УДК 332.12:332.72(477)
JEL classification: R30, R38, D02, P14

ОРГАНІЗАЦІЙНО-ЕКОНОМІЧНИЙ МЕХАНІЗМ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: ТЕОРЕТИЧНІ ТА ІНСТИТУЦІЙНІ АСПЕКТИ

ГУБЕНКО Володимир
ДННУ "Академія фінансового управління", Київ, Україна
https://orcid.org/0009-0006-4112-3834
vvg2052@gmail.com

У статті обґрунтовано теоретичні та інституційні аспекти організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості України в умовах економічної нестабільності та воєнних викликів. Визначено, що стабільність та стійкість функціонування ринку залежить не лише від наявності регуляторних інструментів, а й від узгодженості їх застосування та спроможності інституцій забезпечувати взаємодію учасників ринкових відносин. На основі структурно-функціонального підходу розкрито сутність організаційно-економічного механізму як цілісної системи взаємопов'язаних елементів, що формують умови обігу, використання та відтворення нерухомих активів. Визначено функціональне призначення нормативно-правового, інституційно-організаційного, земельно-містобудівного, ринково-інфраструктурного, ціново-оціночного, фінансово-кредитного та інвестиційного, конкурентно-ринкового, податково-економічного, інформаційно-аналітичного й контрольно-наглядового елементів. Для кожного з них розмежовано теоретичні засади та інституційне забезпечення практичної реалізації. Встановлено, що взаємозалежність структурних елементів механізму зумовлює необхідність їх комплексного дослідження з урахуванням особливостей інституційного середовища. Обґрунтовано, що ефективність механізму визначається захищеністю майнових прав, прозорістю ринкових процедур і належною координацією державних та недержавних інституцій. Акцентовано на необхідності адаптації механізму до ризиків пошкодження нерухомості, обмеженості фінансування та змін територіальної структури попиту. Визначено пріоритети його вдосконалення, пов'язані з розвитком інструментів фінансування відновлення, страхування воєнних ризиків, удосконаленням оцінювання пошкодженого майна та інтеграцією цифрових інформаційних систем. Підкреслено значення інституційної узгодженості для підвищення інвестиційної привабливості ринку, забезпечення житлової безпеки населення та повоєнного відновлення економіки України.

Ключові слова: ринок нерухомості, житловий фонд, організаційно-економічний механізм, інституційне забезпечення, державне регулювання, ринкова інфраструктура, житлова безпека.

https://doi.org/10.31891/mdes/2026-22-52

Стаття надійшла до редакції / Received 14.09.2026
Прийнята до друку / Accepted 11.10.2026
Опубліковано / Published 12.11.2026

This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons CC-BY 4.0

© ГУБЕНКО Володимир

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Ринок нерухомості відіграє важливу роль у функціонуванні національної економіки, оскільки забезпечує вирішення значної кількості економічних, соціальних та інших завдань. Особливості його функціонування значною мірою визначаються характером економічних відносин між учасниками ринку та умовами інституційного середовища, у межах якого відбувається їх взаємодія. Водночас розвиток ринку нерухомості залежить від здатності відповідних інституцій забезпечувати стабільність ринкових процесів та створювати сприятливі умови для узгодження економічних інтересів його учасників. За таких обставин особливого значення набуває формування дієвого організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості, ефективність якого визначається не лише наявністю відповідних інструментів регулювання, а й узгодженістю їх застосування та спроможністю адаптуватися до змін економічного середовища.

В умовах воєнного стану функціонування ринку нерухомості України супроводжується посиленням структурних дисбалансів. Такі обставини ускладнюють забезпечення прозорості ринкових операцій та належного захисту економічних інтересів учасників ринку. Особливої актуальності набувають питання житлової безпеки населення, яка безпосередньо пов'язана з фінансово-економічною стійкістю домогосподарств і можливостями відновлення житлового фонду. Відповідно, функціонування ринку нерухомості необхідно розглядати у контексті забезпечення економічної безпеки держави та соціально-економічної стійкості територіальних громад.

Вирішення зазначених проблем значною мірою залежить від дієвості організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості, здатного забезпечити узгодженість економічних інтересів його учасників та ефективність інституційного регулювання ринкових відносин. Водночас наявність сформованої системи державних і недержавних інституцій не гарантує належної результативності їх взаємодії, особливо в умовах посилення економічної нестабільності та виникнення нових загроз. За таких обставин важливого значення набуває

обґрунтування характеру окремих елементів організаційно-економічного механізму та умов забезпечення узгодженого функціонування ринку нерухомості. Все це актуалізує необхідність поглиблення теоретичних положень щодо формування та функціонування зазначеного механізму з урахуванням особливостей інституційного середовища ринку нерухомості України та його трансформації під впливом сучасних економічних викликів.

Відповідно наукова проблема полягає в необхідності поглиблення теоретичних положень щодо функціонування організаційно-економічного механізму ринку нерухомості України з урахуванням особливостей його інституційного забезпечення та сучасних викликів економічного розвитку. Її вирішення потребує системного дослідження структурних елементів зазначеного механізму, обґрунтування їх функціонального призначення та визначення умов узгодженої взаємодії в межах сформованого інституційного середовища. Практичне значення такого підходу полягає у створенні наукового підґрунтя для вдосконалення регулювання ринку нерухомості, підвищення результативності його функціонування та посилення ролі у забезпеченні економічної і житлової безпеки населення в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення України.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

У сучасних наукових дослідженнях значна увага надається аспектам функціонування та розвитку ринку нерухомості. Зокрема, О. Ключка та А. Лісовська розглядають ринок нерухомості як складову фінансового ринку [6]. Доповнюють цей науковий напрям О. Красневич та ін., які акцентують увагу на впливі економічної нестабільності та воєнних загроз на його розвиток [7]. У свою чергу результати дослідження [11, с. 112–129] дають змогу поглибити розуміння чинників функціонування та структурних змін ринку нерухомості.

Важливий напрям наукових досліджень стосується формування організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості та інструментів його регулювання. Зокрема, М. Забаштанський та Ю. Євтушенко визначають значення організаційно-економічного механізму для формування умов ефективного управління житловою сферою [5, с. 97–108]. Подальший розвиток цієї проблематики представлено у дослідженні М. Дубини та М. Забаштанського, які акцентують увагу на необхідності узгодження економічних і управлінських засобів функціонування ринку нерухомості [3]. Водночас О. Мухін та О. Юрченко підкреслюють значення регуляторних інструментів та інституційного забезпечення для розвитку ринкових відносин у цій сфері [8, с. 513–517].

Окремий блок наукових праць присвячено дослідженню інституційних та фінансово-економічних передумов функціонування ринку нерухомості. Так, С. Бянь та ін. розкривають значення трансакційних витрат у здійсненні ринкового обміну нерухомістю для ефективності функціонування ринку та взаємодії його учасників [12, с. 115–135]. Вагомий внесок у розвиток цього наукового напряму зроблено Т. Васильцівим та ін., які обґрунтовують пріоритети державного регулювання у контексті формування фінансово-економічних умов розвитку ринків, зокрема нерухомості [14, с. 320–330]. Доповнюють зазначені дослідження О. Іляш та ін., які розглядають підходи до оцінювання інвестиційної привабливості підприємств за різних умов економічного розвитку, результати яких можуть бути використані для обґрунтування інвестиційної складової організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості [13, с. 95–113].

Значна увага науковців приділяється дослідженню житлової політики та формуванню механізмів її фінансового забезпечення. Зокрема, Ю. Євтушенко акцентує увагу на економічних передумовах розвитку житлової сфери [4, с. 60–69]. У свою чергу Н. Олійник обґрунтовує особливості трансформації житлової політики та ринку нерухомості України в умовах війни [9, с. 11–16]. Продовженням цього наукового напряму є дослідження О. Власенко, у якому актуалізовано необхідність поєднання інвестиційних інструментів із завданнями забезпечення безпеки житлової сфери [2, с. 268–276].

Вагоме значення у сучасному науковому дискурсі займають дослідження взаємозв’язку функціонування житлової сфери із забезпеченням економічної безпеки населення та держави. Зокрема, С. Сімак підкреслює необхідність узгодження управлінських, економічних та безпекових пріоритетів розвитку житлового фонду [10, с. 52–56]. Водночас Т. Васильців та ін. обґрунтовують стратегічні імперативи державної політики протидії гібридним загрозам та забезпечення економічної безпеки України, положення яких створюють теоретичні передумови для дослідження стійкості ринку нерухомості в умовах зовнішніх загроз і внутрішньої нестабільності [1, с. 32–51]. У цьому контексті житлова безпека набуває пріоритетного значення як складова соціально-економічної захищеності населення.

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРІШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Попри значну увагу науковців до проблем розвитку та регулювання ринку нерухомості, недостатньо дослідженими залишаються питання системного поєднання його організаційних та економічних складових у межах цілісного механізму функціонування. Потребують поглибленого теоретичного обґрунтування структурні елементи такого механізму, особливості їх взаємозв'язку, а також інституційне забезпечення реалізації відповідних регуляторних, фінансових, інвестиційних і ринкових інструментів в Україні. Особливої актуальності набуває формування комплексного підходу до дослідження організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості з урахуванням воєнних викликів, трансформації інституційного середовища та потреб повоєнного відновлення економіки України.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є обґрунтування та надання характеристики теоретичним й інституційним аспектам організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості в Україні.

Для досягнення поставленої мети визначено такі завдання:

- визначити структурні елементи організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості України;
- охарактеризувати теоретичні аспекти функціонування основних елементів зазначеного механізму та визначити їх функціональне призначення;
- дослідити інституційне забезпечення функціонування ринку нерухомості України, зокрема роль державних органів, органів місцевого самоврядування та недержавних ринкових інституцій;
- обґрунтувати взаємозв'язки між структурними елементами організаційно-економічного механізму та визначити пріоритети його вдосконалення з урахуванням воєнних викликів і потреб повоєнного відновлення України.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Організаційно-економічний механізм функціонування ринку нерухомості України доцільно розглядати як сукупність взаємопов'язаних організаційних, економічних, фінансових, правових, інформаційних, регуляторних та інших інструментів, методів і важелів, за допомогою яких забезпечуються формування пропозиції й попиту на об'єкти нерухомості, їх обіг, оцінювання, інвестування, фінансування, використання та захист майнових прав. З позиції структурно-функціонального підходу слід ідентифікувати елементи цього механізму та для кожного з них розмежувати теоретичний аспект (економічна сутність, принципи, функції і закономірності) та інституційний аспект (органи, організації, нормативно-правові засади й інфраструктура практичної реалізації) (рис. 1).

Організаційно-економічний механізм функціонування ринку нерухомості України формується як багаторівнева система взаємопов'язаних інституцій, організаційних структур, економічних важелів, методів та інструментів. Її призначення в ефективному обігу нерухомого майна, узгодженні економічних інтересів учасників ринку, формуванні конкурентного середовища, залученні інвестицій та створенні умов для раціонального використання нерухомих активів. Його функціональне призначення полягає у перебігу операцій купівлі-продажу, оренди чи іпотечного кредитування, а також у формуванні організаційно-економічних передумов відтворення об'єктів нерухомості, розвитку будівельної діяльності, підвищенні інвестиційної привабливості територій та капіталізації майнових ресурсів. В середовищі загроз руйнування житлового фонду, пошкодження виробничої та комерційної нерухомості, вимушеного переміщення населення, трансформації просторової структури економіки та зростання потреб у повоєнному відновленні значення такого механізму посилюється, оскільки він має забезпечувати водночас і ринкову координацію, і адаптацію інституційних та економічних інструментів до нових ризиків і структурних дисбалансів.

У теоретичному аспекті організаційно-економічний механізм функціонування ринку нерухомості розглядається цілісною системою, структурними елементами якої є нормативно-правовий, інституційно-організаційний, земельно-містобудівний та дозвільний, ринково-інфраструктурний, ціново-оціночний, фінансово-кредитний та інвестиційний, конкурентно-ринковий, податково-економічний, інформаційно-аналітичний та цифровий, контрольно-наглядовий та ризикозахисний елементи. Кожен з них виконує специфічні функції, втім результативність механізму визначається передусім узгодженістю їхньої дії. Зокрема, нормативно-

правове забезпечення формує правила ринкової взаємодії, інституційно-організаційна складова визначає суб'єктну структуру та розподіл повноважень, земельно-містобудівні інструменти створюють умови для формування пропозиції нерухомості, а фінансово-економічні та ринкові важелі забезпечують її реалізацію, капіталізацію й інвестиційне відтворення.

Структурні елементи механізму	Теоретичний аспект	Інституційний аспект
Нормативно-правовий	Формування правових умов функціонування ринку нерухомості, визначення принципів прав власності, регулювання відносин купівлі-продажу, оренди, іпотеки, інвестування та використання об'єктів нерухомості.	Охоплює законодавчу та нормативно-правову базу регулювання ринку нерухомості, зокрема Цивільний і Земельний кодекси України, низку законів України.
Інституційно-організаційний	Налагодження системи суб'єктів ринку нерухомості, організаційних взаємозв'язків між ними, розподіл функцій, повноважень і відповідальності у процесах управління та експлуатації нерухомого майна.	Формується система інституцій (Міністерства: юстиції, розвитку громад і територій, фонд держмайна, державна служба з питань геодезії, картографії та кадастру, ОМС, рієлторські агентства, девелоперські компанії тощо).
Ринково-інфраструктурний	Характеризує сукупність організаційних механізмів та інструментів, які забезпечують взаємодію продавців і покупців, орендодавців та орендарів, інвесторів і девелоперів.	Представлений агентствами нерухомості, рієлторами, нотаріальними конторами, біржами, цифровими майданчиками, аукціонними платформами, юридичними та страховими компаніями тощо.
Фінансово-кредитний та інвестиційний	Визначає механізми залучення, розподілу та використання фінансових ресурсів для придбання, будівництва, реконструкції, модернізації та управління об'єктами нерухомості.	Представлений НБУ, банками, іпотечними установами, кредитними спілками, інвестиційними фондами, фінансовими компаніями, міжнародними фінансовими організаціями.
Конкурентно-ринковий	Відображає закономірності взаємодії попиту та пропозиції, формування конкурентного середовища, сегментації ринку за функціональним призначенням, територіальним розташуванням, класом і вартістю об'єктів.	Охоплює суб'єктів попиту (домогосподарства, підприємства, інвестори, орендарі), суб'єктів пропозиції (забудовники, девелопери, власники нерухомості, державні та комунальні підприємства), інституції захисту конкуренції.
Податково-економічний	Визначає систему економічних важелів державного впливу на поведінку учасників ринку нерухомості через оподаткування, податкові пільги, платежі за користування земельними ресурсами, стимули до інвестування та економічні санкції.	Передбачає функціонування системи майнового оподаткування, земельного оподаткування, податку на доходи фізичних осіб, податку на прибуток підприємств, оподаткування операцій з нерухомістю та державного мита.
Контрольно-наглядовий та ризико-захисний	Забезпечення стабільності, законності та безпеки функціонування ринку шляхом контролю дотримання правил, запобігання шахрайству, недопущення незаконного відчуження майна, захисту інтересів інвесторів та споживачів.	Включає органи державного нагляду та контролю, судові й правоохоронні органи, нотаріат, органи фінмоніторингу, захисту прав споживачів та інституції, відповідальні за контроль будівельної діяльності.

Рис. 1. Теоретичні та інституційні аспекти організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості в Україні
Джерело: авторська розробка.

Нормативно-правовий елемент відповідальний за правові умови функціонування ринку нерухомості, регламентує відносини власності, порядок набуття й відчуження майна, укладання договорів, державної реєстрації речових прав, іпотечного кредитування, оренди, будівництва та використання об'єктів нерухомості. Його теоретичне підґрунтя становлять положення інституційної економіки щодо формальних правил як основи впорядкування економічної взаємодії, зниження трансакційних витрат і обмеження опортуністичної поведінки учасників ринку. Відповідно, правова визначеність майнових відносин є необхідною передумовою формування довіри між контрагентами, залучення інвестицій та забезпечення ліквідності нерухомих активів. Інституційний аспект цього елемента охоплює систему законодавчих і підзаконних актів, зокрема положення Цивільного та Земельного кодексів України, законів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про іпотеку», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності» та «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому». Важливу роль відіграють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, Міністерство юстиції України, Міністерство розвитку громад та територій України, судові органи та інші уповноважені державні інституції.

Інституційно-організаційний елемент відображає систему суб'єктів, організаційних структур і функціональних взаємозв'язків зі забезпеченням практичної реалізації економічних відносин на ринку нерухомості. У теоретичному аспекті його сутність полягає у формуванні організаційної архітектури ринку, розподілі функцій, компетенцій і відповідальності між державними органами, органами місцевого самоврядування, власниками, інвесторами, забудовниками, девелоперами, фінансовими установами й професійними посередниками. Така організація передбачає, по-перше, вертикальну взаємодію між державним і місцевим рівнями управління та, по-друге, горизонтальну координацію між учасниками ринку, що є особливо важливим для реалізації комплексних інвестиційних і будівельних проєктів. Інституційно цей елемент представлений Міністерством юстиції України, Міністерством розвитку громад та територій України, Фондом державного майна України, Держгеокадастром, органами місцевого самоврядування, нотаріатом, рієлторськими агентствами, девелоперськими компаніями, управителями нерухомості, професійними об'єднаннями та іншими суб'єктами. Ефективність їх взаємодії залежить від чіткості розмежування повноважень, прозорості процедур, доступності адміністративних послуг і спроможності інституцій забезпечувати належний супровід операцій із нерухомістю.

Земельно-містобудівний та дозвільний елемент визначає просторові, земельні й організаційні передумови створення нових об'єктів нерухомості та трансформації наявного фонду. Його теоретична основа пов'язана з концепціями земельної ренти, просторової економіки, територіального планування та капіталізації місцевих переваг. Беззаперечно, що вартість нерухомості формується її фізичними характеристиками, однак, тут слід враховувати й місце розташування, функціональне призначення території, транспортну доступність, інженерну інфраструктуру, екологічні умови та містобудівні обмеження. Відповідно, земельно-містобудівне регулювання безпосередньо впливає на структуру пропозиції, інвестиційну привабливість земельних ділянок і можливості розвитку житлової, комерційної та промислової нерухомості. Своєю чергою, інституційний аспект охоплює систему земельного кадастру, містобудівної документації, комплексних планів просторового розвитку територій, генеральних планів населених пунктів, планів зонування та детальних планів територій, а також процедури надання земельних ділянок, зміни їх цільового призначення й отримання дозвільних документів на будівництво. Такого роду функції реалізують органи місцевого самоврядування, Держгеокадастр, уповноважені органи містобудування та архітектури, Міністерство у справах розвитку громад, територій та ВПО України й Державна інспекція архітектури та містобудування України.

Ринково-інфраструктурний елемент забезпечує організаційні умови для здійснення операцій з нерухомістю та взаємодії між основними учасниками ринку. У теоретичному аспекті він розглядається як сукупність інститутів і посередницьких структур, діяльність яких зменшує інформаційну асиметрію, скорочує трансакційні витрати, прискорює укладання угод і підвищує ліквідність нерухомих активів. Його функціонування створює можливості для професійного супроводу операцій, юридичної перевірки об'єктів, організації продажу й оренди, управління майном і залучення потенційних інвесторів. Інституційно ця складова представлена агентствами нерухомості, рієлторами, нотаріусами, юридичними і консалтинговими компаніями, страховими організаціями, технічними інвентаризаторами, електронними торговельними майданчиками й

аукціонними платформами. Окреме значення має електронна торгова система Prozorro.Продажі, яка забезпечує організацію конкурентного відчуження та передачі в користування державного й комунального майна, а також сприяє підвищенню прозорості відповідних процедур.

Ціново-оціночний елемент досліджуваного механізму спрямований на забезпечення обґрунтованого визначення вартості об'єктів нерухомості та формування економічних орієнтирів для учасників ринку. Його теоретичний зміст базується на закономірностях ринкового ціноутворення, співвідношенні попиту та пропозиції, концепціях корисності, капіталізації доходів і відтворювальної вартості активів. На ціну нерухомості впливають місце розташування, площа, функціональне призначення, технічний стан, якість будівництва, інфраструктурне забезпечення, очікувана прибутковість, доступність фінансування та рівень ризиків. Для визначення вартості застосовуються порівняльний, дохідний і витратний підходи, що дає змогу враховувати як ринкові характеристики об'єкта, так і його потенціал генерування доходу та витрати на відтворення. Інституційний аспект охоплює професійних оцінювачів, суб'єктів оціночної діяльності, оціночні компанії, Фонд державного майна України, банки, фінансові установи та інформаційно-аналітичні організації. Нормативною основою є законодавство про оцінку майна, національні стандарти оцінки та відповідні міжнародні професійні стандарти. Важливим інструментом інформаційного забезпечення оцінювання виступає Єдина база даних звітів про оцінку.

Фінансово-кредитний та інвестиційний елемент організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості в Україні визначає механізми мобілізації фінансових ресурсів, забезпечення платоспроможного попиту та фінансування створення, придбання, реконструкції й модернізації нерухомого майна. У теоретичному аспекті його функціонування пов'язане з концепціями фінансового посередництва, капіталізації активів, інвестиційного мультиплікатора та управління фінансовими ризиками. Основними інструментами в його межах слугують: іпотечне кредитування, банківські позики, власний капітал інвесторів, проєктне фінансування, фінансовий лізинг, інвестиційні фонди, страхування інвестиційних ризиків, державно-приватне партнерство та міжнародна фінансова допомога. Водночас розвиток цього елемента залежить від доступності кредитних ресурсів, вартості капіталу, строків окупності проєктів, платоспроможності покупців і рівня захищеності інвестицій. Інституційно його формують Національний банк України, комерційні банки, фінансові компанії, страхові установи, інвестиційні фонди, кредитні спілки, девелоперські структури та міжнародні фінансові організації. Особливого значення в сучасних умовах набувають державні програми підтримки житлового кредитування, зокрема «єОселя», а також механізми фінансування відновлення пошкодженої та зруйнованої нерухомості.

Конкурентно-ринковий елемент механізму відображає механізми взаємодії попиту та пропозиції, формування конкурентного середовища й розподілу нерухомих активів між альтернативними напрямами використання. У теоретичному аспекті він ґрунтується на положеннях теорії ринкової рівноваги, конкуренції, сегментації ринку та економічної поведінки споживачів. Його реалізація передбачає формування конкурентних умов між забудовниками, девелоперами, власниками нерухомості та іншими постачальниками, а також створення можливостей для вибору об'єктів покупцями, орендарями й інвесторами. Важливими характеристиками цього елемента є рівень концентрації пропозиції, бар'єри входження на ринок, доступність нерухомості, прозорість ціноутворення та диференціація об'єктів за функціональним призначенням і якісними характеристиками. Інституційний аспект охоплює суб'єктів попиту (домогосподарства, підприємства, інвестори, орендарі), суб'єктів пропозиції (забудовники, девелопери, власники майна, державні та комунальні підприємства), а також органи захисту економічної конкуренції, насамперед Антимонопольний комітет України. Важливу роль відіграють професійні об'єднання учасників ринку, що сприяють поширенню стандартів діяльності та представництву економічних інтересів відповідних суб'єктів.

Податково-економічний елемент досліджуваного забезпечує державний і місцевий економічний вплив на функціонування ринку нерухомості через систему податків, зборів, платежів, пільг та інших фінансових стимулів. Його теоретична сутність полягає у використанні фіскальних і регуляторних інструментів для формування бюджетних надходжень, стимулювання інвестиційної активності, раціоналізації використання нерухомого майна та коригування економічних дисбалансів. Зокрема, податкове навантаження впливає на витрати власників, дохідність операцій із нерухомістю, інвестиційні рішення забудовників і платоспроможність потенційних покупців. Водночас ефективність податкового регулювання залежить від збалансованості фіскальних інтересів держави та громад зі завданнями стимулювання економічної активності. Інституційно цей елемент представлений системою оподаткування майна, земельним

податком, орендною платою за земельні ділянки державної та комунальної власності, оподаткуванням доходів від операцій із нерухомістю та іншими передбаченими законодавством платежами. Основними інституціями є Міністерство фінансів України, Державна податкова служба України, Державна казначейська служба України та органи місцевого самоврядування, які реалізують повноваження щодо встановлення місцевих податків і зборів у визначених законодавством межах.

Інформаційно-аналітичний та цифровий елемент забезпечує інформаційне супроводження функціонування ринку, підвищення прозорості операцій і формування аналітичної основи для ухвалення управлінських та інвестиційних рішень. У теоретичному аспекті його значення визначається необхідністю подолання інформаційної асиметрії, зниження невизначеності, удосконалення моніторингу ринкової кон'юнктури й прогнозування змін вартості нерухомих активів. Цифровізація створює можливості для інтеграції реєстрової, кадастрової, містобудівної, оціночної та статистичної інформації, автоматизації адміністративних процедур, використання геоінформаційних систем і технологій аналізу великих масивів даних. Інституційний аспект цього елемента охоплює Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державний земельний кадастр, Єдину державну електронну систему у сфері будівництва, Єдину базу даних звітів про оцінку, електронну торгову систему *Prozorro*. Продажі, державні статистичні ресурси та приватні інформаційно-аналітичні платформи. Важливу роль у формуванні та функціонуванні відповідної цифрової інфраструктури відіграють Міністерство юстиції України, Держгеокадастр, Міністерство у справах громад, територій та ВПО України, Фонд державного майна України та Державна служба статистики України.

Контрольно-наглядовий та ризикозахисний елемент організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості в Україні спрямований на забезпечення законності, безпеки та стабільності економічних відносин у сфері нерухомості. У теоретичному аспекті його функціонування ґрунтується на концепціях управління ризиками, інституційного контролю, захисту прав власності та економічної безпеки. Основними завданнями цього елемента є запобігання шахрайству, незаконному відчуженню майна, порушенням будівельних норм, зловживанням у сфері оцінювання, недобросовісному виконанню договірних зобов'язань та виникненню фінансових втрат. Особливого значення набуває управління ризиками незавершеного будівництва, пошкодження чи знищення нерухомості, неплатоспроможності контрагентів, втрати майнових прав і знецінення активів унаслідок воєнних загроз. Інституційний аспект охоплює органи державного нагляду та контролю, судову систему, правоохоронні органи, нотаріат, органи фінансового моніторингу, страхові компанії та інституції захисту прав споживачів. Серед основних суб'єктів варто виділити Національний банк України, Державну службу фінансового моніторингу України, Державну інспекцію архітектури та містобудування України, Антимонопольний комітет України, судові та правоохоронні органи.

Таким чином, організаційно-економічний механізм функціонування ринку нерухомості України характеризується системною взаємозалежністю нормативно-правових, інституційно-організаційних, земельно-містобудівних, ринкових, фінансово-економічних, інформаційних, контрольних та інших складових. Його результативність визначається як автономною дією окремих елементів, так і рівнем їх функціональної узгодженості, інституційної спроможності та адаптивності до структурних змін економіки. Зокрема, правове забезпечення створює передумови для захисту майнових прав, організаційні інституції забезпечують координацію учасників, земельно-містобудівне регулювання визначає просторові умови формування пропозиції, а фінансово-кредитні та податкові інструменти впливають на інвестиційну активність і доступність нерухомості. Водночас інформаційно-цифрова інфраструктура забезпечує прозорість ринкових процесів, тоді як контрольно-наглядові інституції сприяють зниженню ризиків і захисту економічних інтересів суб'єктів.

За критично складних обставин війни, а також у перспективі повоєнного відновлення України організаційно-економічний механізм функціонування ринку нерухомості потребує посилення адаптивної й ризикозахисної складових, розвитку інструментів страхування воєнних ризиків, удосконалення механізмів оцінювання пошкодженого і зруйнованого майна, розширення доступу до довгострокового фінансування, підвищення прозорості операцій з земельними ділянками та нерухомістю, а також інтеграції інформаційних систем. Відповідні трансформації покликані забезпечити становлення в Україні моделі, орієнтованої на інвестиційне відтворення, економічну доступність, просторову збалансованість і довгострокову стійкість нерухомих активів. Саме таким чином організаційно-економічний механізм розглядається як спосіб якісного й

ефективного державного регулювання поточних ринкових операцій, включно з інституційною основою відновлення економіки, розвитку територій та підвищення ефективності використання національного майнового потенціалу.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Встановлено, що організаційно-економічний механізм функціонування ринку нерухомості України є цілісною системою взаємопов'язаних нормативно-правових, інституційно-організаційних, ринково-інфраструктурних, фінансово-економічних, інформаційних, контрольно-регуляторних та інших елементів, сукупна дія яких забезпечує організацію ринкових відносин, формування попиту і пропозиції, визначення вартості нерухомих активів, залучення інвестицій та захист майнових прав. Визначено, що кожен зі зазначених елементів має власне функціональне призначення, теоретичне підґрунтя та інституційне забезпечення, а результативність механізму залежить від рівня їх взаємодії, узгодженості повноважень відповідних інституцій і дієвості економічних інструментів регулювання. Такий підхід дає змогу комплексно оцінювати організаційні та економічні передумови розвитку ринку нерухомості, враховувати особливості ринкової взаємодії, вплив державного регулювання та інституційного середовища.

Обґрунтовано, що визначальними передумовами ефективного функціонування ринку нерухомості є правова захищеність майнових відносин, прозорість операцій, розвиненість ринкової та цифрової інфраструктури, доступність фінансово-кредитних ресурсів, дієвість механізмів оцінювання нерухомого майна і формування конкурентного середовища. При тому, необхідна реалізація обидвох умов: (1) наявність формальних інституцій і нормативно-правових регуляторів, (2) практична спроможність відповідних організацій, якість міжінституційної координації, доступність інформації та передбачуваність регуляторних процедур. З таких позицій актуалізується узгодження державних і місцевих інструментів регулювання з економічними інтересами власників, інвесторів, забудовників, фінансових установ та споживачів нерухомості.

Перспективи вдосконалення організаційно-економічного механізму функціонування ринку нерухомості України пов'язані з його адаптацією до умов воєнного стану та повоєнного відновлення, посиленням інституційної спроможності регуляторного середовища, розвитком механізмів фінансування будівництва і реконструкції, запровадженням дієвих інструментів страхування воєнних ризиків, удосконаленням систем оцінювання пошкоджених і зруйнованих об'єктів, а також поглибленням цифровізації та інтеграції державних інформаційних ресурсів. Реалізація зазначених напрямів підвищить прозорість й інвестиційну привабливість ринку, раціоналізує використання нерухомих активів, розширить можливості залучення приватного і міжнародного капіталу. Відтак, подальші наукові дослідження в цій сфері слід зосередити на розробці інструментарію оцінювання результативності елементів організаційно-економічного механізму та визначенні пріоритетів його інституційної трансформації з урахуванням потреб економічного відновлення і просторового розвитку України.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Васильців Т. Г., Лупак Р. Л., Волошин В. І. Стратегічні імперативи державної політики протидії гібридним загрозам та забезпечення економічної безпеки України. *Економіка України*. 2021. № 2(711). С. 32–51. https://doi.org/10.15407/economyukr.2021.02.032
2. Власенко О. Інвестиційно-безпекові пріоритети післявоєнного відновлення житлової нерухомості. *Modeling the Development of the Economic Systems*. 2026. № 3. С. 268–276. https://doi.org/10.31891/mdes/2026-21-31
3. Дубина М., Забаштанський М. Організаційно-економічний інструментарій розвитку житлового фонду в Україні. *Економіка та суспільство*. 2023. № 54. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-54-21
4. Євтушенко Ю. Житлова політика: сутність та особливості фінансового забезпечення її реалізації. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2023. № 1(26). С. 60–69. https://doi.org/10.25140/2410-9576-2023-1(26)-60-69
5. Забаштанський М., Євтушенко Ю. Концептуальні засади функціонування організаційно-економічного механізму розвитку житлового фонду України. *Проблеми і перспективи економіки та управління*. 2022. № 4(32). С. 97–108. https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-4(32)-97-108
6. Ключка О., Лісовська А. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. *Економіка та суспільство*. 2023. № 57. https://doi.org/10.32782/2524-

0072/2023-57-119

7. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34

8. Мухін О., Юрченко О. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні. *Сталий розвиток економіки*. 2024. № 50. С. 513–517. https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77

9. Олійник Н. І. Трансформація житлової політики та ринку нерухомості України в умовах війни. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 5. С. 11–16. https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-2

10. Сімак С. В. Розвиток системи управління житловою інфраструктурою з позиції забезпечення економічної безпеки України. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. 2020. Том 31(70). № 4. С. 52–56. https://doi.org/10.32838/2523-4803/70-4-35

11. Шандрівська О. Я., Мрочко О. Ю. Дослідження ринку нерухомості України в умовах економічної нестабільності. *Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку*. 2025. Т. 9. № 1. С. 112–129. https://doi.org/10.23939/semi2025.01.112

12. Bian X., Waller B. D., Wentland S. A. The Role of Transaction Costs in Impeding Market Exchange in Real Estate. *Journal of Housing Research*. 2016. Vol. 25. № 2. P. 115–135. https://doi.org/10.1080/10835547.2016.12092115

13. Ilyash O., Yildirim O., Doroshkevych D., Smoliar L., Vasyltsiv T., Lupak R. Evaluation of enterprise investment attractiveness under circumstances of economic development. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*. 2020. № 47. P. 95–113. https://doi.org/10.2478/bog-2020-0006

14. Vasyltsiv T., Klipkova O., Lupak R., Mitsenko N., Mishchuk I. Monetary and financial policy of Ukraine: theoretical-empirical connections and priorities of state regulation. *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice*. 2021. Vol. 4. № 31. P. 320–330. https://doi.org/10.18371/fcaptp.v4i31.190934

REFERENCES:

1. Vasyltsiv, T., Lupak, R., Voloshyn, V. (2021). Strategic imperatives of state policy for counteracting hybrid threats and ensuring economic security of Ukraine. *Economy of Ukraine*, 2(711), 32–51. https://doi.org/10.15407/economyukr.2021.02.032

2. Vlasenko, O. (2026). Investment and security priorities for post-war recovery of residential real estate. *Modeling the Development of the Economic Systems*, 3, 268–276. https://doi.org/10.31891/mdes/2026-21-31

3. Dubyna, M., Zabashtanskyi, M. (2023). Organizational and economic tools for the development of the housing stock in Ukraine. *Economy and Society*, 54. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-54-21

4. Yevtushenko, Yu. (2023). Housing policy: essence and features of financial support for its implementation. *Problems and Prospects of Economics and Management*, 1(26), 60–69. https://doi.org/10.25140/2410-9576-2023-1(26)-60-69

5. Zabashtanskyi, M., Yevtushenko, Yu. (2022). Conceptual foundations of the functioning of the organizational and economic mechanism for the development of the housing stock of Ukraine. *Problems and Prospects of Economics and Managemen*t, 4(32), 97–108. https://doi.org/10.25140/2411-5215-2022-4(32)-97-108

6. Kliuchka, O., Lisovska, A. (2023). Classification and structure of the modern real estate market as a component of the financial market. *Economy and Society*, 57. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119

7. Krasnevych, O., Pavlov, K., Yushchak, A. (2023). Theoretical aspects of studying the residential real estate market of Ukraine during the wartime economy. *Economy and Society*, 48. https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34

8. Mukhin, O., Yurchenko, O. (2024). State regulation of the real estate market in Ukraine. *Sustainable Development of Economy*, 50, 513–517. https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77

9. Oliinyk, N. (2025). Transformation of housing policy and the real estate market of Ukraine in wartime conditions. *Actual Problems of Innovative Economy and Law*, 5, 11–16. https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-2

10. Simak, S. (2020). Development of the housing infrastructure management system from the perspective of ensuring Ukraine's economic security. *Scientific Notes of Taurida National V. I. Vernadsky University. Series: Economy and Management*, 31(70)(4), 52–56. https://doi.org/10.32838/2523-4803/70-4-35

11. Shandrivska, O., Mrochko, O. (2025). Research on the real estate market of Ukraine under conditions of economic instability. *Management and Entrepreneurship in Ukraine: Stages of Formation and Problems of Development*, 9(1), 112–129. https://doi.org/10.23939/semi2025.01.112

12. Bian, X., Waller, B. D., Wentland, S. A. (2016). The role of transaction costs in impeding market exchange in real estate. *Journal of Housing Research*, 25(2), 115–135. https://doi.org/10.1080/10835547.2016.12092115

13. Ilyash, O., Yildirim, O., Doroshkevych, D., Smoliar, L., Vasyltsiv, T., Lupak, R. (2020). Evaluation of enterprise investment attractiveness under circumstances of economic development. *Bulletin of Geography. Socio-economic Series*, 47, 95–113. https://doi.org/10.2478/bog-2020-0006

14. Vasyltsiv, T., Klipkova, O., Lupak, R., Mitsenko, N., Mishchuk, I. (2021). Monetary and financial policy of Ukraine: theoretical-empirical connections and priorities of state regulation. *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice*, 4(31), 320–330. https://doi.org/10.18371/fcaptp.v4i31.190934

ORGANIZATIONAL-ECONOMIC MECHANISM OF THE FUNCTIONING OF UKRAINE'S REAL ESTATE MARKET: THEORETICAL AND INSTITUTIONAL ASPECTS

HUBENKO Volodymyr
SESE "The Academy of Financial Management"

The article substantiates the theoretical and institutional aspects of the organizational-economic mechanism governing the functioning of Ukraine's real estate market amidst economic instability and wartime challenges. It is established that the stability and resilience of the market depend not only on the existence of regulatory instruments but also on the coherence of their application and the capacity of institutions to facilitate interaction among market participants. Utilizing a structural-functional approach, the study defines the essence of the organizational-economic mechanism as an integrated system of interconnected elements that shape the conditions for the circulation, utilization, and reproduction of real estate assets. The functional roles of various components – regulatory-legal, institutional-organizational, land-use and urban planning, market infrastructure, valuation and pricing, financial-credit and investment, competitive, tax-economic, information-analytical, and supervisory – are identified. For each component, the theoretical foundations are distinguished from the institutional frameworks required for practical implementation. It is determined that the interdependence of these structural elements necessitates a comprehensive analysis that accounts for the specific characteristics of the institutional environment. The study argues that the effectiveness of the mechanism is contingent upon the protection of property rights, the transparency of market procedures, and the proper coordination between state and non-state institutions. Furthermore, the article emphasizes the need to adapt the mechanism to address risks such as physical damage to real estate, limited financing, and shifts in the spatial distribution of demand. Priorities for its improvement have been identified, focusing on the development of recovery financing instruments, war risk insurance, the refinement of damaged property valuation, and the integration of digital information systems. The importance of institutional coherence is emphasized for enhancing the market's investment appeal, ensuring housing security for the population, and facilitating the post-war recovery of Ukraine's economy.

Keywords: real estate market, housing stock, organizational-economic mechanism, institutional framework, state regulation, market infrastructure, housing security.