

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.

Ефективна економіка. 2024. № 4.

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.4.83>

УДК 332.7

Ю. А. Піта,

аспірант, Університет економіки та права «КРОК»

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

ІНСТИТУЦІЙНИЙ АНАЛІЗ НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК ОБ'ЄКТУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Yu. Pita,

Postgraduate student, KROK Economics and Law University

INSTITUTIONAL ANALYSIS OF REAL ESTATE AS AN OBJECT OF THE REAL ESTATE MARKET

Категорія «нерухомість» має багатогранне значення. Це об'єкт правовідносин, який підлягає спеціальній реєстрації, це об'єкт економічних відносин, коштовний товар, в який вкладають інвестиції, відбувається купівля-продаж та виникають орендні відносини, це об'єкт соціального призначення - товар першої необхідності для споживачів. Отже, розуміння поняття «нерухомість» та яким чином відбувається рух цього товару на ринку нерухомості завжди досліджувалось правниками, економістами та фахівцями інших сфер.

У статті досліджено сутність категорії нерухомість в різних країнах світу, як регулюються послуги на ринку нерухомості, які мають бути компетенції у фахівців.

Метою дослідження є з'ясування особливостей поняття такого товару як нерухомість, спроба доведення переваг проведення операцій на ринку профільними фахівцями, які мають формувати цей ринок. Наводяться приклади регулювання ринку надання послуг, основою якого є саморегулювання на рівні з законодавчим регулюванням. Також наводиться досвід інших країн де діє змішана система регулювання ринку надання послуг, діють стандарти та правила роботи. Шляхом використання методу контент-аналізу нормативно-правової бази з регулювання ринку нерухомості та методу компаративного аналізу законодавства України і законодавства інших країн були зроблені висновки про шляхи покращення ситуації на ринку нерухомого майна в Україні.

The category "real estate" has a multifaceted meaning. It is also an object of legal relations that is subject to special registration, it is an object of economic relations, a valuable commodity in which investments are made, buying and selling takes place and lease relationships arise, it is an object of social purpose - a commodity of basic necessity for consumers. Therefore, the understanding of the concept of "real estate" and how this product moves on the real estate market has always been studied by lawyers, economists, and specialists in other fields.

The article examines the essence of the real estate category in different countries of the world, how services are regulated in the real estate market, which should be the competence of specialists. Despite the diversity of this concept, real estate is united by a common feature - a strong connection with the land and the impossibility of moving the property without disproportionate damage to its purpose.

The purpose of the study is to clarify the specifics of the concept of such a product as real estate, to study what is necessary for the proper functioning of the real estate market and how the market is regulated in different countries. The paper attempts to prove the advantages of conducting operations on the market by specialized specialists who are supposed to shape this market. There are examples of regulation of the service provision market, the basis of which is self-regulation at the same level as legislative regulation. The experience of other countries, where there is

a mixed system of regulation of the service provision market, operating standards and work rules, is also cited.

By using the method of content analysis of the legal framework for the regulation of the real estate market and the method of comparative analysis of the legislation of Ukraine and the legislation of other countries, conclusions were made about ways to improve the situation on the real estate market in Ukraine. First of all, it is necessary to introduce regulation of the activities of specialists in the real estate market. Analyzing the experience of other markets, we can conclude that the effective regulation model is mixed. It consists in compatible state regulation and self-regulation of the activities of specialists. Regulation should be based on rules and standards of activity. Also, the main requirement for specialists should be competence, advanced training and market experience. In addition, it is necessary to create prerequisites for carrying out settlements on the market in national currency, to make the market of rental relations more transparent.

Ключові слова: *нерухомість, ринок нерухомості, регулювання послуг на ринку нерухомості, стандарти діяльності агентів та брокерів, купівля продаж нерухомості.*

Keywords: *real estate, real estate market, regulation of services on the real estate market, standards of activity of agents and brokers, purchase and sale of real estate.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. *Нерухомість займає важливе місце в економічній системі будь-якої держави, це і продукт економічної діяльності виробників, це частина національного багатства, це актив для інвестування, це об'єкт купівлі-продажу для власного використання. Отже, нерухомість знаходиться в русі різних економічних процесів, виступає об'єктом різних інтересів в суспільстві та займає одне з основних місць в системі суспільних відносин.*

Ринок нерухомості займає одне з провідних місць серед інших ринків, на цьому ринку відбувається обіг одного з найдорожчих товарів у світі – нерухомості. Для забезпечення функціонування ринку існують встановлені правила та умови, від діяльності професійних гравців залежать процеси, які відбуваються на ринку. Проведення операцій з нерухомістю потребують спеціальних знань та навичок, ринок послуг потребує регулювання базисом якого виступає система саморегулювання процесів. В час невизначеності та непрогнозованості, створення та покращення умов для функціонування ринку нерухомості є пріоритетом для всіх сучасних економічних систем.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Нерухомість та ринок нерухомості є предметом багатьох різноманітних досліджень. Нерухомість вивчається з різних сторін, в першу чергу інвестиційної та оціночної, податкової та законодавчої тощо.

Роботи дослідників ринку нерухомості, здебільшого, присвячені питанням оцінки нерухомого майна, іпотечному кредитуванню, оподаткуванню нерухомості та реалізації операції з нерухомістю. Достатньо багато робіт присвячені нерухомості як об'єкту в цивільному обороті, тобто нерухомість розглядається з точки зору юридичних критеріїв Грушинська Н. [1, С. 24-25]. Також при дослідженнях нерухомість розглядається як об'єкт оцінки з принципами оцінки та підходами до оцінки нерухомості та класифікаціям нерухомого майна Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Смольнікова, С. М. [2]. Крім того були проведені дослідження в частині вивчення нерухомості з економічної точки зору як товару з певними фізичними властивостями Максишко Н. К., Шаповалова В. О. [3]. Можна зустріти роботи, присвячені вивченню нерухомості як об'єкту інвестування з метою отримання прибутку у вигляді орендних платежів Головачко В. М., Савчин І. І. [4, С. 151-153].

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою цієї статті є з'ясування поняття нерухомості як товару, визначення умов та процесів, які забезпечують належне функціонування ринку нерухомості.

Для досягнення цілей в статті використаний порівняльний метод наявних практик на ринках надання послуг в сфері нерухомості з метою імплементації цих практик на ринок нерухомості України.

Виклад основного матеріалу дослідження. Якщо проаналізувати поняття «нерухомість», яке наводиться в більшості правових систем світу, можна зробити висновки, що це поняття має більш широке визначення ніж ми звикли. Але в будь-якому разі поняття нерухомість пов'язано з землею як головною, базовою умовою для визначення нерухомості. Отже нерухомість – це особливий вид майна, яке складається з землі та всього, що на ній розташоване і нероздільне пов'язане з землею. При чому такі об'єкти можуть бути як природні, так і штучно створені. Подивимося на прикладах і визначеннях інших країн.

Для початку подивимось яке визначення дають різні іноземні джерела. Англійський термін «real estate» визначається як майно у вигляді землі та будівель [5], майно, яке складається з землі та будівель на ній [6]. Також існує таке поняття як «real property». В свою чергу «real property» означає земля та будівлі, які комусь належать по закону [7], можуть бути або складатись з нерухомого майна, такого як земля та все, що зведене на ній або прикріплено до неї [8] – безпосередньо як матеріальний об'єкт, а також як по закону право власності на такий об'єкт нерухомості. Нерухомість розглядається як матеріальні об'єкти (будівлі, споруди), які нерозривно пов'язані з землею на якій вони розташовані, а також права на такі об'єкти (володіти, користуватися, розпоряджатися).

В цивільно-правових відносинах стаття 181 Цивільного кодексу України дає визначення нерухомості як «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [9]. Таке ж саме визначення дає Закон України «Про іпотеку» [10]. Тобто з точки зору правового регулювання нерухомість визначається суто як матеріальний, фізичний об'єкт нерозривно пов'язаний з землею.

На відміну від понять в американському або британському праві «real estate» та «real property», українське право обмежується одним поняттям «нерухомість», яке наближене до поняття «real estate», тобто матеріальної речі, прив'язаної до земельної ділянки.

Додатково проаналізуємо, яке визначення дає законодавство інших країн поняттю «нерухоме майно» або нерухомість.

Наприклад, в Мексиці до нерухомості належить більш розширений перелік майна, а також речі які на перший погляд можуть здаватися об'єктами рухомого майна. До такого переліку відносяться, зокрема: голубники, пасіки, ставки з рибами; статуї і картини; насіння, призначене для посіву; плавучі споруди, призначені для знаходження на певному місці водоймища, тощо.

Достатньо в широкому розумінні на нерухомість дивиться законодавство Франції. Цивільний кодекс до рухомого майна відносить майно, яке є таким за своєю природою або в силу його призначення або внаслідок предмета, приналежності якого воно складає. До нерухомих за своєю природою належать земля та пов'язані з нею будівлі, а також все, що знаходиться на/в землі. До нерухомих речей за їхнім призначенням відносяться машини, інструменти та сировина, які використовуються на підприємстві для обслуговування, експлуатації тощо, тобто нерозривно з ним пов'язані. Такі об'єкти стають рухомими, якщо вони переміщуються (виокремлюються) з території такого підприємства. Крім того, нерухомістю в силу їх призначення визнаються речі, приєднані назавжди до земельної ділянки, і це можуть бути не тільки будівлі або споруди. Під поняття нерухомості також підпадають майнові права, що встановлені на неї [11].

Німецьке цивільне законодавство розглядає нерухомість в більш вузькому розумінні та до об'єктів нерухомості відносить земельні ділянки, їхні складові частини, речі, що надійно пов'язані з ґрунтом будівлі, продукти землі, доки і вони пов'язані з ґрунтом, насіння, якщо воно внесене в землю, рослини та насадження. Таке поняття більш наближене до українського законодавства.

В законодавстві Сполучених Штатів Америки застосований інший підхід до поняття нерухоме майно. Так спеціальним законом визначено, що

нерухомим майном є будь-яке майнове право на землю або майно, що розміщене на ній, незалежно від того, чи є воно матеріальним або нематеріальним, умовним чи безумовним, або розміщене в межах федерації чи будь-де в іншому місці, включаючи орендне право, строкові права й аналогічно визначені майнові права [12].

Можна відзначити, що законодавство одних країн містить розширений перелік майна, яке належить до нерухомості, а в нормативних актах інших він взагалі відсутній і має загальне поняття без додаткового переліку такого майна.

Проте у всіх країнах нерухомість об'єднується спільною ознакою - міцний зв'язок із землею і неможливість переміщення майна без неспіврозмірного збитку його призначенню.

Також треба відзначити, що до поняття «нерухоме майно» законодавство всіх країн відносить не тільки звичні для нас «класичні» об'єкти нерухомості, як то будівлі, споруди, будинки, тобто штучно створені об'єкти на поверхні землі або під землею. Також до «нерухомого майна», наприклад, відносять природні копалини, багаторічні насадження, водні транспортні засоби, тощо. Ця робота присвячена «класичним об'єктам» нерухомості, які складають левову частку серед усіх об'єктів і така нерухомість має більшу обіговість на ринку нерухомості як товар, включаючи майнові права на нерухомість.

Треба зазначити, що нерухомість окрім правового контексту, має також економічний контекст і займає дуже важливе місце в національних економіках країн. Так, згідно з даними Державної служби статистики Україні операції з нерухомим майном в структурі ВВП за 2020 рік склали 6,4% від загальної кількості [13], а в наступному 2021 році операції з нерухомим майном склали 5,6% від загального ВВП [14]. За різними підрахунками вартість нерухомого майна складає близько 55- 65% вартості національного багатства розвинутих країн заходу [15]. В Україні такий показник буде ненабагато меншим, враховуючи масштаби зведеної та задіяної в житті країни нерухомості.

Нерухомість це один з самих коштовних та дорогих товарів, складних як за своїми правовими властивостями, так і за технічними складовими і економічними особливостями. Розпорядження таким об'єктом безумовно

вимагає спеціальних знань та навичок у учасників ринку нерухомості. Визначити правильну ринкову вартість об'єкту, підготувати до продажу, описати, презентувати, розібратися з юридичними нюансами та провести угоду – це все треба знати та розуміти фахівцям для того щоб такий унікальний та специфічний товар був в обігу і зміг перейти від одного власника до іншого.

Також треба пам'ятати, що нерухомість, в першу чергу житлова, носить також соціальний характер товару першої необхідності. І можливість мати гідні умови проживання дуже важлива складова для будь-якого сучасного суспільства та розвиненої держави.

В сучасних розвинутих економіках рух такого товару як нерухомість забезпечують фахівці ринку нерухомості – агенти та брокери. Такі фахівці мають забезпечити можливість сторін задовільнити свої потреби та побажання, які за своєю суттю протилежні – покупець має бажання купити товар дешевше, а продавець продати дорожче. Тобто бажання попиту і пропозиції в очікуваннях не співпадають, проте вміння правильно визначити вартість майна буде запорукою домовленостей між учасниками ринку.

З точки зору регулювання такої діяльності правові системи різних країн розділилися на дві частини. Перша частина регулює діяльність агентів та брокерів на рівні спеціального законодавства, друга частина не приймала спеціальних законів і така діяльність регулюється на рівні загальних норм підприємницької діяльності, цивільного законодавства та законодавства про захист прав споживачів. Проте, як у перших так і у других існує так зване професійне регулювання через діючі етичні норми та стандарти. Такі норми розробляються та затверджуються спеціалізованими громадськими професійними організаціями з врахуванням особливостей ринкових відносин.

Для прикладу розглянемо вимоги до регулювання агентських послуг на ринку нерухомості в деяких країнах Євросоюзу (Таблиця 1).

**Таблиця 1. Вимоги до регулювання агентських послуг на ринку
нерухомості в деяких країнах Євросоюзу**

	Франція	Велика Британія	Нідерл анди	Данія	Австрі я	Бельгія	Італія	Чехія
Державне регулювання	+	-	-	+	+	+	+	+
Саморегулювання	-	+	+	+	+	+	-	-
Застосовується до самозайнятих осіб	+	+	+	+	+	+	+	+
Застосовується до працівників	+	+	+	+	+	-	+	+
Застосовується до компаній	+	+	+	+	+	-	+	+
Вимога освіти	-	-	+	-	+	+	-	+
Вимога досвіду	-	-	-	-	+	+	-	-
Обов'язкове членство в ГО	-	-	-	-	+	+	-	-
Постійне навчання	+	-	-	+	-	+	-	-
Обов'язковий кодекс етики	+	-	-	-	+	+	-	-
Обов'язкове внесення в реєстр	+	-	-	-	+	+	+	+
Страховання діяльності	+	-	+	-	+	+	+	+
Фонд компенсацій споживачам	-	-	-	-	+	+	-	-

Джерело: сформовано на основі [16]

І тут виникає питання, в чому різниця між ринками нерухомості зі спеціальним законодавчим регулюванням діяльності та без такого регулювання на рівні законів. Що все ж таки є основою для функціонування ринку та надання професійних послуг для проведення операцій для такого товару як нерухомість.

В усіх країнах такою основою є дві складові.

1. Зовнішня складова для роботи на ринку.
2. Внутрішня складова для фахівців ринку.

Під зовнішньою складовою для роботи на ринку мається на увазі впровадження професійних стандартів, правил та етичних норм для учасників

ринку (агентів, брокерів, суб'єктів брокерської діяльності). Тобто це те що керує ринком ззовні, створює розуміння єдиної практики та напрямку роботи. Також це важливо з точки зору відповідальності професійних суб'єктів ринку.

Внутрішня складова для фахівців ринку полягає в навчанні, підвищенні кваліфікації, практичної діяльності, самовдосконаленні та саморозвитку. Тобто надавач послуг має постійно слідкувати за трендами на ринку нерухомості, змінами законодавства, політичними, економічними, соціальними змінами, які відбуваються в державі та суспільстві.

Нерухомість це достатньо специфічний та складний товар. З одного боку це матеріальна річ, яка має фізичні показники, параметри, опис, з іншого боку це об'єкт, права на який виникають та переходять по спеціально-встановленій процедурі. Нерухомість це також об'єкт соціального напрямку, яка має забезпечити людей простором для проживання, отримання послуг, можливістю працювати тощо. І на сам кінець нерухомість це товар, який має складну економічну складову, товар унікальний, індивідуальний, для створення, виходу на ринок якого та задоволення попиту потребується значний час. Отже, визначення ринкової, або ще як називають стартової ціни такого товару потребуються спеціальні знання та навички. Основне питання полягає не в самому факті продажу такого товару як нерухомість, а продажу його за ринковою ціною. При цьому треба враховувати, що ринок нерухомості вузький, локалізований, диференційований, сегментований і персоніфікований і, як наслідок, незбалансований і нерівноважний. Ринок чуттєвий до соціальних, політичних, макроекономічних змін та криз.

Успішний результат на ринках досягається за рахунок впровадження спеціальних норм та правил та забезпечення їх виконання. Ці вимоги стосуються як безпосередньо самої послуги, так і до надавачів таких послуг, тобто суб'єктів ринку.

В країнах, де ринок регулюється законами, такий порядок регулює держава шляхом нагляду та контролю за учасниками ринку та впровадженням більш жорстких, іноді неринкових правил. При такому регулюванні встановлюється більш жорстка відповідальність за порушення, виконання

закону забезпечується державою. З іншого боку таке регулювання може призводити до зайвих обмежень, зловживань на ринку, корупційних явищ та недосконалих ринкових відносин.

В країнах, де відсутнє законодавче регулювання, ринок здебільшого базується на принципах саморегулювання. Професіонали ринку об'єднуються в професійні середовища та домовляються про правила роботи на ринку, запроваджують стандарти діяльності та самостійно контролюють виконання таких правил та стандартів. Перевагами такого регулювання є ринкові відносини між учасниками, без зайвих обмежень та надмірного контролю за учасниками ринку.

Незалежно від способу регулювання діяльності надавачів послуг, чи законодавче чи саморегулювання, в основі вимог до фахівців знаходиться спеціальні знання та належна кваліфікація. Таке навчання проводять спеціалізовані заклади, які як правило створюються на базі професійних громадських організацій. Програми таких курсів складаються з врахуванням змін на ринку, виникнення нових тенденцій та трендів, а також враховуючи міжнародний досвід. Проведення таких заходів носить не тільки навчальний характер, але і об'єднуючий – фахівці отримують знання як працювати в одному напрямку за єдиними принципами, технологіями, правилами роботи.

Стосовно стандартів діяльності необхідно відмітити, що в Європі діють Європейські стандарт EN 15733:2009 «Послуги агентів з нерухомості - Вимоги до надання послуг агентів з нерухомості» [17]. В Україні цей стандарт був прийнятий як національний стандарт методом підтвердження Державним підприємством «Український науково-дослідний і навчальний центр проблем стандартизації, сертифікації та якості». Як і більшість стандартів в Україні цей стандарт носить рекомендаційний характер і є орієнтиром для роботи агентів з нерухомості.

Достатня цікава практика роботи брокерів та агентів з нерухомості в США, де ринок послуг вважається одним з самих розвинутих в світі. За статистикою в середньому 85% угод на ринку проводяться фахівцями з нерухомості. В країні діє змішане регулювання. З одного боку діє спеціальне

законодавство, яке передбачає ліцензування діяльності брокерів та агентів, а отже державний нагляд. З іншого боку діє система саморегулювання, яка забезпечується Національною асоціацією ріелторів США (National Association of Realtors або NAR). Ця чисельна організація об'єднує близько 1 600 000 членів по всій країні.

Члени NAR діють у відповідності до прийнятого асоціацією Кодексу Етики та Стандартів Практики Національної асоціації REALTORS® [18]. Цей документ є обов'язковим для виконання членами організації та забезпечує єдиний підхід до надання послуг з купівлі і продажу нерухомості.

Резюмуючи вищевказані документи можна зробити висновок, що для надання професійних послуг для купівлі або продажу такого товару як нерухомість фахівець має опанувати базові знання в наступних основних сферах: економіка; маркетинг та реклама; право; психологія; фінанси, банківська сфера; податки; архітектура, будівництво.

Український ринок житлової нерухомості існує з моменту виникнення в Україні інституту приватної власності, тобто з початку 90-х років. Умовно ринок можна поділити на наступні етапи розвитку (Таблиця 2).

Таблиця 2. Етапи розвитку ринку нерухомості в Україні

Рік	1990	1997-1998	2001-2002	2008	2010	2014	2020-2021	2022-наш час
Етап	зростання	стагнація	зростання	падіння	зростання	падіння	зростання	падіння

Джерело: створено автором самостійно

Як ми бачимо ринок нерухомості достатньо чутливий до різноманітних змін, а іноді сам призводить до виникнення економічної кризи (2008 рік тому приклад). І тільки фахове розуміння ситуації на ринку може надати позитивний результат для учасників ринку. Особливо це важливо розуміти інвесторам цього ринку, тобто бізнесу який вкладає гроші з метою отримання прибутку. А з появою нових технологій будівництва, урбанізацією, нових вподобань у покупців та орендарів таке розуміння нерухомості як товару стає ще важливіше. Особливо це стосується розуміння ринку в середньостроковій перспективі для

прийняття правильних рішень. Для класичного покупця, який купує для власного проживання, рішення як правило приймається тут і зараз в залежності від фінансових можливостей.

Отже, з якими проблемами стикається ринок нерухомості в Україні, як зробити його більш безпечним, а процеси більш сучасними, як покращити рівень послуг на ринку. З такими питаннями ми зустрічаємося майже не кожен день. Почнемо з того, що в Україні ринок ріелторських послуг спеціальним законодавством не врегульований. За великим рахунком будь-який суб'єкт підприємницької діяльності має право займатися наданням таких послуг якщо в видах підприємницької діяльності є потрібний КВЕД. Але це де-юре, якщо говорити про де-факто, для успішної роботи на ринку надавачу послуг потрібно отримати певний статус, мати приналежність до професійної спільноти.

Для цього учасники ринку об'єднуються, створюють професійні громадські організації, діляться досвідом та підвищують кваліфікацію. Так, самою чисельною професійною громадською організацією на ринку ріелторських послуг в Україні є Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України, всеукраїнська організація, яка працює з 1995 року та налічує більше 2300 членів. Членство в асоціації є добровільне і базується на дотриманні членами організації кодексу професійної етики за порушення якого передбачена відповідальність. Асоціація працює за принципами саморегулювання, проводить навчальні заходи, працює над питаннями законодавчого регулювання ріелторської діяльності в Україні.

Необхідно відзначити, що в різних регіонах країни склалася своя власна практика роботи і надання послуг. І головна задача уніфікувати цю практику в єдині стандарти та створити єдині зрозумілі правила роботи на ринку нерухомості. Це в першу чергу забезпечить розуміння продавцям і покупцям які послуги вони отримують і яку роботу має зробити фахівець для досягнення результату.

Крім того необхідно створювати додаткові можливості для фахівців ринку. Так, наприклад в багатьох країнах суб'єкти ринку мають можливість надавати послуги «ескроу агента», що полегшує сторонам проводити

розрахунки між собою. Для цього агент відкриває ескроу рахунок в банку і депонує грошові кошти покупця по угоді до моменту повного виконання обов'язків усіма сторонами.

Також можна розглянути можливість надання суб'єктам надання послуг права доступу до реєстрів, які мають необхідну інформацію для проведення угоди. Це може бути більш розширений доступ до реєстру прав на нерухоме майно, щоб можна було ще до моменту проведення угоди перевірити історію об'єкту, доступ до демографічного реєстру, реєстру актів цивільного стану громадян, тощо. Доступ до таких реєстрів надасть можливість перевірити інформацію, завчасно підготуватися до укладання договору, убезпечити сторони від майбутніх ризиків.

Достатньо зручним та безпечним інструментом, який використовується при наданні послуг, є можливість укладання договорів з використанням електронного цифрового підпису (ЕЦП). Цей інструмент достатньо популярний в багатьох країнах та забезпечує мобільність та оперативність при укладанні договорів, які не потребують додаткового посвідчення або реєстрації. В Україні такі можливості також з'являються, але поки що недостатньо розповсюджені в практиці.

Також проблемним питанням на ринку нерухомості в Україні залишається питання збору та обробки статистичної інформації про ціни на об'єкти нерухомості. Не секрет, що на вторинному ринку нерухомості фактичні розрахунки проводяться в іноземній валюті, хоча це не передбачено діючим законодавством. При цьому в договорах купівлі-продажу ціна встановлена в національній валюті і вона не завжди співпадає з реальною ціною об'єкта. Оціночна вартість, яка вказується в договорах з метою сплати податків та інших обов'язкових платежів також в більшості випадків не відповідає реальній вартості об'єктів, що спотворює уявлення про ринок. Ця проблема ускладнює процеси проведення аналітики та прогнозів на ринку нерухомості, створює ще більшу невизначеність як для покупців так і продавців. Окреме питання - тіньовий ринок оренди житлової нерухомості. Більшість власників не декларують доходи від оренди та не подають звітність, яка могла бути дуже

важливою для аналізу ринку оренди, визначення дохідності об'єктів та періоду окупності інвестицій.

В першому випадку необхідно на законодавчому рівні посилити обов'язок проведення розрахунків в гривні між сторонами договору. За рахунок цього у банків буде можливість надавати загальну інформацію про проведені транзакції на ринку, навіть в розрізі регіонів. Також це з часом має надати меншу залежність ринку нерухомості від курсу гривні до іноземних валют, зміцнення та незалежності в цілому національної валюти, ринок нерухомості буде більш прогнозований. В другому випадку необхідно знизити податкове навантаження на власників, яке на сьогодні складає для фізичних осіб 19,5% від суми отриманого доходу.

Отже, аналізуючи викладений матеріал можна зробити наступні висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямку:

- поняття «нерухомість» має більш широке значення ніж класичне розуміння і в більшості країн має спільні риси. Основою нерухомості є земельна ділянка;
- купівлю та продаж нерухомості забезпечують професійні послуги фахівців, специфіка цього товару вимагає спеціальних знань та навичків;
- для функціонування ринку нерухомості необхідне створення спеціальних сервісів та ресурсів, професійних майданчиків для продажу або передачі в оренду об'єктів;
- ринок нерухомості в Україні розвивається відповідно до міжнародної практики. Професійна діяльність на ринку нерухомості потребує спеціального законодавчого регулювання на принципах саморегулювання.
- ринок нерухомості в Україні потребує якісної статистичної інформації, що може бути забезпечено розрахунками в національній валюті та детінізації ринку оренди.

Література

1. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Підприємництво, господарство і право*. 2020. С. 24-25. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf>
2. Драпіковський О. І., Іванова І. Б., Смольнікова, С. М. Оцінка нерухомого майна – К., Арт Економі, 2021. 432 с.
3. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання. *Науковий журнал Ефективна Економіка*. 2012. №3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976>
4. Головачко В. М., Савчин І. І., Поняття та оцінка інвестиційної нерухомості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Економічні науки. Журнал наукових праць*. 2016. №21 (16). С. 151-153. URL: <http://dspace-s.msu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/2705/1/n21-151-157.pdf>
5. Cambridge Dictionary. URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-estate>
6. Oxford English Dictionary. URL: <https://www.oed.com/search/dictionary/?scope=Entries&q=real%20estate>
7. Cambridge Dictionary. URL: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-property>
8. Oxford English Dictionary. URL: <https://www.oed.com/search/dictionary/?scope=Entries&q=real%20property>
9. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV: Дата оновлення: 05.10.2023 / Відомості Верховної Ради України. 2003. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC#w1_10
10. Про іпотеку: Закон України від 05.06.2003 № 898-IV: Дата оновлення: 08.06.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (дата звернення: 01.04.2024).

11. Асаул А. М., Брижань І. А., Чевганова В. Я. Економіка нерухомості: підручник. – К. : Лібра, 2004. – 304 с.
12. Real estate licensing and registration act (RELPA) // Act of 1980, P.L. 15, No. 9 (Current through 9/4/2009) 63 P.S. §§455.101 455.902. URL: https://www.parealtors.org/wp-content/uploads/2016/06/RELRA_Act.pdf
13. Квартальні розрахунки валового внутрішнього продукту України 2010 – 2020. Державна служба статистики України. URL: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/05/Zb_VVP_kv.pdf
14. Валовий внутрішній продукт у I–IV кварталах 2021 року й у 2021 році. Експрес-випуск. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2022/03/25.pdf>
15. Губанова В. О. Дослідження та аналіз систем автоматизованої оцінки нерухомого майна. *Чернігівський національний технологічний університет*. URL: <http://ir.stu.cn.ua/handle/123456789/26397;jsessionid=CD64A8D2C536E92A4EBE5269B101A680>
16. The regulatory situation of real estate professions across Europe. 2022. URL: <https://admin.cepi.eu//common/web/pdf/202401230508521561066446.pdf>
17. ДСТУ EN 15733:2019 «Послуги агентів з нерухомості - Вимоги до надання послуг агентів з нерухомості», (Чинний від 2019-03-01). URL: <https://www.asnu.net/pages/558/>
18. Code of Ethics and Standards of Practice of the National Association of REALTORS®, (Чинний від 2024-01-01). URL: <https://www.nar.realtor/about-nar/governing-documents/code-of-ethics/2024-code-of-ethics-standards-of-practice>

References

1. Hruschyns'ka, N. (2020), “Characteristics of real estate as an object of civil law”, *Pidpryemnytstvo, hospodarstvo i pravo*, vol. 2/2020, available at: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2020/2/5.pdf> (Accessed 6 April 2024).
2. Drapikovskiy, O. Ivanov, I. and Smolnikova, S. (2021), *Otsinka neruhomogo mayna* [Valuation of real estate], Art Economy, Kyiv, Ukraine.

3. Maksyshko, N.K. and Shapovalova, V.O., (2012), “Real estate as an object of economic analysis and mathematical modeling”, *Naukovyj zhurnal Efektyvna Ekonomika*. vol. 3, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976> (Accessed 31 March 2024).

4. Holovachko, V.M. and Savchyn, I.I. (2016), “Concept and assessment of investment real estate”, *Naukovyj visnyk Mukachivs'koho derzhavnoho universytetu. Ekonomichni nauky. Zhurnal naukovykh prats'*. vol. 21 (16), available at: <http://dspace-s.msu.edu.ua:8080/bitstream/123456789/2705/1/n21-151-157.pdf> (Accessed 30 March 2024).

5. Cambridge Dictionary (2024), available at: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-estate> (Accessed 2 April 2024).

6. Oxford English Dictionary (2024), available at: <https://www.oed.com/search/dictionary/?scope=Entries&q=real%20estate> (Accessed 2 April 2024).

7. Cambridge Dictionary (2024), available at: <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/real-property> (Accessed 2 April 2024).

8. Oxford English Dictionary (2024), available at: <https://www.oed.com/search/dictionary/?scope=Entries&q=real%20property> (Accessed 2 April 2024).

9. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), “The Civil Code of Ukraine”, available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15?find=1&text=%D0%BD%D0%B5%D1%80%D1%83%D1%85%D0%BE%D0%BC#w1_10 (Accessed 3 April 2024).

10. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About the mortgage”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15#Text> (Accessed 1 April 2024).

11. Asaul, A.M. Bryzhan', I.A. and Chevhanova, V.Ya. (2004), *Ekonomika nerukhomosti: pidruchnyk* [Real estate economics: a textbook], Libra, Kyiv, Ukraine.

12. The official site of The Pennsylvania Association of Realtors® (1980), “Real estate licensing and registration act (RELPA)”, available at: https://www.parealtors.org/wp-content/uploads/2016/06/RELRA_Act.pdf (Accessed 1 April 2024).

13. State Statistics Service of Ukraine (2010), “Quarterly calculations of gross domestic product of Ukraine”, available at: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/05/Zb_VVP_kv.pdf (Accessed 29 March 2024).

14. State Statistics Service of Ukraine (2022) “Gross domestic product in the I-IV quarters of 2021 and in 2021”, available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/express/expr2022/03/25.pdf> (Accessed 29 March 2024).

15. Hubanova, V.O. (2022), “Research and analysis of automated real estate valuation systems”, *Chernihiv's'kyj natsional'nyj tekhnolohichnyj universytet*, available at: <http://ir.stu.cn.ua/handle/123456789/26397;jsessionid=CD64A8D2C536E92A4EBE5269B101A680> (Accessed 28 March 2024).

16. The official site of European Association Of Real Estate Professions (2022), “The regulatory situation of real estate professions across Europe European”, available at: <https://admin.cepi.eu//common/web/pdf/202401230508521561066446.pdf> (Accessed 2 April 2024).

17. The official site of Ukrainian Realtors Association (2019), “EN 15733:2019 Services of real estate agents - Requirements for the provision of services of real estate agent”, available at: <https://www.asnu.net/pages/558/> (Accessed 3 April 2024).

18. The official site of the National Association of REALTORS® (2024), “Code of Ethics and Standards of Practice of the National Association of REALTORS®”, available at: <https://www.nar.realtor/about-nar/governing-documents/code-of-ethics/2024-code-of-ethics-standards-of-practice> (Accessed 3 April 2024).

Стаття надійшла до редакції 09.04.2024 р.