до ДБН щодо будівництва укриттів у новобудовах;
- нормативи для цифровізації кадастрових та реєстраційних процедур.

11. Науково-методичне забезпечення регулювання ринку нерухомості

Науковими джерелами виступають праці українських та зарубіжних дослідників у сферах:

- земельних відносин;
- геоінформаційних систем (ГІС);
- оцінки майна;
- управління територіями;

- девелопменту та інвестицій.

1.3 Наукові підходи до вивчення трансформацій ринку нерухомості України під впливом воєнних подій

Розвиток ринку нерухомості України в умовах повномасштабної збройної агресії є складним багатофакторним процесом, що потребує комплексного наукового аналізу. Дослідження вітчизняних та зарубіжних учених засвідчують, що воєнні події істотно впливають на функціонування, структуру та динаміку ринку нерухомості, формуючи нові тенденції та виклики як для держави, так і для учасників ринку.

У дослідженнях А. Рогового [52] значна увага приділяється особливостям формування та реалізації житлової політики України в умовах воєнного стану. Автор окреслює базові проблеми та напрями удосконалення інституційних механізмів державної житлової політики, визначаючи необхідність формування ефективної системи забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців, малозабезпечених громадян та інших соціально вразливих груп населення. У роботі сформовано вектори розвитку житлової політики як у період активних бойових дій, так і в повоєнний час, що передбачає модернізацію інфраструктури, відновлення зруйнованого житлового фонду та впровадження сучасних стандартів будівництва.

Наукова дискусія також охоплює проблему відновлення житлового фонду України, яку дослідники трактують як комплекс заходів у межах соціальної, правової, економічної та містобудівної політики держави. У роботах [11; 52] наголошується на важливості реконструкції пошкодженого житла та розбудови нових житлових об'єктів відповідно до міжнародних стандартів енергоефективності, безпеки та сучасних принципів урбаністики. Окремо акцентується на доцільності впровадження інноваційних технологій у будівельну сферу, що здатні забезпечити підвищену стійкість житла до ризиків, пов'язаних з воєнними діями.

Суттєвий внесок у сучасні наукові уявлення щодо трансформації ринку нерухомості зробили також дослідження Поморцевої О. Є., Шапочкіна О. О. та Некрасова Я. В. [24], у яких проаналізовано тенденції та перспективи розвитку ринку нерухомості в умовах воєнного стану. Автори визначили особливості зміни попиту в сегментах первинного та вторинного житлового фонду, а також на ринку оренди. Дослідження вказує, що подальша динаміка ринку суттєво залежатиме від темпів економічного відновлення, обсягів відбудови інфраструктури та демографічних процесів, спричинених міграцією населення.

У роботах Кобзан С. М., Поморцевої О. Є. та Штерндок Е. С. [49] представлено аналіз функціонування ринку нерухомості в період активних бойових дій. Автори звертають увагу на стійкість нерухомості як інвестиційного активу порівняно з іншими фінансовими інструментами, такими як акції чи валюта. На прикладі м. Харкова запропоновано модель відновлення попиту на різні сегменти ринку, яка, на думку дослідників, може бути релевантною і для інших регіонів України. Це свідчить про наявність загальнонаціональних механізмів реагування ринку на воєнні загрози.

Окремий блок досліджень присвячено особливостям оцінки нерухомості в умовах війни. Зокрема, Ю. І. Гайко [50] обґрунтовує, що проведення операцій купівлі-продажу житлової та комерційної нерухомості можливе лише за дотримання оновлених вимог законодавства, запроваджених з метою підвищення безпеки та мінімізації шахрайських дій. Авторка підкреслює, що посилення правового регулювання сприяє поступовому відновленню ринку житла й формуванню довіри між учасниками ринку.

Питання інвестиційної привабливості ринку нерухомості в умовах геополітичної нестабільності дослідили Новаковська І. О., Іщенко Н. Ф., Скрипник Л. Р. та Стецюк М. П. [51]. У роботі проаналізовано глобальні та внутрішні тенденції розвитку ринку, вплив воєнних подій на інвестиційні ризики й можливості, а також сформульовано рекомендації щодо оптимізації стратегій інвестування в нерухомість у кризових умовах. Дослідники

наголошують, що ринок нерухомості, навіть за умов війни, зберігає потенціал для інвестицій, проте потребує системного державного регулювання та сприятливих економічних умов.

Таким чином, проаналізовані наукові праці дозволяють стверджувати, що трансформація ринку нерухомості України під впливом воєнних подій є багатовимірним процесом, що охоплює зміни у структурі попиту й пропозиції, інституційному забезпеченні, інвестиційній активності та законодавчому регулюванні. У післявоєнний період визначальними ставатимуть фактори безпеки, доступності фінансування, темпи відбудови та модернізації житлової інфраструктури, що формуватимуть основу для подальшого стратегічного розвитку ринку нерухомості.

ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

Проведений аналіз нормативно-правових актів, методичних напрацювань та наукової літератури, що регулюють функціонування ринку нерухомості (РН) в умовах воєнного стану, засвідчує наявність нерівномірного розвитку його ключових компонентів і недосконалість законодавчої бази. Це, у свою чергу, зумовлює потребу у додатковому врегулюванні низки актуальних проблем, пов'язаних із здійсненням операцій з нерухомим майном, забезпеченням правового захисту громадян та гарантуванням прозорості процесів на всіх етапах функціонування РН.

На основі моніторингу сучасних нормативно-правових та науково-технічних джерел можна дійти висновку, що до системи РН входять правовідносини, які виникають на різних його сегментах, зокрема:

- **під час формування об'єктів нерухомості (ОН)** — між інвесторами, забудовниками та майбутніми користувачами;
- **у процесі обігу нерухомості** — між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями, ріелторами й іншими професійними учасниками ринку;
- **на етапі використання ОН** — між власниками та користувачами майна, включно з питаннями утримання, управління та експлуатації.

Усі ці взаємозв'язки потребують особливого врахування в умовах воєнного стану, коли ринок функціонує під впливом підвищених ризиків, обмежень та невизначеності. Забезпечення стабільності та ефективності РН вимагає узгодженості регуляторних механізмів, чіткості правового статусу учасників ринку, захисту їхніх прав та створення умов для мінімізації потенційних втрат, пов'язаних із воєнними діями. Саме тому подальше вдосконалення законодавчої та методичної бази залишається одним із ключових завдань держави у цей надскладний період.

РОЗДІЛ 2

ФУНКЦІОНУВАННЯ СФЕРИ НЕРУХОМОСТІ В КОНТЕКСТІ РИНКОВОЇ ЕКОНОМІКИ

2.1. Сутність поняття «нерухомість»

Нерухомість посідає важливе місце у структурі національного багатства будь-якої держави, оскільки вона нерозривно пов'язана з повсякденним життям людини та всіма основними видами її діяльності. Водночас об'єкти нерухомого майна є базовою умовою забезпечення гідного рівня життя та створення можливостей для всебічного розвитку особистості.

Виникає питання: що саме слід розуміти під нерухомим майном? Визначення цього поняття міститься у статті 181 Цивільного кодексу України. Згідно з нею, до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також розміщені на них об'єкти — будівлі та споруди, — переміщення яких без втрати їх цінності або зміни функціонального призначення є неможливим [25].

Встановлення належності об'єкта до нерухомого чи рухомого майна є принципово важливим для коректного правового регулювання відносин, що стосуються виникнення, переходу та припинення права власності. Така дефініція визначає не лише юридичний статус об'єкта, а й порядок реалізації правомочностей власника, необхідність державної реєстрації прав, форму правочинів, особливості нотаріального посвідчення та коло допустимих юридичних дій.

Правильне визначення виду майна безпосередньо впливає на вибір правових процедур, які передбачені чинним законодавством України. Наприклад, для нерухомого майна необхідним є дотримання спеціального порядку укладення цивільно-правових договорів, що включає державну реєстрацію прав, перевірку правовстановлювальних документів та застосування підвищених стандартів правового захисту учасників правочину.

Для рухомого майна, навпаки, характерні більш спрощені процедури та відсутність вимоги обов'язкової реєстрації.

Саме тому класифікація об'єктів як нерухомих або рухомих має фундаментальне значення для забезпечення чіткості, правової визначеності та стабільності майнових відносин. На рис. 2.1 подано системне бачення поняття «майно», яке дозволяє узагальнити структуру цієї категорії та відобразити її ключові елементи у межах сучасної правової доктрини.

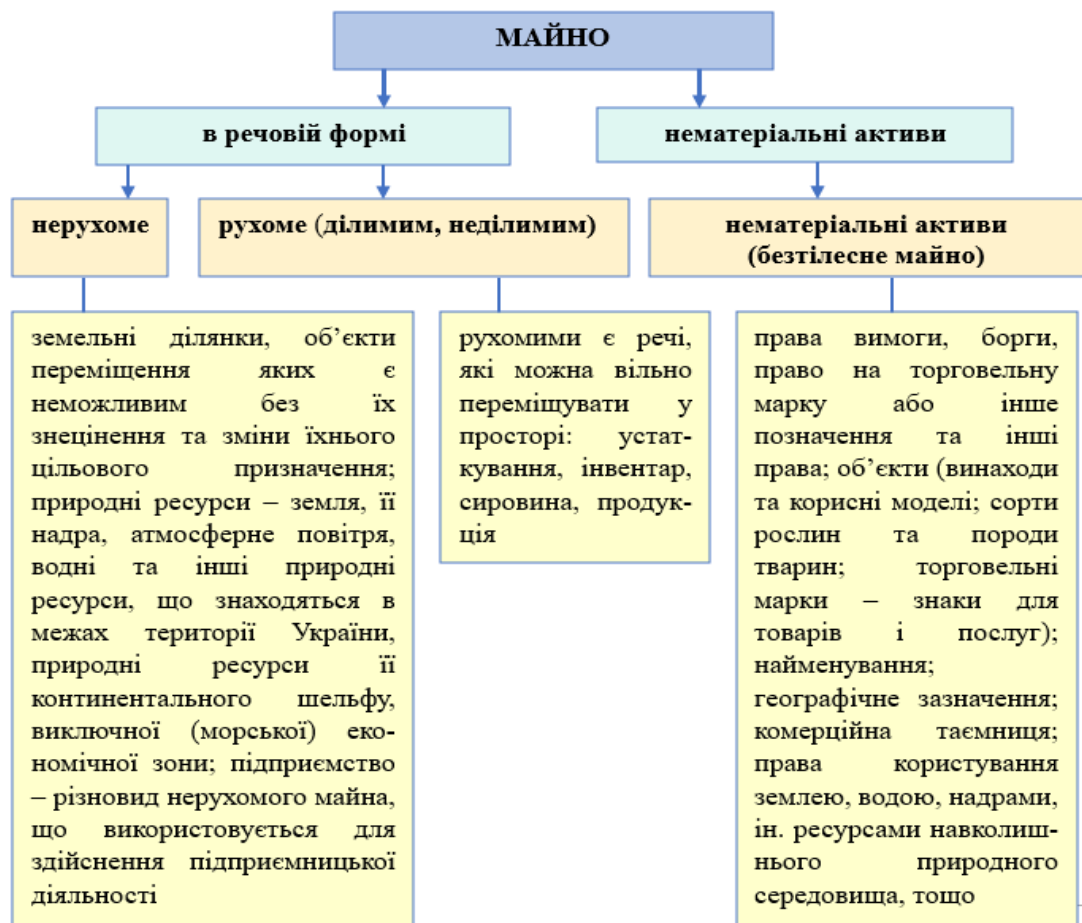


Рис. 2.1. Поняття майна у сфері господарювання.

Основні суттєві характеристики, які визначатимуть зміст об'єкту НМ, можна розділити на загальні та ті, які безпосередньо належать до певного індивідуального об'єкта (рис. 2.2) [26].



Рис. 2.2. Основні характерні ознаки об'єкта НМ.

Нерухомість, як об'єкт, має також певні особливі характеристики, які частково перегукуються з ознаками зображеними на рис. 2.2, але відображають й інші вагомі атрибути, які представимо на рис. 2.3. А саме розглянемо нерухомість як фізичний об'єкт, як об'єкт економічних та правових відносин і на кінець, як об'єкт загальних соціальних відносин.



Рис. 2.3. Основні характеристики ОН.

Акцентуємо увагу ще на одній типовій структурі для обґрунтування характеристик ОН (рис. 2.4).

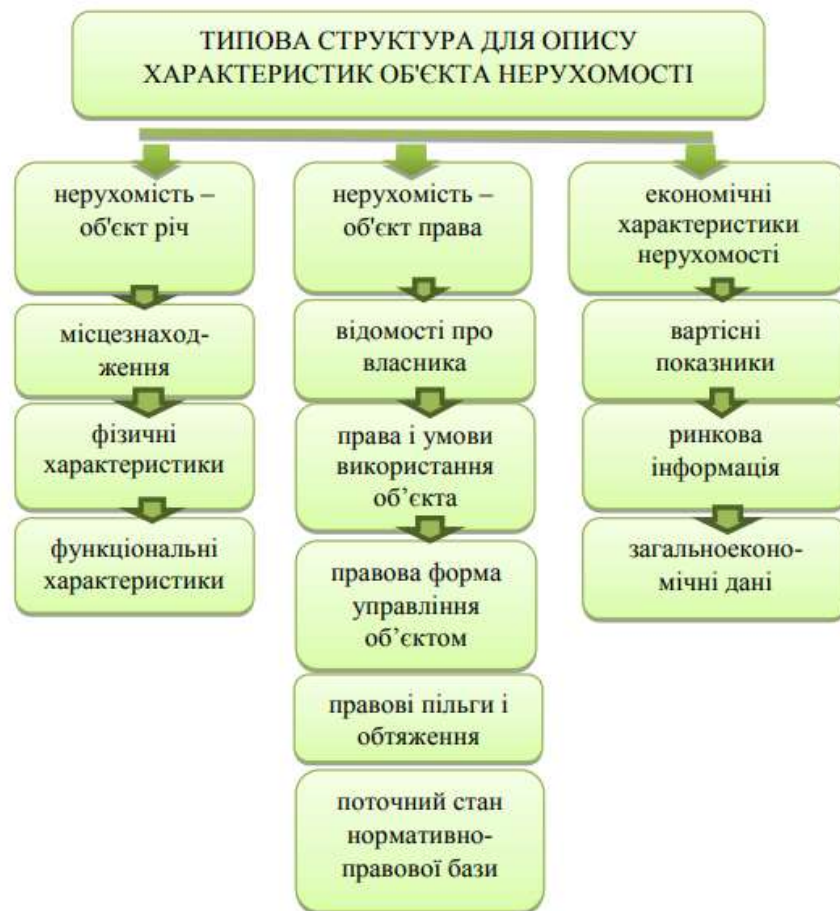


Рис. 2.4. Обґрунтування основних характеристик ОН [27].

З метою аналізування ринку нерухомості, його ефективного управління, його створення та постійного і відносно стабільного розвитку та функціонування, ОН необхідно відповідно структурувати, щоб виділити ті чи інші однорідні ознаки, групи. В нормативно-правових, методичних та літературних джерелах використовується класифікація ОН за відмінними ознаками: призначенням, місцем розташування, за фізичним чи юридичним статусом, формою власності чи розміром.

Різні підходи, які існують до класифікацій ОН, дають можливість виокремити ту, яка є найбільш поширеною та зрозумілою, що представлена на рис. 2.5 [28].

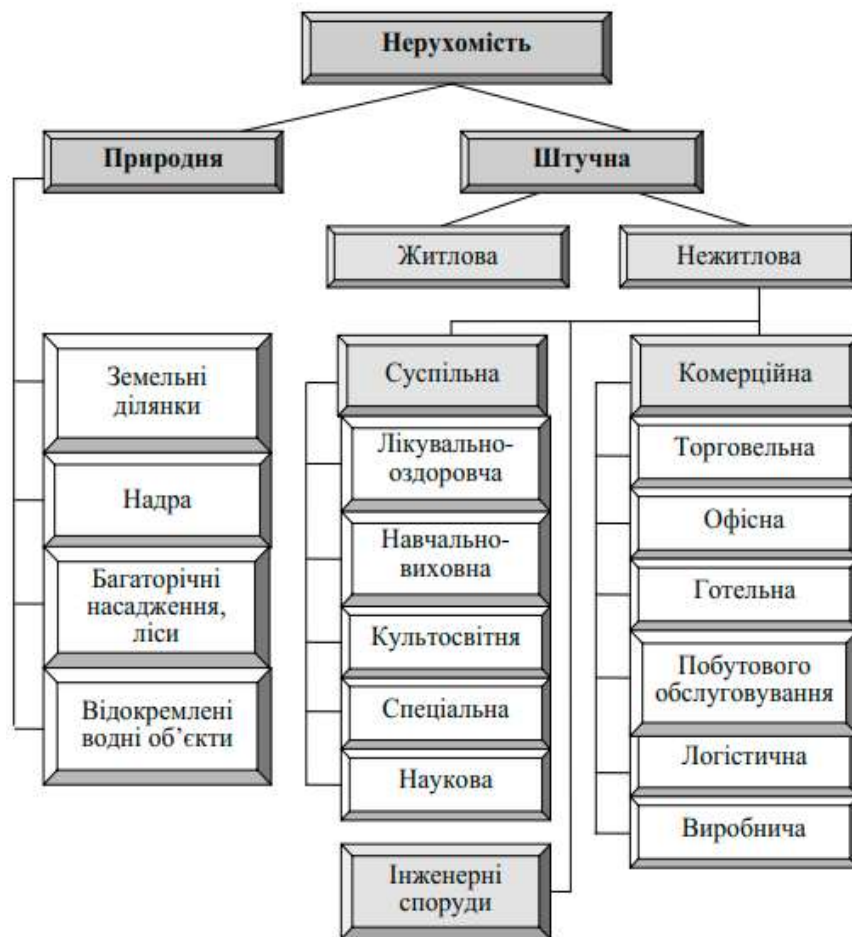


Рис. 2.5. Загальнопоширена класифікація ОН [28].

Родові та власні ознаки нерухомості. Важливими головними критеріями, за якими ми визнаємо речі, як нерухомі є:

- сталий безпосередній зв'язок із землею – ОН не можуть існувати від ЗД окремо, бо вони на ній розташовані, і переміщення на інші території, чи загалом у просторі є неможливим, але при цьому вони будуть знецінені або зміниться їх цільове призначення.

- особлива упорядкованість виникнення чи припинення, або переходу прав власності, чи встановлення певних обмежень та інших речових прав на ОН. Відповідно до ст. 182 ЦКУ це є закріплено законодавчо та передбачає обов'язкову ДР [25].

Тобто, нам достатньо для того щоб віднести той чи інший об'єкт до категорії нерухомого лише одного з цих двох вищезазначених критеріїв.

Вважаючи ЗД невід'ємною складовою частиною, всі ОН (штучні будівлі) мають родові ознаки, які дають можливість відрізнити їх від РО, а саме це ми спробуємо відобразити на рис. 2.6 та пояснити нижче [27]:



Рис. 2.6. Родові та власні ознаки ОН.

До ключових характеристик об'єктів нерухомого майна (ОН) належать такі ознаки:

- **Стаціонарність (нерухомість).** Ця властивість зумовлена міцним фізичним зв'язком об'єкта з поверхнею землі, що унеможлиблює його переміщення без руйнування конструкції, зміни технічного стану чи завдання суттєвої шкоди. Будь-яке переміщення ОН призводить до втрати його цілісності та фактичної непридатності до подальшого використання за первісним призначенням. Саме ця ознака відмежовує нерухомість від усіх інших видів майна.
- **Матеріальність.** Нерухомість завжди існує у двох взаємопов'язаних формах: матеріально-речовій та вартісній. Її натурально-речові характеристики включають метричні параметри (площу, висоту, конфігурацію), просторове розташування, стан ґрунту, особливості рельєфу та інші фізичні властивості. Сукупність цих параметрів формує

корисність ОН, що визначає його ринкову вартість. Важливо підкреслити, що нерухомість належить до категорії товарів із відносно стабільною цінністю, а її вартість у довгостроковій перспективі здебільшого демонструє тенденцію до зростання, зумовлену попитом, розвитком територій та інфраструктури.

- **Довговічність.** Термін експлуатації нерухомого майна є значно тривалішим порівняно з більшістю інших товарів, за винятком ювелірних виробів, дорогоцінного каміння та деяких видів культурної спадщини. Довговічність забезпечує стабільність використання ОН протягом тривалого часу, а також сприяє його ціннісній сталості. Крім того, нерухомість має низку додаткових характеристик, притаманних лише цьому виду майна: чітко визначене функціональне призначення, фізичну форму, унікальне місцезнаходження та притаманну їй вартість, яка формується з урахуванням економічних, соціальних і просторових факторів.

У подальшому, основні ознаки об'єктів нерухомості систематизовано й конкретизовано в таблиці 2.1, де подано детальний опис змісту кожної з них, що дає змогу глибше осмислити їхню роль у визначенні правового статусу та економічних характеристик ОН.

Таблиця 2.1.

Основні ознаки нерухомості

№ з/п	Ознаки	Зміст
1	2	3
<i>Сутнісні (родові)</i>		
1.	Міра рухливості	Абсолютна нерухомість, непереміщуваність у просторі без завдання збитку функціональному призначенню
2.	Зв'язок із землею	Міцний фізичний і юридичний

3.	Форма функціонування	Натурально-речова і вартісна
4.	Стан споживчої форми в процесі експлуатації	Не споживається, зберігається натуральна форма протягом усього терміну використання
5.	Тривалість кругообігу (довговічність)	Багаторазове використання, а землі – нескінченне при правильному використанні
6.	Спосіб переносу вартості у виробничому процесі	Поступово в міру зносу і втрати споживчих властивостей та нагромадження амортизаційних відрахувань
7.	Суспільне значення	Користування об'єктом часто торкається інтересів багатьох громадян та інших власників, інтереси яких захищаються державою
<i>Видові</i>		
8.	Технічні і технологічні характеристики	Визначаються конкретними приватними показниками залежно від виду нерухомості і доцільності поширення особливого режиму використання на інше майно (місце розташування, функціональне призначення, стан та ін.)

Зазначені характеристики нерухомості формують її правову природу та визначають специфіку реалізації права власності. Вони обумовлюють відмінності нерухомого майна від рухомих речей, а також пояснюють особливий правовий режим, що охоплює порядок набуття, користування, розпорядження і захисту прав на такі об'єкти. Саме наявність цих ознак зумовлює необхідність застосування спеціальних норм цивільного,

земельного та господарського законодавства під час здійснення операцій з нерухомістю.

Крім того, надзвичайно важливим є розгляд нерухомості як **об'єкта оцінки**, оскільки її вартість відіграє ключову роль у процесах управління майном, інвестуванні, кредитуванні, оподаткуванні, визначенні збитків та прийнятті управлінських рішень. Відповідно до статті 3 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», об'єкти оцінки поділяються на такі основні групи [29]:

1. Земельні ділянки (ЗД) або їх частини, які не містять поліпшень.

Це території, на яких відсутні будівлі чи споруди, а їх вартість визначається за критеріями місця розташування, функціонального призначення, містобудівного потенціалу, інженерно-геологічних характеристик тощо.

2. Земельні ділянки (ЗД) або їх частини, що містять земельні поліпшення (ЗП).

До цієї категорії належать ділянки, на яких уже здійснені певні поліпшення, що підвищують їх корисність — забудова, інженерна інфраструктура, благоустрій. У цьому випадку оцінюється не лише сама земля, а й взаємозв'язок та інтегрований ефект від існуючих поліпшень.

3. Земельні поліпшення (ЗП) як самостійні об'єкти.

Йдеться про будівлі, споруди, інженерно-технічні комунікації та інші об'єкти, створені людиною. Вони можуть оцінюватися окремо від земельної ділянки, що є важливим, зокрема, у випадках оренди землі, визначення збитків або реконструкції.

У процесі оцінки земельна ділянка розглядається як **тривимірний об'єкт**, який охоплює поверхню, підземний простір та повітряний простір над нею у межах, необхідних для розміщення та функціонування земельних поліпшень. Такий підхід відповідає сучасним світовим тенденціям у сфері оцінки і враховує технічні, правові та економічні аспекти використання землі.

На рис. 2.7 буде наведено класифікацію основних видів земельних поліпшень відповідно до чинних нормативних документів та актуальних наукових розробок [30, 31], що дозволяє комплексно відобразити структуру цього різновиду нерухомого майна.



Рис. 2.7. Основні види земельних поліпшень (ЗП)

З урахуванням викладених характеристик земельні поліпшення розглядаються як один із ключових елементів сталого розвитку населених пунктів, оскільки вони безпосередньо формують просторове й функціональне середовище життєдіяльності населення. ЗП можуть мати **невід’ємний** або **надлишковий** характер, що має важливе значення для оцінки та правового регулювання нерухомого майна.

Невід’ємні поліпшення нерухомого майна — це результати заходів, спрямованих на покращення технічного, фізичного чи якісного стану земельної ділянки або земельних поліпшень, відокремлення яких є неможливим без зменшення ринкової вартості відповідної ділянки чи розміщених на ній об’єктів. До цієї категорії, як правило, належать поліпшення, що підвищують корисність земельної ділянки або забезпечують

її відповідність вимогам безпечної експлуатації та раціонального використання.

Надлишкові поліпшення нерухомого майна — це зміни технічного, фізичного чи якісного стану земельної ділянки або ЗП, відокремлення яких не впливає на ринкову вартість відповідного об'єкта. Такі поліпшення зазвичай зумовлені індивідуальними потребами власника та не сприяють зростанню вартості майна. Вартість надлишкових поліпшень визначається як різниця між витратами на їхнє створення (заміщення чи відтворення) та величиною зростання ринкової вартості, яке вони потенційно могли б забезпечити.

До земельних поліпшень у широкому розумінні належать:

1. **матеріальні об'єкти**, розміщені в межах земельної ділянки, демонтаж або переміщення яких неможливе без втрати їх цінності, функціональності або первісного цільового призначення. Це можуть бути будівлі, споруди, інженерні мережі, елементи благоустрою, огорожі тощо;

2. **наслідки господарської діяльності або виконання певних видів робіт**, що змінюють фізичні властивості чи стан ділянки: формування рельєфу, покращення ґрунтів, створення посівів, висадження багаторічних насаджень, облаштування водовідведення, підведення інженерної інфраструктури, проведення меліоративних або будівельно-підготовчих робіт тощо.

Таким чином, земельні поліпшення є інтегральною частиною нерухомого майна, що впливають на його функціональні, технічні та економічні характеристики. Їхній аналіз є необхідним для визначення ринкової вартості, оцінки ефективності використання земельних ресурсів та формування стратегії сталого розвитку територій.

2.2. Ринок нерухомості: функції та особливості, роль і місце на ринку капіталів

Ринок нерухомості (РН) являє собою складну, багатоаспектну систему економічних та цивільно-правових відносин, що виникають у процесі

формування, обігу та використання об'єктів нерухомого майна (ОН), а також прав на них. У межах цього ринку формується попит і пропозиція на нерухомість, встановлюється її ринкова вартість, здійснюється перерозподіл капіталу, що втілений у майновій (речовій) формі. Винятком є лише операції з цінними паперами, похідними від вартості нерухомості, які хоч і не мають матеріальної форми, але функціонально прив'язані до неї.

Ринок нерухомості становить ключовий елемент національної економіки. Його існування є фундаментальним для функціонування інших ринків — праці, товарів, послуг і ринку капіталів, оскільки будь-яка економічна діяльність передбачає володіння або користування нерухомим майном, зокрема земельними ділянками, виробничими приміщеннями та об'єктами інфраструктури [27, 32–34]. Наявність дієвого РН забезпечує стабільність інвестиційного середовища, сприяє ефективному використанню земельних ресурсів і спрямовує капітал у найбільш перспективні сфери економічного розвитку.

З огляду на це ринок нерухомості доцільно розглядати з двох взаємопов'язаних позицій:

1. **Як систему правочинів з існуючими об'єктами нерухомості**, що охоплює купівлю-продаж, оренду, іпотеку, управління та інші форми переходу чи обмеження прав на майно.

2. **Як механізм інвестування в створення нових об'єктів**, тобто як сукупність економічних та правових відносин, пов'язаних із фінансуванням, будівництвом, реконструкцією та введенням в експлуатацію нової нерухомості. Саме інвестиційний сегмент ринку визначає темпи зростання будівельної галузі, розвиток міст і територіальних громад.

Розвиток РН безпосередньо впливає на формування ефективної фінансово-економічної системи держави, оскільки нерухомість виступає однією з найстійкіших форм капіталу, забезпечує стабільні доходи (орендні, інвестиційні), слугує інструментом кредитування (через іпотеку) та виконує функцію забезпечення фінансових зобов'язань.

Таким чином, ринок нерухомості є не просто сегментом економіки, а структуроутворювальним елементом ринку капіталів, який поєднує майнові активи з фінансовими ресурсами, сприяє довгостроковому інвестуванню та підтримує стале економічне зростання.

Сутнісні характеристики РН, його внутрішню структуру та ключові взаємозв'язки між учасниками буде відображено на рис. 2.8.



Рис. 2.8. Значимість ринку нерухомості (РН)

Через свої специфічні особливості функціонування ринок нерухомості розглядається як складова загальної ринкової структури та проявляється через притаманні лише йому функції. Це комплексний і багатоаспектний ринок, який характеризується низкою ключових ознак [35]:

- **локальна прив'язаність об'єктів** — кожен об'єкт нерухомості має незмінне географічне місце розташування, що визначає його цінність і попит;
- **унікальність нерухомого майна** — відсутність повної ідентичності між об'єктами зумовлює різницю в їх вартості;
- **низька ліквідність** — для продажу чи купівлі об'єкта потрібен значний часовий ресурс;
- **висока вартість об'єктів у поєднанні з обмеженими фінансовими**

можливостями покупців, що спричиняє потребу у залученні кредитних ресурсів та іпотечного фінансування;

- **обмежена взаємозамінність об'єктів** — попит формується не лише через споживчі властивості, а насамперед через локацію, транспортну доступність, інфраструктуру та соціально-економічні умови;
- **низька еластичність пропозиції** — швидко збільшити кількість наявних об'єктів на ринку складно, оскільки процеси будівництва й введення в експлуатацію є довготривалими;
- **обов'язковість державної реєстрації правочинів** — юридичне оформлення операцій є необхідною умовою їх законності та захисту прав власності;
- **інвестиційний характер нерухомості** — об'єкти на РН виступають як інструмент вкладання капіталу, засіб збереження коштів і механізм реалізації певних соціальних чи економічних потреб покупця.

Узагальнені основні функції ринку нерухомості наведено на рис. 2.9.

Додатково можна зазначити, що сучасний ринок нерухомості також виконує низку супутніх ролей, зокрема:

- стимулює розвиток суміжних галузей (будівництво, фінанси, страхування, девелопмент);
- впливає на формування цінової політики у регіонах;
- є індикатором економічного стану країни;
- сприяє урбаністичному розвитку та модернізації інфраструктури;
- створює основу для формування місцевих бюджетів через податкові надходження.



Рис. 2.9. Функції РН.

Характерними особливими ознаками РН окрім вище зазначених, можна визначити наступні, що обґрунтовано на рис. 2.10 [36]:

- циклічний характер;
- високий ступінь впливу, що регулюється державою;
- зростання вартості ОН;
- високий ступінь транзакційних витрат.

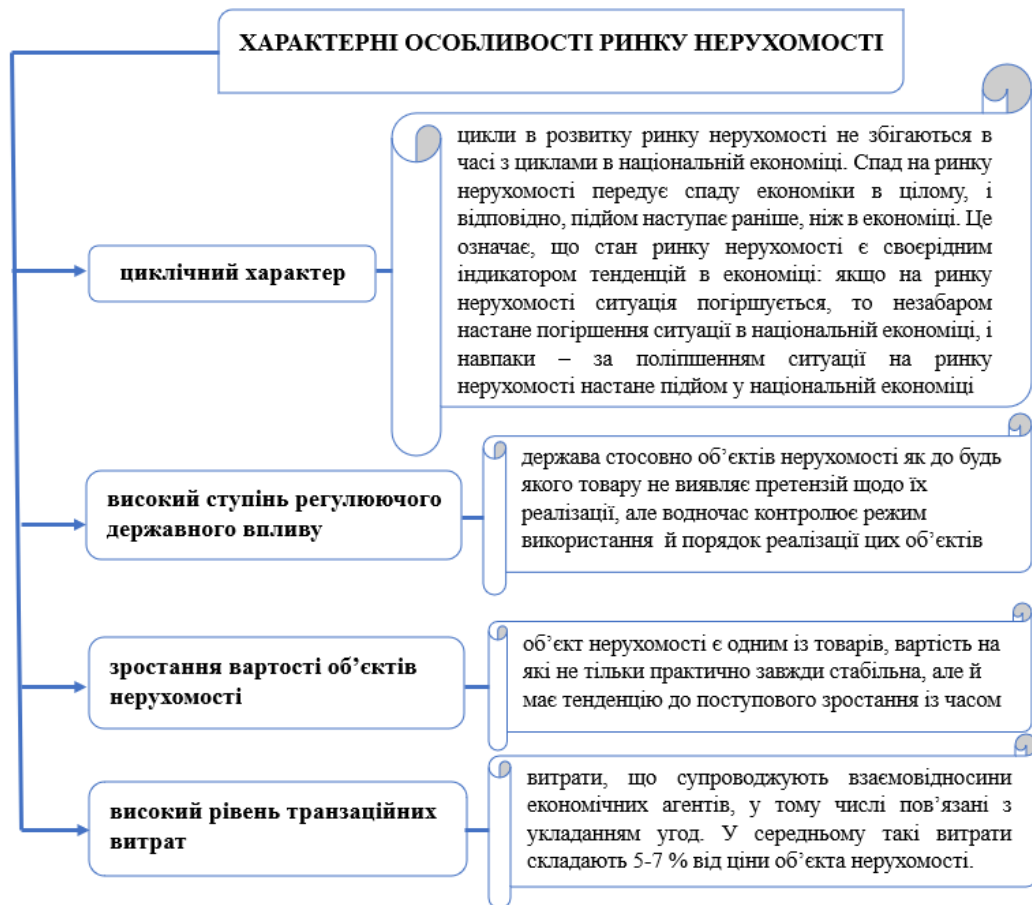


Рис. 2.10. Характерні особливості РН.

Дослідження специфічних характеристик цього виду ринків засвідчує, що ринок нерухомості суттєво відрізняється від інших ринкових сегментів через низку факторів, які значно ускладнюють його всебічний аналіз. Перш за все, **отримання повної та достовірної інформації щодо укладених угод з об'єктами нерухомості є проблематичним**, оскільки більшість відомостей про такі правочини належить до конфіденційних даних і не підлягає широкому оприлюдненню. По-друге, **на ринку часто спостерігається недостатня кількість однотипних або аналогічних угод**, що ускладнює порівняльний аналіз, а в окремих випадках — робить його практично неможливим через відсутність релевантних прикладів.

Ринок нерухомості є складним, багатокомпонентним утворенням, структура якого охоплює різні сфери діяльності та може бути диференційована за низкою ознак, притаманних саме цьому ринку.

Нерухомість як специфічний товар формує підґрунтя для функціонування трьох основних сегментів ринку [31, 34–36]:

- **створення (розвиток) об'єктів нерухомості** — охоплює процеси будівництва, девелопменту, реконструкції та модернізації;
- **управління та експлуатація нерухомості** — включає діяльність, пов'язану з підтриманням, використанням і забезпеченням ефективного функціонування ОН;
- **обіг прав на вже сформовану нерухомість** — охоплює купівлю-продаж, оренду, передачу прав, страхування та інші юридичні операції з майном.

Активність, масштаби та темпи розвитку кожного із зазначених сегментів безпосередньо залежать від фінансових потоків, що забезпечують їх функціонування. Ці потоки включають інвестиційні ресурси, іпотечні кредити, товарні та супутні операції, доходи від експлуатації об'єктів, а також податкові надходження, які формуються в процесі здійснення правочинів.

У зв'язку з цим на рис. 2.11 представлено систематизовану класифікацію основних різновидів ринку нерухомості, складену відповідно до його ключових ознак та критеріїв поділу, поданих у джерелах [31, 34–36].

Додатково можна зазначити, що сучасний ринок нерухомості дедалі більше інтегрується у фінансову та економічну систему країни, формуючи комплексну мережу взаємозв'язків між інвесторами, девелоперами, банками, страховими компаніями, державними установами та кінцевими споживачами. Завдяки цьому РН виступає не лише як простір для здійснення угод, але й як важливий фактор розвитку регіонів, джерело наповнення бюджетів та інструмент довгострокового капіталовкладення.

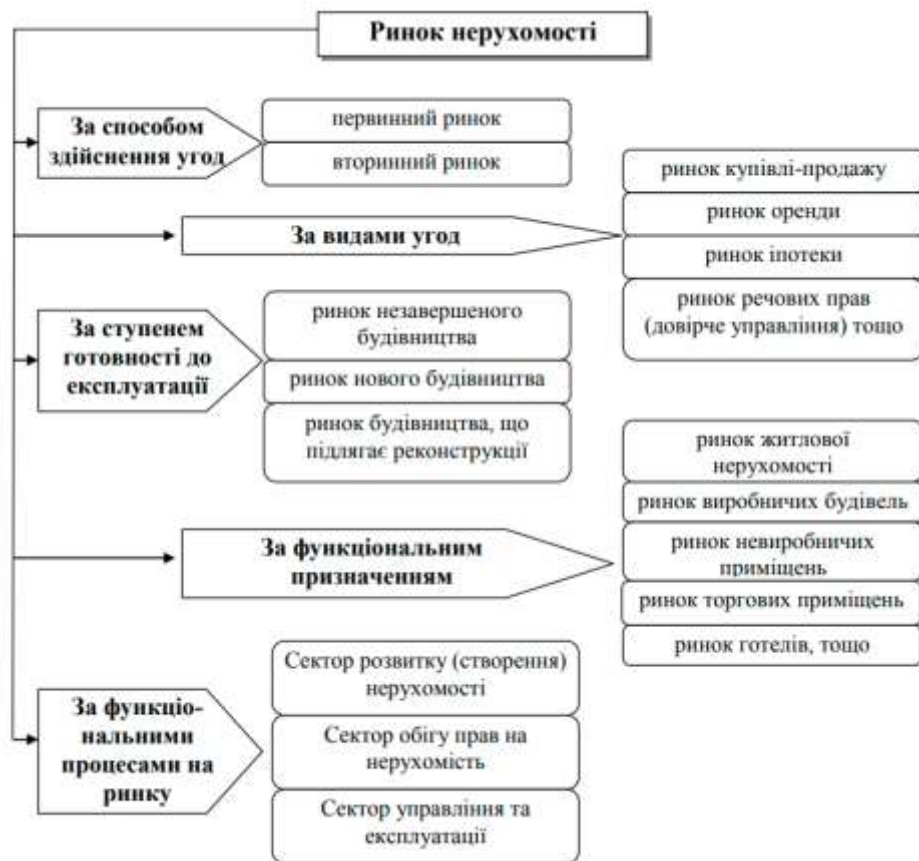


Рис. 2.11. Види РН

Суб'єктний склад ринку нерухомості формується широким колом економічних учасників, які виконують активні функції у процесах створення, обігу та використання об'єктів нерухомого майна. До них належать **покупці та орендарі**, що виступають споживачами майна, **продавці та орендодавці**, які пропонують об'єкти для відчуження чи тимчасового користування, а також **професійні учасники ринку** — як інституційні, так і неінституційні суб'єкти, що забезпечують супровід, організацію й обслуговування ринкових процесів.

Правові відносини між усіма учасниками ринку нерухомості здійснюються в рамках законодавчого поля, яке забезпечується відповідними державними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Регулювання взаємодії суб'єктів ринку здійснюється відповідно до їх компетенції через систему нормативно-правових актів, методичних документів, державних стандартів, інструкцій та інших

регуляторних інструментів, що визначають порядок укладання, реєстрації та супроводу правочинів (рис. 2.12) [35].

Додатково можна зазначити, що до професійних учасників РН належать:

- **девелопери та забудовники**, які створюють нові об'єкти нерухомості;
- **посередники (ріелтори, брокери)**, які здійснюють маркетинг, підбір і юридичний супровід угод;
- **оцінювачі**, що проводять експертну грошову оцінку об'єктів;
- **банківські та фінансові установи**, які забезпечують іпотечне кредитування та інші форми фінансового забезпечення;
- **страхові компанії**, що здійснюють страхування майна та інвестиційних ризиків;
- **нотартіуси та юристи**, які оформлюють і гарантують юридичну чистоту правочинів;
- **державні реєстратори**, які забезпечують офіційний облік і реєстрацію прав на нерухомість.

Таким чином, ринок нерухомості є складною взаємопов'язаною системою, у якій кожен суб'єкт має чітко визначені функції, а їх взаємодія забезпечується комплексом правових, організаційних та економічних механізмів.

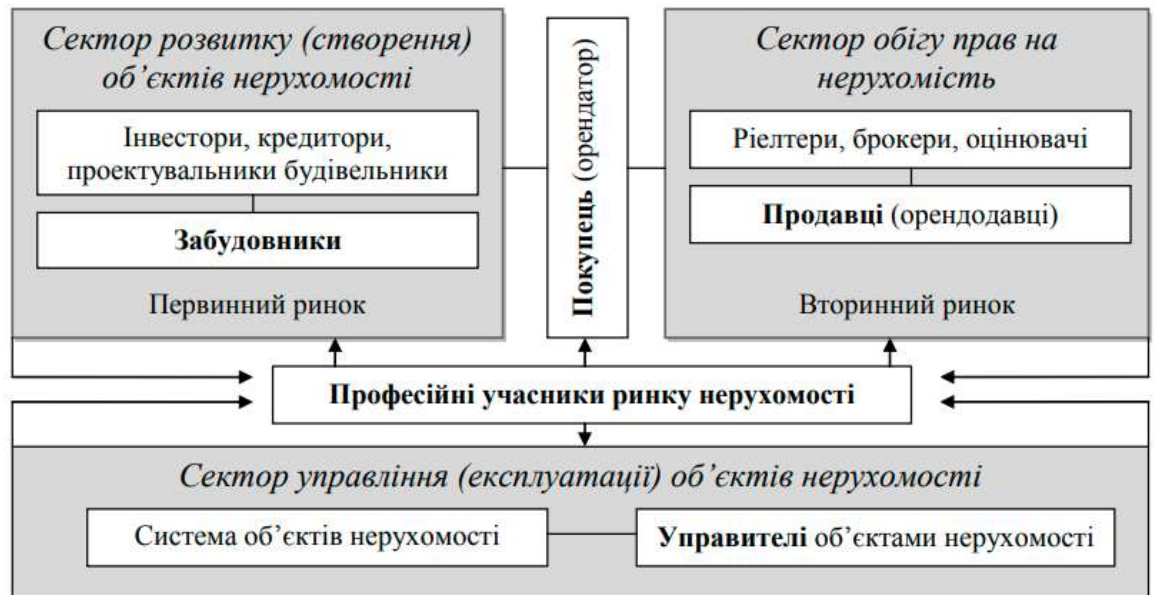


Рис. 2.12. Суб'єктна структура РН [35].

Мірило розвиненості РН вирішальним чином залежить від стану його інфраструктури, що пов'язана з реалізацією багатоманітних операцій із здійсненням та наданням послуг суб'єктам ринкових відносин. На рис. 2.13 розкрито перелік найпоширеніших послуг, що відбуваються на РН.



Рис. 2.13. РН та його інфраструктура.

Розглянемо роль і місце РН на ринку капіталовкладень. В умовах сьогодення нерухомість є фінансовим активом, а РН – один із сегментів

фінансового ринку. Обумовлено це тим, що НМ формується шляхом капіталовкладень і фактично працею людей, а розвиток його здійснюється з досить великими витратами, тому в результаті цього виникає потреба залучити позикові кошти, тощо.

На визначальних світових ринках нерухомість як інвестиційний об'єкт вказує не тільки на дохідності, що є привабливими для певного рівня ризику, але й спричинює можливість для звершення надприбутковості завдяки використанню їх особливих властивостей [32]. Тому РН є однією із важливих галузей фінансового ринку, а обрання процедури прогнозування його становлення має ґрунтуватися на базі сьогочасних теорій та учень щодо ринку капіталу. На рис. 2.14 сформульовано взаємозв'язок фінансових ринків і РН.

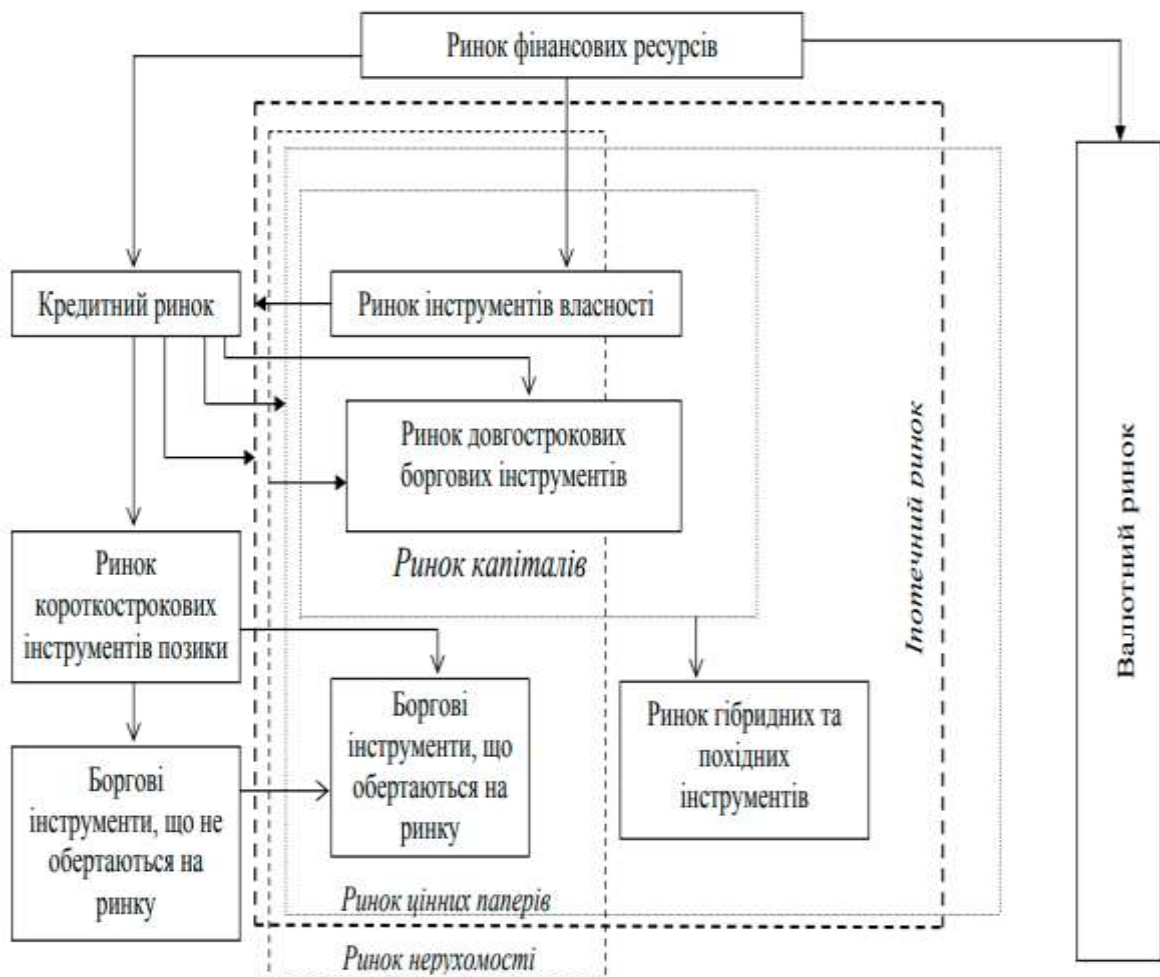


Рис. 2.14. Взаємозв'язок фінансових ринків і РН [36].

Отже, РН тісно взаємодіє з іншими секторами фінансового ринку, а це в першу чергу ринок капіталу, інвестиційних ресурсів, та цінних паперів. Відбувається акумуляція значних грошових коштів на РН, які беруть безпосередню досить активну участь у перетоку капіталу, забезпечуючи вирівнювання середнього значення норми доходу.

2.3. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні

Основними напрямками та способами ДР правовідносин, що стосуються сфери нерухомості, є облік ОН та реєстрація їх прав, містобудівна діяльність, регулювання земельних питань, фіскальна політика держави щодо нерухомості.

Способи використання ОН, укладання угод торкаються інтересів не лише безпосередніх учасників операцій з нерухомістю, а й кола осіб, які є досить широким: населення, що мешкає в осередку ОН, жителів відповідного населеного пункту, чи іншого адміністративно-територіального утворення, а іноді, загалом всієї країни (коли необхідно реалізувати масштабний проект).

Сфері нерухомості властиво перебувати у центрі уваги як держави так і муніципалітетів, оскільки відбувається відображення інтересів суспільства загалом, так і певної конкретної територіальної громади, що дало можливість створити до теперішнього часу багатогалузеву систему регулювання правовідносин на РН.

Важливою метою державного та муніципального налагодження взаємозв'язків на РН є забезпечення ними максимально ефективного, відповідального та раціонального, як з економічної так і соціальної точки зору, використання нерухомості із зменшенням до мінімуму негативних зовнішніх явищ. Цієї мети можна досягти, коли вона знайде своє бачення у забезпеченні найважливіших наступних підцілях [36, 37]:

✓ беззаперечна реалізація своїх прав та інтересів власниками нерухомості чи користувачами з обов'язковим дотриманням суспільних інтересів в цілому чи певної територіальної громади;

✓ стимулювання раціональної та ефективної експлуатації нерухомості під час економічної діяльності на всіх етапах економічної системи держави.

Основні напрямки, що стосуються сфери нерухомості та її ДР висвітлено на рис. 2.15.



Рис. 2.15. Основні напрямки ДР у сфері нерухомості.

Отже, основним фундаментом для активного впливу як держави так і муніципалітету на правовідносини, що виникають з приводу ОН у суспільному середовищі є [38, 39]:

✓ облік нерухомості на державному рівні, оцінка її вартості та процедура реєстрації прав на неї;

✓ регулювання використання земель через встановлення їх категорії, цільового та функціонального призначення, правового режиму, регулювання обігу земель;

✓ містобудівне регулювання шляхом зонування територій та встановлення системи обмежень, що диференціюються за типами територіальних зон;

✓ ліцензування певних видів діяльності на РН забезпечуючи дотримання кваліфікаційних та ін. вимог фаховими учасниками РН;

✓ створення системи технічної нормативно-правової бази та регламентів, що забезпечуватиме відповідність, відповідальність, отримання достовірних результатів цієї діяльності професійними учасниками РН (управляючих, забудовників та ін.) екологічним та містобудівним положенням;

✓ оподаткування НМ та операцій з ним.

Три підсистеми формують систему ДР ринку нерухомості, які є гармонійно поєднані одна з одною (рис. 2.16):

- нормативно-правова та методична база (закони і підзаконні документи);
- управлінська та організаційна база (органи ДР та прийняті і закріплені відповідні процедури щодо підготовки, ухвалення та реалізації управлінських рішень);
- економічні важелі впливу та стимули (оподаткування, платіжна система, штрафування, субсидії та ін.).

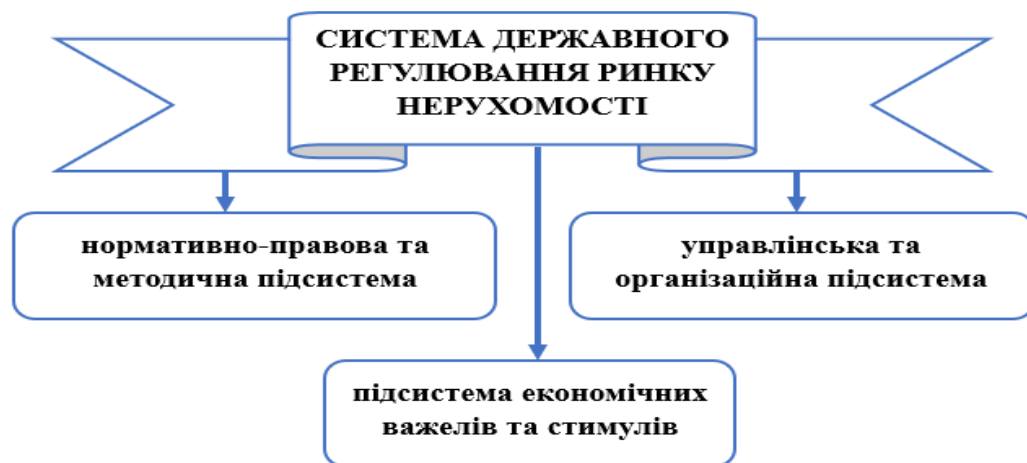


Рис. 2.16. Основні підсистеми ДР ринку нерухомості.

Держава на РН виконує найчастіше наступні функції, що представимо сформулюємо на рис. 2.17.

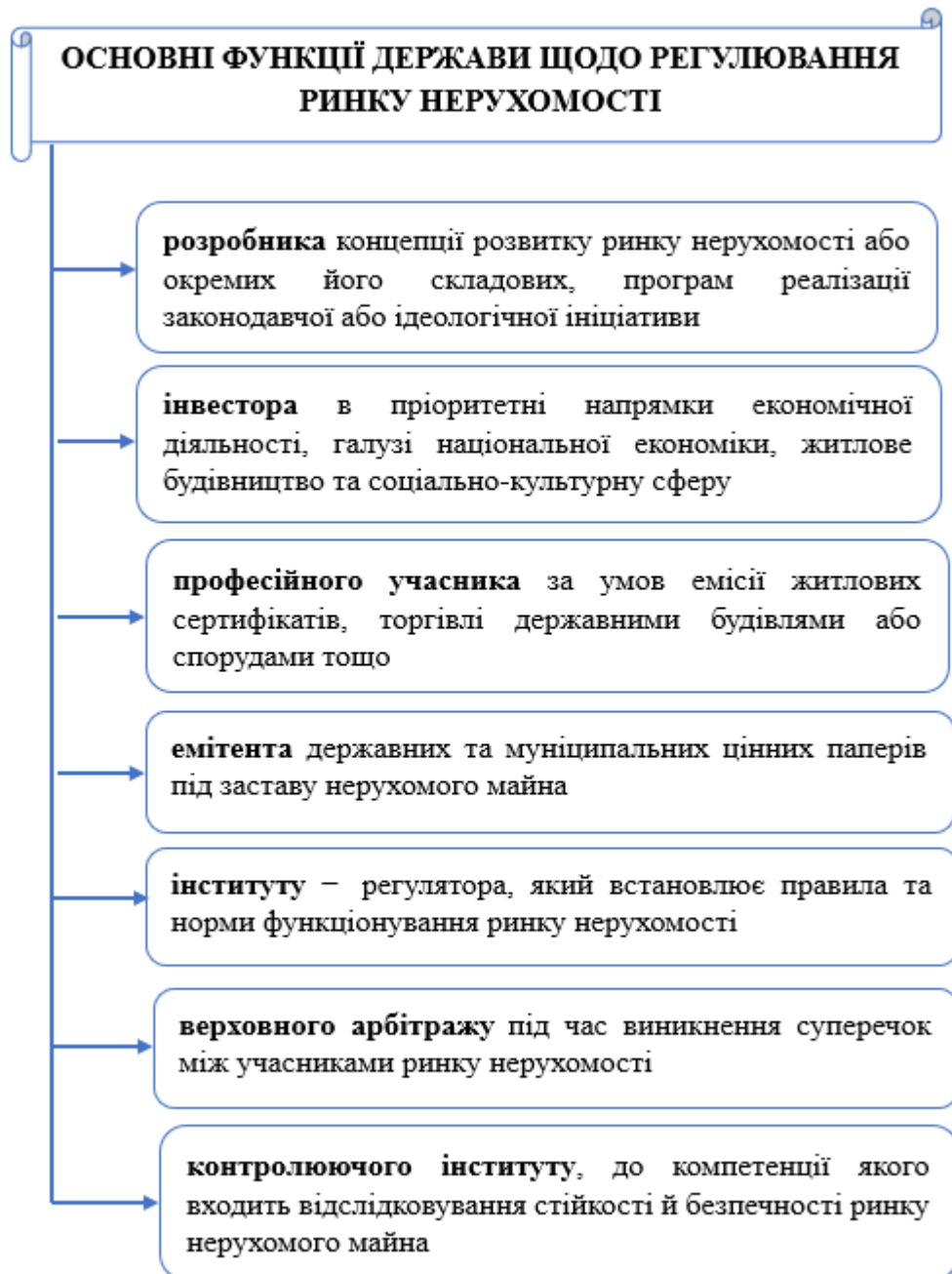


Рис. 2.17. Основні функції держави щодо регулювання РН.

Прямо або опосередковано держава спроможна впливати на поведінку чи діяльність, що стосується управління нерухомістю. ДР операцій з НМ в організаційному відношенні здійснюється [35-39]:

- за допомогою прямого впливу, тобто адміністративним методом;

- за допомогою непрямого (другорядного) впливу або методами управління, що відносяться до економічних.

Заходи адміністративного характеру здебільшого використовуються при прямому втручанні і передбачають:

- прийняття кодексів, законів, постанов КМУ та ін. органів державної виконавчої влади, інструкцій, правил та положень, що регулюють функціонування ОН;

Прямий вплив держави на регулювання ринку нерухомості проявляється через низку механізмів правового та адміністративного характеру. До основних напрямів такого впливу належать:

- **встановлення та забезпечення відповідальності** за недотримання або порушення норм і вимог, визначених чинним законодавством під час укладання правочинів з об'єктами нерухомого майна;
- **здійснення контролю** за дотриманням усіма учасниками ринку затверджених правил, стандартів і процедур, що забезпечують прозорість і законність ринкових операцій;
- **реєстрація прав на об'єкти нерухомості та операцій з ними**, що гарантує юридичну захищеність власників та запобігає виникненню спірних ситуацій;
- **ліцензування підприємницької діяльності у сфері нерухомості**, що передбачає допуск до ринку лише тих суб'єктів, які відповідають встановленим професійним і правовим вимогам.

Непрямий державний вплив базується переважно на використанні економічних інструментів та включає **оподаткування об'єктів нерухомості**, запровадження **податкових стимулів і пільг**, а також застосування **амортизаційних норм**, що стимулюють оновлення та модернізацію майнової бази.

Підсумовуючи викладене, можна сформулювати основні результати, яких дає досягти реалізація ключових функцій державного регулювання ринку нерухомості:

- **формування ефективно діючої інфраструктури ринку нерухомості**, яка забезпечує упорядкованість, прозорість та передбачуваність усіх ринкових процесів;
- **зростання бюджетних надходжень** та оптимізація структури доходів завдяки розширенню бази оподаткування й збільшенню частки платежів, пов'язаних з операціями щодо нерухомого майна;
- **підвищення інвестиційної привабливості територій**, що досягається через гарантування захисту майнових прав, надання податкових стимулів під час створення нових об'єктів, розвиток іпотечного кредитування, удосконалення технологій укладання правочинів та покращення якості житлово-комунальної та соціальної інфраструктури;
- **посилення соціально-економічної стабільності**, оскільки ефективне регулювання сприяє вирішенню житлових питань, покращує умови проживання населення та підвищує рівень державних сервісів.

Додатково можна зауважити, що комплексність державного регулювання ринку нерухомості створює умови для формування конкурентного середовища, запобігання тінізації ринку, підвищення довіри з боку інвесторів і громадян, а також забезпечення сталого розвитку регіонів та держави в цілому.

ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

У роботі розкрито сутність поняття «**нерухомість**», подано уточнене трактування дефініції «**майно**» в контексті господарської діяльності. Деталізовано та систематизовано основні характерні ознаки об'єктів нерухомості, зокрема їх **родові** та **індивідуальні** властивості. Узагальнено класифікаційні підходи щодо поділу об'єктів нерухомого майна та обґрунтовано ключові види забудовних проектів.

Проведено всебічний аналіз основних функцій та визначальних характеристик ринку нерухомості, досліджено його роль у структурі ринку капіталів та окреслено значення нерухомості як важливого фінансового активу. Висвітлено його видове різноманіття, суб'єктну структуру, інфраструктурні елементи та встановлено взаємозв'язки між ринком нерухомості та іншими сегментами фінансової системи.

Окреслено ключові напрями державного регулювання ринку нерухомості в Україні. Визначено його основні підсистеми, а також акцентовано увагу на важливих регуляторних функціях держави, спрямованих на забезпечення стабільності, прозорості та ефективності функціонування ринку.

Додатково можна зазначити, що проведений аналіз дозволив:

- виявити особливості взаємодії державних, приватних та інституційних учасників ринку;
- визначити сучасні виклики, пов'язані зі структурною трансформацією та цифровізацією ринку нерухомості;
- підкреслити роль правового забезпечення та фінансових механізмів у підтриманні інвестиційної привабливості галузі;
- окреслити необхідність удосконалення нормативної бази та розвитку інноваційних інструментів, спрямованих на покращення доступу до нерухомості та підвищення ринкової ефективності.

РОЗДІЛ 3

ДОСЛІДНИЦЬКА ЧАСТИНА

Метою проведених нами досліджень є **обґрунтування особливостей функціонування та формування ринку нерухомості в умовах воєнного стану** на прикладі м. Кривий Ріг. Для досягнення поставленої мети використано інформацію, що міститься у відкритих джерелах, зокрема у статистичних базах даних, державних порталах та професійних аналітичних ресурсах.

Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку нерухомості є надзвичайно актуальним, оскільки цей сегмент відіграє ключову роль у національній економіці, будучи одним з найвагоміших фінансових активів. **Наявність актуальної, достовірної та якісно опрацьованої інформації** дозволяє проводити комплексні дослідження, формувати висновки та приймати обґрунтовані управлінські рішення. Саме тому якість та доступність даних безпосередньо впливають на успішність економічних реформ, ефективність державної політики та розвиток місцевих ринків.

Події перших місяців повномасштабного вторгнення Росії в Україну у 2022 р. призвели до **фактичного паралічу ринку нерухомості**, який зіткнувся з безпрецедентною кризою. Причиною цього стало повне або суттєве обмеження доступу до ключових державних реєстрів, зокрема до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП), що тривало до травня 2022 р. Відсутність можливості здійснювати реєстраційні та нотаріальні дії зробила проведення більшості операцій неможливими.

Ситуація почала стабілізуватися після ухвалення Постанови КМУ [40], якою запроваджено низку змін до чинних нормативно-правових актів, що регулюють порядок доступу до державних реєстрів, а також особливості вчинення нотаріальних і реєстраційних дій у воєнний період. Це дозволило поступово зняти обмеження, відновити функціонування реєстрів на

територіях, де не ведуться активні бойові дії, та забезпечити часткове повернення ринку до операційної діяльності.

Такі вимушені, але стратегічно важливі дії держави дали можливість ринку нерухомості пройти етап «перезавантаження» й пом'якшили наслідки проблем, що виникли у його учасників в умовах війни.

Водночас ринок нерухомості залишається **структурно неоднорідним та висококомплексним**, а в умовах воєнного часу його динаміка стає ще більш варіативною та регіонально залежною. Війна істотно змінює поведінкові моделі учасників ринку, рівень попиту й пропозиції, особливості ціноутворення та структуру орендних ставок. Тому дослідження ринку потребує постійного моніторингу та аналізу, що є вкрай важливим для виявлення ключових чинників, які формують ринкову кон'юнктуру в конкретному регіоні, зокрема у місті Кривий Ріг.

Для проведення ґрунтовного аналітичного дослідження особливу увагу необхідно приділити **методичній систематизації етапів аналізу ринку нерухомості**, викладених у науковій праці [41]. Логічна послідовність цих етапів нами була адаптована та представлена на рис. 3.1, що дозволяє вибудувати цілісну методологічну базу для подальшого дослідження.

Додатково можна зазначити, що методичний підхід до дослідження ринку нерухомості в умовах воєнного стану має враховувати:

- регіональний рівень ризиків та ступінь воєнного впливу;
- міграційні процеси, що істотно змінюють структуру попиту;
- трансформацію інвестиційної поведінки населення та бізнесу;
- стан критичної та соціальної інфраструктури;
- наявність державних програм компенсацій, житлової підтримки та відновлення;
- ступінь цифровізації реєстраційних і нотаріальних процесів;
- вплив міжнародної допомоги та донорських проєктів на локальні ринки.

Застосування таких підходів дає змогу сформувати всебічну картину функціонування ринку нерухомості у воєнний період та обґрунтувати напрями його стабілізації й розвитку.

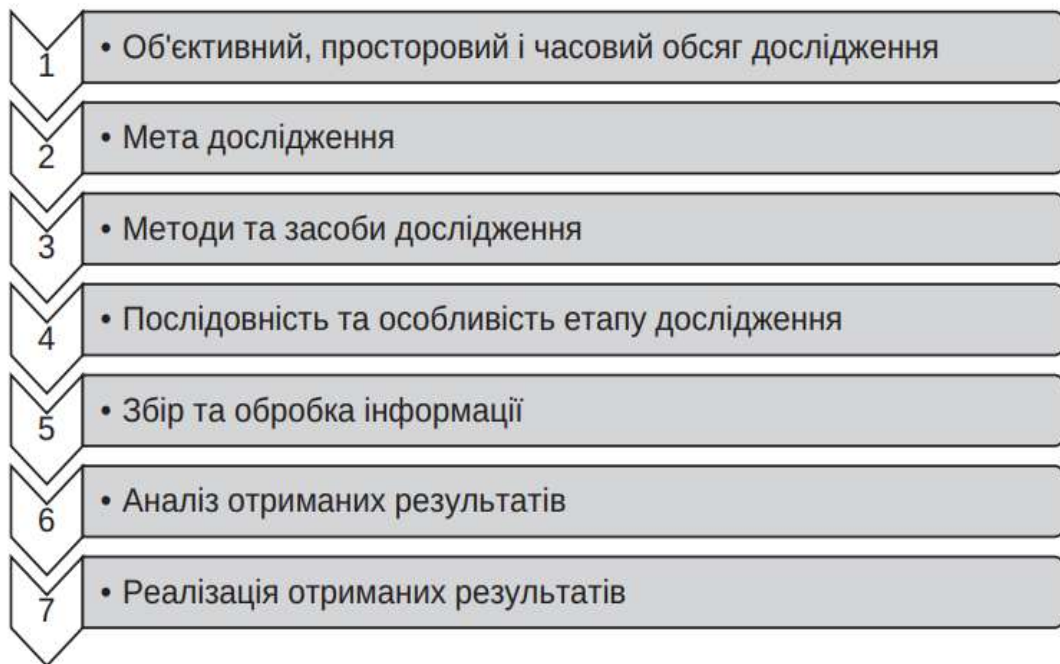


Рис. 3.1. Методична систематизація послідовності виконання досліджень РН [41]

Отже, **перший етап** дослідження передбачає чітке визначення фактичного обсягу аналізу: окреслення сегмента ринку нерухомості, який буде досліджуватися, його просторово-географічних меж, а також вибір конкретного часового періоду, що становить інтерес для наукового вивчення.

На **другому етапі** формулюється мета дослідження, а також визначається та конкретизується проблема, яка потребує розв'язання. Саме на цьому етапі встановлюється дослідницький фокус і визначаються ключові питання, що підлягають вивченню.

Третій етап полягає у доборі та обґрунтуванні методів, аналітичних підходів і інструментів, необхідних для комплексного вивчення ринку нерухомості. Сюди входить методологічне забезпечення, вибір джерел даних і технік аналізу.

На **четвертому етапі** визначається логічна послідовність процедур дослідження, їхня специфіка та взаємозв'язки. Це дозволяє забезпечити системність та узгодженість усіх подальших дій.

П'ятий етап передбачає збір, відбір та структурування достовірної інформації, необхідної для подальшої обробки. Цей етап є найбільш тривалим, оскільки вимагає ретельного опрацювання фактичного матеріалу й перевірки його якісних характеристик.

На **шостому етапі** здійснюється детальний аналіз отриманих даних, їх інтерпретація, виявлення закономірностей та формування проміжних висновків.

Завершальний, сьомий етап охоплює підготовку, систематизацію та узагальнення результатів дослідження, а також розроблення підсумкового звіту. Такий звіт є практичним інструментом для учасників ринку нерухомості, оскільки допомагає приймати обґрунтовані рішення та визначати оптимальну стратегію інвестування в умовах високої нестабільності.

У підсумку сформулюймо основні чинники, які визначають вартість нерухомого майна в умовах повномасштабної війни, та відобразімо їх на рис. 3.2.

Додатково можна зазначити, що в умовах війни на ринок нерухомості впливають також такі аспекти:

- рівень воєнної загрози та безпекова ситуація в регіоні;
- доступність інженерних мереж і стан критичної інфраструктури;
- демографічні зміни, пов'язані з внутрішньою міграцією;
- обсяги руйнувань та потреба у відновленні;
- наявність державних і міжнародних програм підтримки житла;
- платоспроможність населення та трансформація інвестиційних стратегій;
- рівень функціонування місцевого бізнесу та зайнятості;
- вплив обмежень на кредитування та іпотечні програми.

Усі ці чинники суттєво змінюють ринкову кон'юнктуру та мають бути враховані під час аналізу сучасного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості в умовах воєнного стану.

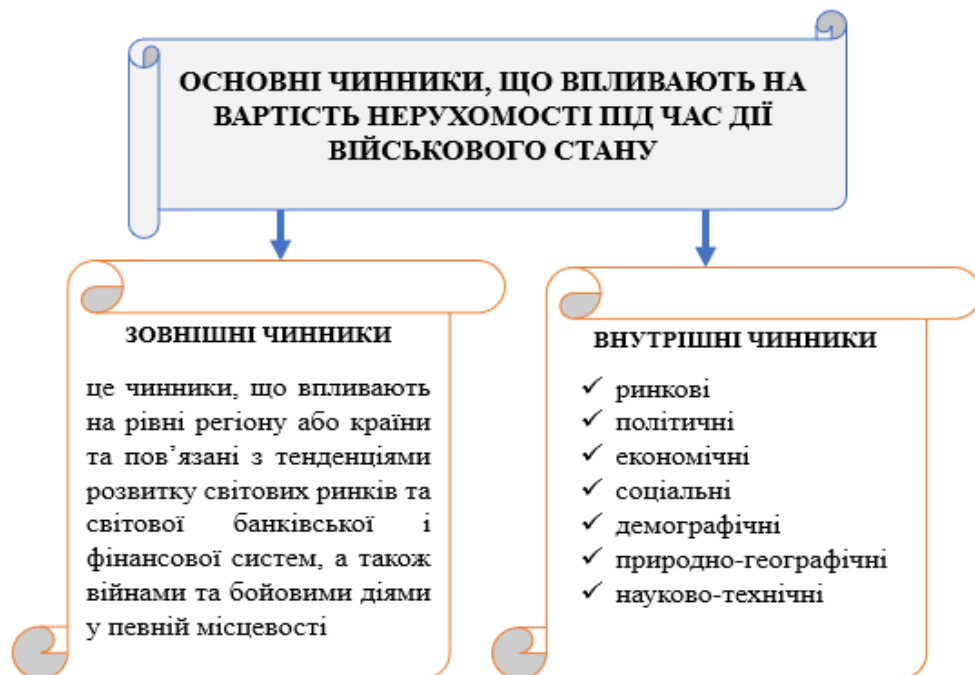


Рис. 3.2. Основні чинники, що впливають на вартість нерухомості під час дії військового стану

Наші аналітичні дослідження щодо формування ринку нерухомості в умовах воєнного стану у місті Кривий Ріг будуть здійснюватися із використанням **ГІС-даних**, що містяться на веб-ресурсах провідних компаній ринку нерухомості міста та Криворізького регіону [42, 43]. Застосування геоінформаційних технологій дає змогу систематизувати великий масив просторових даних і забезпечити їх комплексне опрацювання.

Використання ГІС-технологій у процесі моніторингу ринку нерухомості суттєво **спрощує та прискорює роботу** зацікавлених організацій і фахівців-оцінювачів. Це досягається завдяки можливості здійснювати високоточний аналіз ринку, підвищувати якість оцінки нерухомого майна та отримувати більш обґрунтовані результати оціночних звітів [44].

ГІС-підходи забезпечують **автоматизацію етапів збору, обробки та аналізу даних**, зменшують часові витрати на виконання аналітичних робіт та значною мірою мінімізують ймовірність помилок. Важливою перевагою є можливість одночасної візуалізації та аналізу даних безпосередньо на картографічній основі, що робить процес дослідження більш наочним, структурованим і зручним для кінцевого користувача.

Таким чином, створення та впровадження ГІС-систем для аналізу й моніторингу ринку нерухомості сприяє **підвищенню якості оціночних процедур**, оптимізації діяльності ріелторських компаній і підвищенню ефективності роботи оцінювачів. Це забезпечує можливість оперативно реагувати на зміни ринку, прогнозувати тенденції та формувати більш точні стратегії інвестування.

Схему процесу збору й аналізу інформації за допомогою ГІС-технологій наведено на рис. 3.3.

Додатково можна зазначити, що впровадження ГІС у сфері нерухомості дозволяє:

- інтегрувати різноманітні джерела даних (статистику, кадастрову інформацію, супутникові знімки, дані державних реєстрів);
- оцінювати рівень ризиків для конкретних територій, у тому числі ризик воєнних загроз;
- враховувати інфраструктурні, соціальні й екологічні параметри території;
- моделювати сценарії ринкового розвитку, прогнозувати зміни цін і орендних ставок;
- створювати інтерактивні карти для візуалізації динаміки ринку;
- підвищувати точність і прозорість процесів оцінки майна.



Рис. 3.3. ГІС-технології в процесі збору та аналізування даних про РН [44]

У засобах масової інформації також міститься значний обсяг даних щодо ринку нерухомості України загалом, а також щодо регіональних ринків або ринку окремих населених пунктів. Проте така інформація найчастіше подається у вигляді експертних коментарів, що відображають переважно суб'єктивні погляди фахівців.

Основою для визначення цінових показників ринку нерухомості України є об'ємний масив даних, який систематизується, оновлюється та перевіряється за допомогою ГІС-технологій. Цей масив формується на основі інформації з оголошень щодо основних характеристик об'єктів нерухомості — їх фізичних, технічних та вартісних параметрів, що автоматично збираються більш ніж із 130 вебсайтів агентств нерухомості. Оновлення бази даних здійснюється щонайменше один раз на місяць. Обробка й багаторівнева валідація зібраної інформації за допомогою ГІС представлена на рис. 3.4.

Для формування статистичних моделей, які використовуються для розрахунку вартісних показників та інших аналітичних індикаторів, а також для створення діаграм, таблиць і графічних схем, застосовується програмний інструмент **Microsoft Power BI**. Це забезпечує наскрізну аналітику та інтеграцію з ГІС-базою, що дозволяє отримувати точні та актуальні візуалізовані результати.

Виходячи з отриманих даних [43], проведемо аналіз тенденцій зміни цінових показників ринку нерухомості м. Кривий Ріг за III квартал 2023 року.

Загалом військові дії суттєво вплинули на житловий ринок, спричинивши зміну цін та значне зниження попиту, особливо в регіонах, наближених до зони бойових дій. Через скорочення кількості потенційних покупців на ринку утворився надлишок пропозиції житла, що, відповідно, спричинило подальше зниження вартості нерухомості. Така ситуація змушує забудовників і власників об'єктів активніше конкурувати за кожного клієнта.

Натомість у більш безпечних регіонах України спостерігається зростання попиту на житлову нерухомість, що, своєю чергою, призводить до підвищення цін. Таким чином, географічне наближення до зони конфлікту є одним із ключових чинників регіональної цінової диференціації на ринку житла в умовах війни.

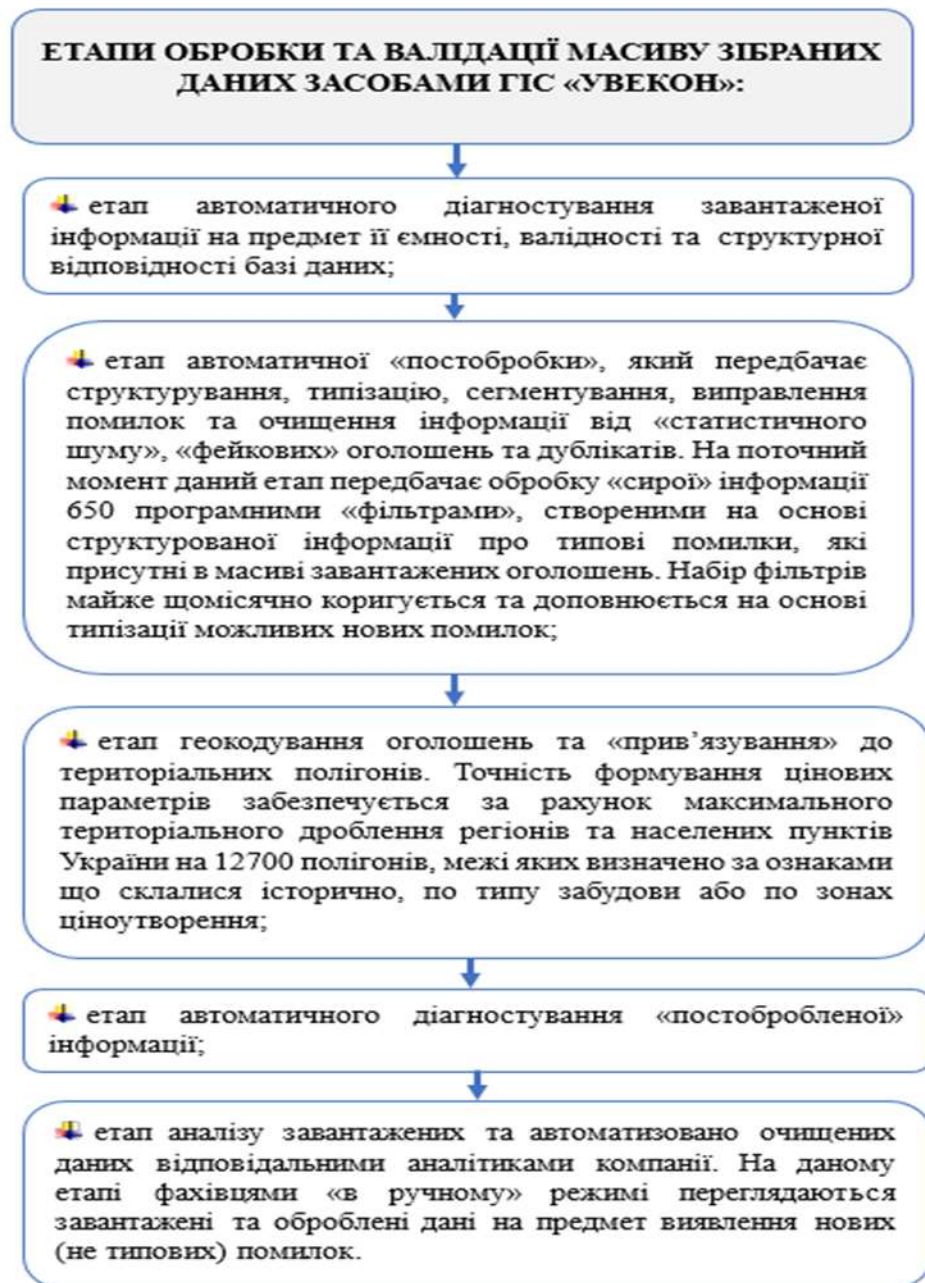


Рис. 3.4. Етапи обробки та валідації масиву зібраних даних засобами ГІС

Станом на сьогодні ринок нерухомості практично не піддається достовірному прогнозуванню, оскільки під впливом воєнних дій його динаміка може змінюватися надзвичайно швидко, особливо в сегменті житлової нерухомості.

У межах нашого дослідження ми зосередимося виключно на даних щодо продажу об'єктів нерухомого майна на окремих сегментах ринку, переважно за 2023 рік і частково за 2022 рік.

Для початку проаналізуємо динаміку цін у доларах США за 1 м² на вторинному ринку квартир, використовуючи інформацію про фактичні продажі в розрізі адміністративних районів м. Кривий Ріг. У таблиці 3.1 будуть застосовані такі умовні позначення: ▲ — зростання вартості у відсотках; ▼ — зниження вартості.

1 -Центрально-міський район

2 – Довгинцівський

3 – Саксаганський район

4 – Жовтневий район

5 – Покровський район

6 – Тернівський

Таблиця 3.1.

**Цінові показники у розрізі підпорядкованих ТО м. Кривого Рогу
за період 2023 р. на вторинному ринку квартир**

Адміністративний поділ міста	Середнє знач. у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	+/- за рік, %	Медіана у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	+/- за рік, %
1	1009,9	3,3 ▲	2,4 ▲	1575,0	3,4 ▲	2,9 ▲
2	1260,7	5,2 ▲	3,4 ▲	1196,4	5,1 ▲	5,4 ▲
3	1374,4	4,1 ▲	8,1 ▲	1260,7	5,6 ▲	8,2 ▲
4	1381,6	10,3 ▲	12,3 ▲	1298,3	11,2 ▲	12,9 ▲
5	1406,0	8,4 ▲	5,5 ▲	1300,0	8,3 ▲	4,0 ▲
6	1438,0	6,5 ▲	7,2 ▲	1325,0	8,4 ▲	9,1 ▲

Відповідно до даних, наведених у табл. 3.1, найвищі середні та медіанні значення цін на 1 м² житла у доларах США спостерігаються в **Центрально-Міському районі** — відповідно **1009,9 \$/м²** та **1575,0 \$/м²**. Найнижчі показники зафіксовано в **Інгулецькому районі** — **1260,7 \$/м²** та **1196,4 \$/м²**.

Водночас у всіх районах міста відзначено зростання цінових показників — як середнього, так і медіанного значень — як з початку поточного року, так і в річному вимірі.

Найбільший приріст середньої та медіанної вартості 1 м² у доларах США із початку 2023 року та загалом за рік спостерігається у **Саксаганському районі** — на **10,3%** та **11,2%** відповідно. Найменші темпи зростання зафіксовано в **Центрально-Міському районі** — **3,3%** та **3,4%**, хоча рівень цін у ньому залишається стабільно найвищим.

На рис. 3.5 подано поквартальну динаміку зміни ціни на 1 м² на вторинному ринку квартир у доларах США за період від 2022 року до III кварталу 2023 року включно, а їхні відсоткові зміни наведено у табл. 3.2.

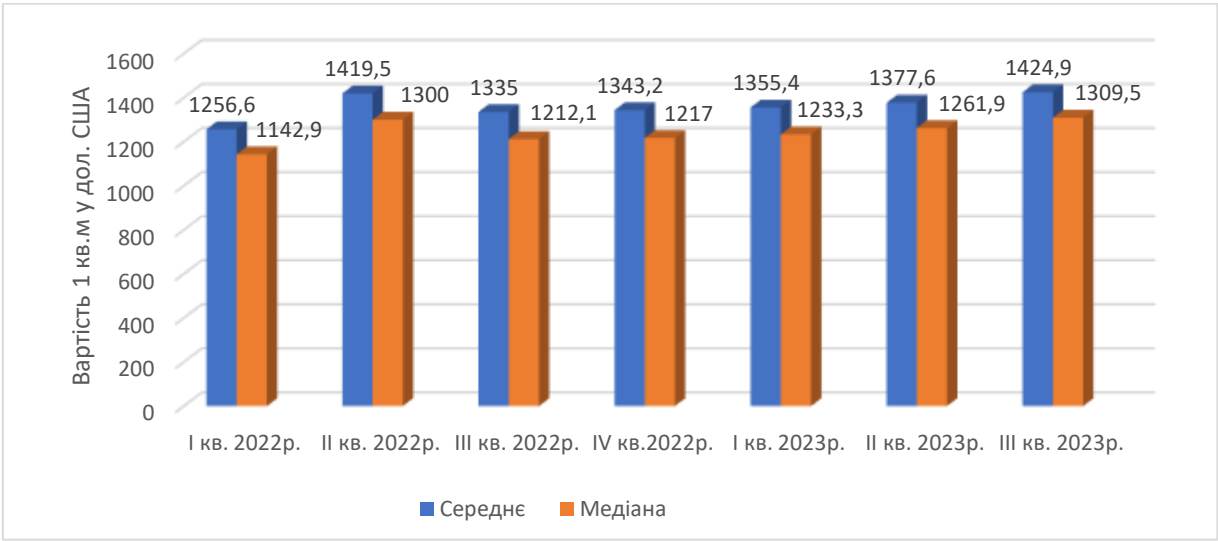


Рис. 3.5. Поквартальна динаміка зміни ціни за 1 м² у дол. США на вторинному ринку квартир за період 2022-2023 р.р.

Таблиця 3.2.

Поквартальна динаміка зміни ціни за 1 м² у дол. США за період 2022-2023 р.р. на вторинному ринку квартир

№ кварталу, рік	Середнє знач., у \$/1 м ²	+/-, за рік %	Медіана у \$/1 м ²	+/-, за рік %
I кв. 2022 р.	1256,6	8,4 ▲	1142,9	8,3 ▲
II кв. 2022 р.	1419,5	13,0 ▲	1300,0	13,7 ▲
III кв. 2022 р.	1335,0	-6,0 ▼	1212,1	-6,8 ▼

IV кв. 2022 р.	1343,2	0,6 ▲	1217,0	0,4 ▲
I кв. 2023 р.	1355,4	0,9 ▲	1233,3	1,3 ▲
II кв. 2023 р.	1377,6	1,6 ▲	1261,9	2,3 ▲
III кв. 2023 р.	1424,9	3,4 ▲	1309,5	3,8 ▲

Як бачимо, з рис. 3.5 та табл. 3.2 в основному вартість 1 м² у дол. США щоквартально зростала за період 2022-2023 р.р., лише у III кв. 2022 р. СЗ і МЗ зменшилося на 6% і відповідно на 6,85%. І вже з IV кв. 2022 р. ціна поступово почала зростати.

Проаналізуємо цінову ситуацію *на вторинному ринку квартир*, щодо їх продажу, яка склалася у м. Кривому Розі за період початку та включно з III кв. 2023 р. в залежності від адміністративного р-ну міста та кількості кімнат у квартирі, наведемо їх СЗ та МЗ у табл. 3.3 та табл.3.4.

Таблиця 3.3.

Цінові показники у розрізі підпорядкованих ТО м. Кривого Рогу та кількості кімнат квартири на вторинному ринку за період 2023 р. (СЗ)

Адміністративний поділ міста	1-кімнатні		2-кімнатні		3-кімнатні		4-кімнатні та більше	
	Середнє знач. У \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. Року, %	Середнє знач. У \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. Року, %	Середнє знач. У \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. Року, %	Середнє знач. У \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. Року, %
1	1806,2	5,6 ▲	1680,2	3,1 ▲	1709,0	7,2 ▲	1654,8	-5,3 ▼
2	1276,9	4,6 ▲	1244,0	2,3 ▲	1311,9	13,6 ▲	1116,7	4,4 ▲
3	1447,5	12,2 ▲	1356,7	1,9 ▲	1308,8	-1,9 ▼	1353,4	1,3 ▲
4	1510,6	12,5 ▲	1392,8	12,1 ▲	1243,2	5,4 ▲	1165,7	13,1 ▲
5	1426,1	8,3 ▲	1417,5	10,0 ▲	1455,3	10,6 ▲	1213,0	0,5 ▲
6	1530,2	9,2 ▲	1432,9	5,7 ▲	1340,5	5,4 ▲	1329,9	2,0 ▲

Таблиця 3.4.

Цінові показники у розрізі підпорядкованих ТО м. Кривого Рогу та кількості кімнат квартири на вторинному ринку за період 2023 р. (МЗ)

Адміністративний поділ міста	1-кімнатні		2-кімнатні		3-кімнатні		4-кімнатні та більше	
	Медіана у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	Медіана у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	Медіана у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	Медіана у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %
1	1778,4	8,4 ▲	1511,6	0,8 ▲	1593,4	13,4 ▲	1654,8	-6,0 ▼
2	1205,8	3,0 ▲	1166,7	6,1 ▲	1200,0	9,9 ▲	1116,7	-0,8 ▼
3	1325,0	11,5 ▲	1232,4	2,3 ▲	1214,3	1,6 ▲	1353,4	15,1 ▲
4	1480,0	19,6 ▲	1312,0	11,2 ▲	1101,9	6,7 ▲	1165,7	1,8 ▲
5	1330,7	9,5 ▲	1277,8	8,1 ▲	1402,2	18,2 ▲	1213,0	-2,6 ▼
6	1447,4	12,4 ▲	1306,1	7,9 ▲	1239,5	9,7 ▲	1329,9	1,3 ▲

Отже, середня вартість (СЗ) квартир на вторинному ринку з початку поточного року і до сьогодні продемонструвала зростання для одно- та двокімнатних квартир в усіх районах м. Кривого Рогу. Лише в **Покровському районі** для трикімнатних квартир зафіксовано незначне зниження ціни — на **1,9%**, а для чотирікімнатних (і більше) квартир зменшення спостерігається у **Центрально-Міському районі**, де показник знизився на **5,3%**.

Щодо медіанної вартості (МЗ), то зменшення відбулося лише для квартир із чотирма та більше кімнатами: у **Центрально-Міському районі** — на **6%**, у **Металургійному районі** — на **2,6%**, та в **Інгулецькому районі** — на **0,8%**.

Варто зазначити, що медіанна ціна не є фактичною ціною продажу. За даними учасників ринку нерухомості, нині, на тлі зниженого попиту, реальні угоди здебільшого укладаються з дисконтом **10–20% від рівня МЗ**. Станом на сьогодні середня ціна на вторинному ринку м. Кривого Рогу становить орієнтовно: **1-кімнатні — 18 500 \$, 2-кімнатні — 28 000 \$, 3-кімнатні — 30 000 \$** (за аналогією до тенденцій великих міст України).

Для покупців сьогодні більш привабливим є саме **вторинний ринок**, оскільки в більшості міст України темпи старту нових будівництв залишаються низькими. На ринку переважають об'єкти, які вже введені в

експлуатацію або перебувають на завершальних стадіях будівництва. Саме цей сегмент ринку найоперативніше реагує на сучасні економічні умови, хоча кількість угод наразі становить приблизно третину від довоєнного рівня.

За умови повноцінного відновлення економічної активності, повернення внутрішніх мігрантів та припинення бойових дій очікується подальше зростання вартості житла. Головною перевагою вторинного житла є те, що покупець отримує фактично готове житло з усіма його особливостями. Важливо також, що придбати таке житло можна у короткі строки, хоча сам процес пошуку оптимального варіанта часто потребує значного часу.

Отже, вторинний ринок квартир залишається порівняно стабільним та здатним запропонувати покупцеві широкий вибір нерухомості і можливість підібрати найбільш відповідний варіант.

Далі звернемо увагу на аналіз цінових показників у доларах США за 1 м² первинного ринку квартир відповідно до даних продажів за районами м. Кривого Рогу (табл. 3.5).

Таблиця 3.5.

**Цінові показники у розрізі підпорядкованих ТО м. Кривого Рогу
за період 2023 р. на первинному ринку квартир**

Адміністративний поділ м. Львова	Середнє знач. у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	+/- за рік, %	Медіана у \$/1 м ²	+/- з поч. поточн. року, %	+/- за рік, %
1	1050,9	0,8 ▲	3,4 ▲	1012,8	19,1 ▲	19,1 ▲
2	1165,4	3,6 ▲	0,9 ▲	1122,3	2,0 ▲	0,1 ▲
3	1182,5	-5,1 ▼	0,3 ▲	1130,1	6,6 ▲	14,0 ▲
4	1189,2	7,6 ▲	7,6 ▲	1161,0	10,7 ▲	13,7 ▲
5	1097,6	-1,7 ▼	-3,0 ▼	1051,3	-1,4 ▼	0,4 ▲
6	1167,8	8,6 ▲	8,1 ▲	1152,0	9,6 ▲	9,7 ▲

Згідно з даними табл. 3.5, на первинному ринку квартир найвищі значення середньої (СЗ) та медіанної (МЗ) вартості 1 м² у доларах США з

початку поточного року зафіксовано в **Центрально-Міському районі**, де середня ціна становить **1050,9 \$/м²**, а медіанна — **1012,8 \$/м²**.

У більшості районів простежується річне зростання цінових показників, однак у **Металургійному районі** спостерігається зниження вартості: середнє значення скоротилося на **3%**, а медіанне — на **1,4%**.

Поквартальна динаміка зміни вартості 1 м² житла на первинному ринку м. Кривого Рогу за період від 2022 року до **III кварталу 2023 року** узагальнена та подана на рис. 3.6.

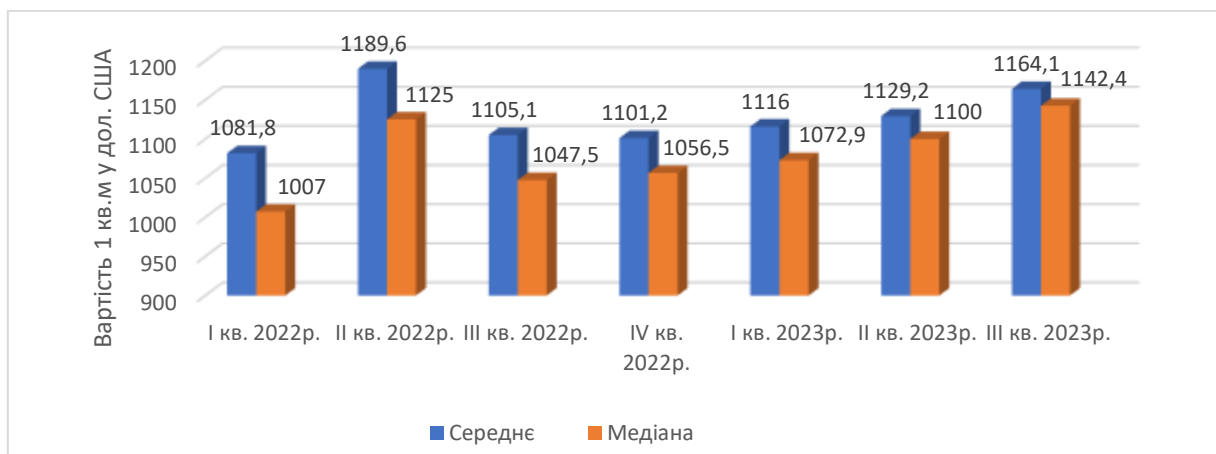


Рис. 3.6. Поквартальна динаміка зміни ціни за 1 м² у дол. США на первинному ринку квартир за період 2022-2023 р.р.

На основі проведених нами досліджень можна стверджувати, що ринок нерухомості демонструє достатню стійкість до ризиків, спричинених воєнними діями в країні. Попри те, що він уже не вперше проходить через серйозні виклики, ринок послідовно підтверджує свою здатність адаптуватися та функціонувати навіть у вкрай складних умовах. Хоча певні територіальні обмеження досі стримують здійснення окремих операцій із нерухомістю, чинні правові механізми, актуальні потреби суспільства та зацікавленість учасників ринку створюють передумови для його поступового поживавлення. Юридична база залишається стабільною та орієнтованою на вирішення нагальних питань, що дозволяє очікувати активізацію ринку вже у короткостроковій перспективі.

Наразі спостерігається поступове відновлення більшості сегментів ринку нерухомості, і на початковому етапі його стабілізації ключову роль відіграватиме фактор безпеки. Остаточний обсяг руйнувань інфраструктури та житлового фонду все ще неможливо визначити з високою точністю, що ускладнює довгострокові прогнози для різних напрямів ринку після завершення війни. Водночас наявні тенденції вказують на те, що з покращенням безпекової ситуації поступово посилюватимуться інвестиційна активність, будівельні ініціативи та попит на різні види нерухомості. Це формуватиме основу для структурного оновлення ринку й визначатиме його розвиток у післявоєнний період.

Відбудова України після перемоги безумовно сприятиме зростанню попиту як на житлову, так і на комерційну нерухомість. Розвиток сучасної та ефективної інфраструктури у містах і селах підвищуватиме їхню привабливість для населення та створюватиме сприятливі умови для підприємницької діяльності. Потенційні інвестори, як внутрішні, так і зовнішні, традиційно виявляють інтерес до придбання різних об'єктів нерухомості, що зумовлює формування нових можливостей для ринку.

У цьому контексті комплексний аналіз особливостей функціонування ринку нерухомості в умовах воєнного стану на прикладі міста Кривий Ріг та його ключових сегментів дозволяє отримати цінні аналітичні дані. Ці результати можуть бути корисними для всіх зацікавлених сторін, допомагаючи їм ухвалювати обґрунтовані й ефективні управлінські та інвестиційні рішення.

ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

У ході дослідження визначено ключові фактори, що впливають на формування вартості об'єктів нерухомості в умовах дії воєнного стану. Обґрунтовано доцільність та ефективність використання ГІС-технологій для систематизації, опрацювання й аналітичного трактування даних про ринок нерухомості. Деталізовано основні етапи обробки, перевірки та валідації зібраних даних із використанням інструментарію ГІС «Увекон», що забезпечує підвищення точності й надійності отриманих результатів.

Проаналізовано особливості формування ринку нерухомості за його ключовими сегментами: первинним та вторинним ринком квартир, ринком приватних домоволодінь, офісною, торговельною, промислово-складською нерухомістю, а також ринком земельних ділянок під житлове будівництво. Оцінка цінових тенденцій здійснювалася в розрізі адміністративних районів м. Кривого Рогу, із врахуванням площі об'єктів та поквартальної динаміки змін протягом 2022–2023 років.

Отримані результати дозволяють комплексно оцінити актуальний стан ринку нерухомості в умовах воєнних викликів та є вагомим аналітичною базою для подальших досліджень, планування відбудовчих процесів, а також ухвалення ефективних управлінських та інвестиційних рішень. Представлений аналіз може слугувати практичним інструментом для органів місцевого самоврядування, девелоперів, інвесторів і фахівців галузі, які працюють над формуванням стратегії розвитку міста в коротко- та середньостроковій перспективі.

ВИСНОВОК

Метою магістерського дослідження було комплексне вивчення особливостей формування ринку нерухомості в умовах воєнного стану на прикладі м. Кривий Ріг, а також визначення ключових чинників, що впливають на вартість об'єктів нерухомого майна.

У роботі проаналізовано актуальне нормативно-правове та методичне забезпечення, а також сучасні наукові праці, присвячені проблематиці функціонування ринку нерухомості. Таке опрацювання джерельної бази дозволило виявити потребу в подальшому вдосконаленні механізмів регулювання та відновлення повноцінної роботи ринку нерухомості як важливого фінансового активу держави.

Розкрито змістові характеристики об'єктів нерухомості, узагальнено їх класифікацію, визначено основні особливості та види правочинів. Наголошено на вагомій ролі ринку нерухомості у структурі ринку капіталів, його впливі на економічний розвиток територіальних громад та держави загалом. Обґрунтовано ключові напрями державного регулювання у сфері нерухомості та визначено основні функціональні підсистеми, що забезпечують ефективність цього регулювання.

У дослідженні наведено методично обґрунтовану послідовність виконання аналітичних робіт, а також з'ясовано значення ГІС-технологій у процесі збору, обробки та аналізування даних про ринок нерухомості. Детально описано етапи валідації даних за допомогою інструментарію ГІС.

Проаналізовано формування ринку нерухомості Кривого Рогу за його основними сегментами. Визначено середні та медіанні показники вартості житлової, комерційної, промислової та земельної нерухомості в розрізі адміністративних районів міста. Проведено оцінювання поквартальної динаміки змін цін протягом 2022–2023 років із врахуванням площі об'єктів, кількості кімнат у квартирах та інших параметрів.

Отримані результати дозволяють всебічно оцінити стан ринку нерухомості м. Кривий Ріг у період воєнних викликів та можуть бути використані як практична основа для ухвалення рішень органами влади, інвесторами, девелоперами й іншими учасниками ринку в процесі планування відновлення та розвитку міста.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Н. Грущинська. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pgr-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf/>. – Заголовок з екрана.
2. Конституція України від 28 червня 1996 р. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1996, № 30, ст. 141.
3. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. №2755-VI / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 13-14, № 15-16, № 17, ст. 112.
5. Житловий кодекс України від 30.06.1983 р. №5464-X / Відомості Верховної Ради (ВВР), 1983, Додаток до № 28, ст. 573.
6. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. №436-IV / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 18, № 19-20, № 21-22, ст. 144.
7. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні» від 12 липня 2001 року №2658- III / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст. 251.
8. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 р. №1378-IV / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст. 229.
9. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. №1952-IV / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 51, ст. 553.
10. Національний стандарт №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440.
11. О. Остапчук. Український ринок нерухомості – прогноз на цей рік. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/cinakvartiri-v-kiyevi-za-skilki-mozhna-arenduvati-dim-na-zahidniy-ukrajini-i-yaki-trendi-rinku-50326190.html>. – Заголовок з екрана.

12. Національний стандарт №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655.

13. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки майна» від 10 грудня 2003 р. №1891.

14. [Закон України](#) «Про приватизацію державного і комунального майна» від 18.01.2018 р. №2269-VIII / Відомості Верховної Ради (ВВР), 2018, № 12, ст. 68.

15. Постанова Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок» від 11 жовтня 2002 року №1531.

16. Наказ Держкомзему України «Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок» від 09.01.2003 р. №2.

17. Закон України «Про іпотеку» від 05.06.2003 р. №898-IV / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 38, ст. 313.

18. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. №978-IV / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 52, ст. 377

19. Закон України «Про нотаріат» від 02.09.1993 р. №3425-XII / Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1993, № 39, ст. 383.

20. 3У [«Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»](#) від 15.08.2022 р. №2518-IX / Офіційний вісник, 2022, № 73, стор. 9, стаття 4395, код акта 113593/2022.

21. Птушкін Д. А. Законодавче регулювання правовідносин у сфері обігу нерухомості: обставини, що сприяють вчиненню кримінальних правопорушень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://er.dduvs.in.ua/bitstream/123456789/1836/1/47.pdf>. – Заголовок з екрана.

22. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А.В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://economyand.society.in.ua/index.php/journal/article/view/2222>. – Заголовок з екрана.

23. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=5761&i=0>. – Заголовок з екрана.

24. Поморцева О. Є., Шапочкін О. О., Некрасов Я. В. Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ouci.dntb.gov.ua/?backlinks_to=10.51582/interconf. 19-20.04.2023.074

25. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. №435-IV / Відомості Верховної Ради України, 2003, №№ 40-44, ст. 356.

26. Величко В. В. Конспект лекцій з курсу «Інституційне забезпечення та правове регулювання ринку нерухомості» (для студентів 5 курсу денної форми навчання спеціальності 8.08010104 – Оцінка землі та нерухомого майна) / В. В. Величко, Н. В. Водка, С. М. Гайденок; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 149 с.

27. Сучасний менеджмент і маркетинг нерухомості: навч. посібник / І. О. Новаковська, Н. Ф. Іщенко, Л. Р. Скрипник, І. В. Славін. – К.: НАУ, 2021. – 248 с.

28. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості: навч. пос. [для студ. вищ. навч. закл.] / В.І. Пазинич, Л. А. Свистун – К.: Центр учбової літератури, 2009. – 434 с.

29. Національний стандарт №2 «Оцінка нерухомого майна» / Постанова Кабінету міністрів України від 28.10.2004 р. №1442.

30. Оцінка нерухомості: навч. посібник / Л. М. Перович, Ю. П. Губар. – 2-ге вид., перероб. і доп. – Львів: Видавництво Львівської політехніки, 2016. – 300 с.

31. Павлов В. І. Ринок нерухомості / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язнюк: навч. посібн., видання друге. – К.: Кондор, 2009. – 336 с.

32. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.problecon.com/export_pdf/problems-of-economy-2013-2_0-pages-31_38.pdf. – Заголовок з екрана.

33. Фінансовий ринок: Навч. посібник за заг. ред. Арутюнян С.С. / Арутюнян С. С., Добриніна Л.В. та інші – К.: Гуляєва В. М., 2018 – 484 с.

34. Шарий Г. І. Ринок землі та нерухомості: навч. посіб. для студентів другого (магіст.) освіт. рівня спец. 193 «Геодезія та землеустрій» / Г. І. Шарий, Д. А. Єрмоленко, В. В. Скриль. – Полтава: Нац. ун-т імені Юрія Кондратюка, 2021. – 149 с.

35. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.

36. Ринок нерухомості та іпотека: підручник / [М.А. Коваленко, Ю.М. Сафонов, О.В. Лепьохіна, Т.О. Мацієвич]. – [2-ге видання, доповнене] – Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС – 2015. – 528 с.

37. І. О. Драган, А. В. Дубовик. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1354>. – Заголовок з екрана.

38. І. І. Самойлова. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.investplan.com.ua/pdf/24_2019/25.pdf

39. Дубовик А. В. Сутність і специфіка державного регулювання ринку нерухомості / А. В. Дубовик // Публічне управління та митне адміністрування. –2017. – № 1. – С. 17-24.

40. [Постанова КМУ «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» від 19.04.2022 р. № 480.](#)

41. Красневич О.А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2222> – Заголовок з екрана.

42. Новини нерухомості. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://lun.ua/>. – Заголовок з екрана.

43. Аналітика РН України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.uvecon.ua/ua/analitika-rinku-neruhomosti.html>. – Заголовок з екрана.

44. Поморцева, О., Шапочкін, О., & Некрасов, Я. (2023). Дослідження ринку нерухомості України. Вплив військового стану. *Scientific Collection «InterConf+»*, (33(155), 502-512.

45. Зміни на ринку оренди та покупки нерухомості в Україні. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.epravda.com.ua/news/2023/10/23/705749/>. – Заголовок з екрана.

46. Статистика первинки, вторинки та оренди. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://misto.lun.ua/stat/lviv?gclid=Cj0KCQiA67CrBhC1ARIsACKAa8SGgioGaTjj5Hsm8M9Cc9wVek5mo9zqdE1dzaqI-gzzlGN3FzWdpMIaAutlEALw_wcB. – Заголовок з екрана.

47. Збудований з викликів. Як львівський девелопер Avalon продовжує розвиватися під час війни і запускає нові проєкти. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://forbes.ua/company/zbudovaniy-z-viklikiv-yak-lvivskiy-developer-avalon-prodovzhue-rozvivatisya-pid-chas-viyni-i-zapuskae-novi-proekti-16062023-14232>. – Заголовок з екрана.

48. «Інструкція з ведення погосподарського обліку в сільських, селищних та міських радах». Наказ Державної Служби Статистики №56 від 11.04.2016 р.

49. Кобзан С. М., Поморцева О. Є., Штерндок Е. С. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ouci.dntb.gov.ua/en/works/4yOVyoA9/>. – Заголовок з екрана.

50. Ю.І. Гайко Особливості оцінки нерухомості в сучасних умовах воєнного стану. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ojs.kname.edu.ua/index.php/area/article/view/3071>. – Заголовок з екрана.

51. Новаковська І. О., Іщенко Н. Ф., Скрипник Л.Р., Стецюк М. П. Інвестиційні можливості на ринку нерухомості в контексті глобальних тенденцій. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://perspectives.pp.ua/index.php/nauka/article/view/5369/5400>. – Заголовок з екрана.

52. А. Роговий Вплив воєнного стану на формування та реалізацію житлової політики України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ppeu.stu.cn.ua/article/view/277029>. – Заголовок з екрана.

53. Губар, Ю., Хавар, Ю., & Мошовська, Н. (2020). Інструментарій дослідження ринку нерухомості та встановлення загальних тенденцій його розвитку. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*, 2, 102-116.

54. Губар Ю., Хавар Ю., Гулько О., & Івахнюк Х. (2021). Аналіз світового досвіду для формування ринку землі в Україні. *Аграрна економіка*, 14(1-2), 27-35.

55. Губар, Ю., Хавар, Ю., & Ваш, Я. (2021). Шляхи розвитку національних кадастрових систем. *Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва*, (41), 151-163.

56. Hubar, Y., Sai, V., Khavar, Y., Vynarchyk, L., & Hulko, O. (2023). Normal and convergent methods of survey for inventory and certification of cultural structures. *Geodesy and Cartography*, 49(1), 66-75.