



## Механізми державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізації

Інна Г. Сурай <sup>1</sup> • Наталія В. Гой <sup>2</sup> • Андрій В. Матійчик <sup>3\*</sup>

<sup>1</sup> Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника (Україна). Професор кафедри публічного управління та адміністрування, д-р наук з держ. упр., професор.

<sup>2</sup> Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника (Україна). Доцент кафедри публічного управління та адміністрування, канд. екон. наук, доцент.

<sup>3</sup> Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника (Україна). Старший викладач кафедри публічного управління та адміністрування, канд. політ. наук.

\* Автор-кореспондент, e-mail: [andrii.matiichyk@pnu.edu.ua](mailto:andrii.matiichyk@pnu.edu.ua)

### СТАТТЯ

### АНОТАЦІЯ

#### Дослідницька

#### DOI:

[10.70651/3041-2498/2025.7-8.06](https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.7-8.06)

#### Авторське право

© 2025 авторів



Цей твір ліцензовано на умовах Ліцензії Creative Commons «Із Зазначенням Авторства – Некомерційна 4.0 Міжнародна» (CC BY-NC 4.0).



У контексті триваючих децентралізаційних процесів ринок нерухомості України виступає важливим індикатором економічної активності та інструментом формування фінансової бази місцевого розвитку. Поглиблення регіональної автономії в управлінні земельними ресурсами, містобудівною політикою та податковим адмініструванням створює нові можливості для залучення інвестицій, однак водночас породжує ризики фрагментації регуляторного середовища. Аналіз механізмів державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням регіональної специфіки та міжнародного досвіду дозволяє визначити напрями підвищення ефективності політики у цій сфері. Метою дослідження є оцінка сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості України в умовах децентралізації, виявлення проблем і диспропорцій у регулюванні на місцевому та національному рівнях. Методологічну основу дослідження становлять системний і структурно-функціональний підходи, економіко-статистичний аналіз, методи порівняльного аналізу, а також контент-аналіз нормативно-правових актів і стратегічних документів. Дослідження показало, що ринок нерухомості України у 2025 році характеризується зростанням капіталізації (USD 667,4 млрд) та суттєвою регіональною диференціацією. Західні регіони (Львів, Тернопіль, Івано-Франківськ) демонструють стійке зростання цін і попиту, центральні регіони зберігають стабільні позиції, тоді як східні та південні області мають обмежений розвиток через безпекові ризики. Виявлено ключові проблеми: фрагментацію правового поля, низьку інтеграцію кадастрових і реєстраційних даних, нерівномірну інституційну спроможність місцевих органів, що знижує ефективність регулювання. Зарубіжний досвід підтверджує ефективність поєднання місцевої гнучкості з національними стандартами прозорості, безпеки та адміністрування, впровадження електронних платформ. Запропоновані напрями удосконалення механізмів державного регулювання включають: створення єдиної інтегрованої електронної системи кадастрових та реєстраційних даних; підвищення прозорості транзакцій через електронні аукціони та відкриті реєстри.

### КЛЮЧОВІ СЛОВА

державне регулювання, ринок нерухомості, децентралізація, механізми регулювання, соціально-економічний розвиток, управлінські інструменти, публічне управління, інвестування, інвестиційна база, інноваційні підходи, податкова політика.



## Mechanisms of State Regulation of the Real Estate Market in Conditions of Decentralization

Inna Suray <sup>1</sup> ● Nataliia Hoi <sup>2</sup> ● Andrii Matiichyk <sup>3\*</sup>

<sup>1</sup> Vasyl Stefanyk Precarpathian National University (Ukraine). Professor at the Department of Public Management and Administration, Doctor of Science in Public Administration, Professor.

<sup>2</sup> Vasyl Stefanyk Precarpathian National University (Ukraine). Associate Professor at the Department of Public Management and Administration, PhD in Economics, Associate Professor.

<sup>3</sup> Vasyl Stefanyk Precarpathian National University (Ukraine). Senior Lecturer at the Department of Public Management and Administration, PhD in Political Science.

\* **Corresponding Author**, e-mail: [andrii.matiichyk@pnu.edu.ua](mailto:andrii.matiichyk@pnu.edu.ua)

### ARTICLE INFO

### ABSTRACT

#### Research Article

#### DOI:

[10.70651/3041-2498/2025.7-8.06](https://doi.org/10.70651/3041-2498/2025.7-8.06)

Copyright © 2025  
by authors



This is an open access journal and all published articles are licensed under a Creative Commons Attribution—NonCommercial 4.0 International (CC BY-NC 4.0)



In the context of ongoing decentralization processes, the real estate market in Ukraine is a key indicator of economic activity and a vital tool for shaping the financial foundation of local development. Deepening regional autonomy in land management, urban planning policy and tax administration creates new opportunities for attracting investment, but at the same time it generates risks of fragmentation of the regulatory environment. Analysis of mechanisms of state regulation of the real estate market, taking into account regional specifics and international experience, allows us to identify areas for increasing the effectiveness of policy in this area. The purpose of the study is to assess the current state and trends in the development of the real estate market of Ukraine in the context of decentralization, to identify problems and disparities in regulation at the local and national levels. The methodological basis of the study is the systemic and structural-functional approaches, economic and statistical analysis, methods of comparative analysis, as well as content analysis of regulatory acts and strategic documents. The study showed that the Ukrainian real estate market in 2025 is characterized by an increase in capitalization (USD 667.4 billion) and significant regional differentiation. Western regions (Lviv, Ternopil, Ivano-Frankivsk) demonstrate a steady growth in prices and demand, central regions maintain stable positions, while eastern and southern regions have limited development due to security risks. Key problems were identified: fragmentation of the legal field, low integration of cadastral and registration data, and uneven institutional capacity of local authorities, which reduces the effectiveness of regulation. Foreign experience confirms the effectiveness of combining local flexibility with national standards of transparency, security and administration, the introduction of electronic platforms, as well as financial equalization mechanisms. The proposed areas for improving state regulation mechanisms include: creating a single integrated electronic system of cadastral and registration data; increasing the transparency of transactions through electronic auctions and open registers; improving tax administration in the real estate sector.

### KEYWORDS

state regulation, real estate market, decentralization, regulatory mechanisms, socio-economic development, management tools, public administration, investment, investment base, innovative approaches, tax policy.

## 1. Вступ

Процес децентралізації в Україні супроводжується переданням значних повноважень органам місцевого самоврядування, зокрема у сфері управління земельними ресурсами та ринком нерухомості. Водночас відсутність єдиних підходів до регулювання, недостатня узгодженість законодавчої бази та нерівномірний розвиток територіальних громад створюють ризики фрагментації ринку. Зростає потреба у збалансованих механізмах державного впливу, які забезпечать прозорість операцій, захист прав власників і інвесторів, а також рівномірний розвиток територій. Недостатній рівень інституційної спроможності окремих громад призводить до неефективного використання ресурсів і ускладнює формування інвестиційно привабливого середовища. В умовах посилення конкурентної боротьби за інвестиції актуальним стає визначення оптимальної моделі взаємодії державних і місцевих органів у регулюванні ринку нерухомості, що здатна поєднати принципи децентралізації та державного контролю.

## 2. Огляд літературних джерел

Аналіз сучасних публікацій свідчить, що ринок нерухомості України переживає значні трансформації під впливом економічної нестабільності та воєнних дій, що призводить до регіональної диференціації цін і обсягів попиту. Зокрема, К. В. Павлов та ін. [1] підкреслюють, що нерівномірність розвитку регіональних ринків є ключовою проблемою, оскільки безпекова ситуація суттєво впливає на кон'юнктуру та інвестиційну активність у різних областях. Також наголошується на потребі адаптивного державного регулювання, яке враховує регіональні особливості та сприяє зменшенню нерівностей між територіями.

Водночас, І. Б. Назаркевич та ін. [2] виділяють важливість поєднання централізованих стандартів із розширенням повноважень місцевих органів влади, що дозволяє більш оперативно реагувати на виклики ринку і забезпечувати підтримку житлового будівництва в безпечних регіонах. Вони також звертають увагу на значення прозорості правового поля, що сприяє зниженню корупційних ризиків і формуванню довіри учасників ринку.

Питання цифровізації та інтеграції інформаційних систем у сфері нерухомості є пріоритетними у роботах О. Є. Поморцевої та ін. [3], які відзначають, що недостатній рівень узгодженості кадастрових даних і складнощі з реєстрацією прав власності створюють додаткові бар'єри для розвитку ринку. Запровадження електронних сервісів, на їхню думку, сприятиме підвищенню прозорості та ефективності транзакцій. У сфері логістичної нерухомості, А. Р. Дунська та ін. [4] вказують на високу регіональну варіабельність попиту й пропозиції, що зумовлено безпековими чинниками та економічною кон'юнктурою. Їхні дослідження демонструють необхідність адаптивних підходів до регулювання, орієнтованих на підтримку стратегічних інфраструктурних об'єктів у складних умовах.

Загалом, дослідження О. Є. Шандрівської та О. Мрочка [5] підтверджують, що для стабілізації і розвитку ринку нерухомості в умовах нестабільності потрібні комплексні фінансові механізми державного регулювання, які поєднують макроекономічні інструменти та місцеві ініціативи. Вони підкреслюють роль інституційної спроможності місцевих органів влади як ключового чинника успішної реалізації політик у цій сфері. Фінансові важелі, зокрема податкові стимули і пільгові кредити, розглядаються В. Прокопенком та ін. [6] як ефективні інструменти підтримки житлового будівництва, що дозволяють забезпечити баланс між державним контролем і ринковою гнучкістю. Вони наголошують на необхідності комплексного підходу, що включає розвиток інституційної спроможності, прозорість процедур та оптимізацію фінансових потоків.

## 3. Постановка завдання

Мета дослідження полягає у визначенні та обґрунтуванні ефективних механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізації, здатних забезпечити збалансований розвиток територій, прозорість ринкових процесів та захист прав учасників. Для досягнення мети поставлено такі завдання: проаналізувати теоретичні підходи до державного регулювання ринку нерухомості та особливості їх реалізації в умовах децентралізації; оцінити сучасний стан і тенденції розвитку ринку нерухомості України з урахуванням регіональної

специфіки; виявити проблеми та диспропорції, що виникають у регулюванні ринку нерухомості на місцевому та національному рівнях; розробити пропозиції щодо вдосконалення механізмів державного регулювання ринку нерухомості з урахуванням балансу між автономією місцевих громад і національними інтересами.

#### 4. Методи та матеріали

Дослідження базується на комплексному підході до аналізу механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізації, що передбачає використання як кількісних, так і якісних методів. Методи економіко-статистичного аналізу – для оцінки динаміки цін на нерухомість, обсягів будівництва, структури попиту та пропозиції, а також регіональних диспропорцій. Застосовувалися індексний метод, трендовий аналіз та метод порівняльних індикаторів. Системно-структурний аналіз – для виявлення взаємозв'язків між елементами механізму державного регулювання, включно з інституційними, нормативно-правовими та фінансовими компонентами, а також їх впливу на ефективність ринку нерухомості. Порівняльно-правовий метод – для дослідження зарубіжного досвіду (зокрема Польщі, Німеччини, Естонії та Великої Британії) у сфері державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізаційних реформ.

#### 5. Результати та обговорення

Аналіз теоретичних підходів до державного регулювання ринку нерухомості вимагає розгляду кількох взаємодоповнюючих парадигм, які пояснюють як мотивацію держави втручатися у ринкові процеси, так і вибір конкретних інструментів. Класичний ринковий підхід ґрунтується на припущенні про ефективність вільного ціноутворення та приватних прав власності: держава в цій моделі зосереджується на забезпеченні чітких правових рамок, реєстрації прав та захисті контрактних відносин, мінімізуючи адміністративні бар'єри і дозволяючи ринку самостійно врівноважувати попит і пропозицію. Такий підхід акцентує увагу на важливості формалізації прав власності, розвитку фінансового ринку (іпотечне кредитування) та інформаційній прозорості як передумов зниження трансакційних витрат і стимулів до інвестицій. Проте теоретичні обґрунтування ринкової парадигми визнають наявність ринкових збоїв – зовнішніх ефектів, публічних благ, інформаційної асиметрії та монополізму в земельному використанні – які вимагають державного втручання.

Інтервенційні підходи виокремлюють функцію держави як активного регулятора, здатного коригувати просторову структуру, забезпечувати доступне житло, захищати екологію та вирівнювати регіональні диспропорції. Інструментарій тут включає планування й зонування, державні програми соціального житла, регулювання орендних відносин, державні інвестиції в інфраструктуру та механізми перерозподілу. Теоретична основа інтервенціонізму спирається на аналіз ринкових провалів та соціальну функцію землі і нерухомості, підкреслюючи необхідність державного втручання для досягнення суспільно бажаних результатів.

Інституційно-економічний підхід підкреслює роль формальних і неформальних інститутів у функціонуванні ринку нерухомості. Згідно з ним, ефективність регулювання залежить не лише від набору нормативних актів, але й від якості адміністрування, судової практики, прозорості процедур і культурних норм, що визначають очікування суб'єктів ринку. Теорія трансакційних витрат акцентує увагу на механізмах зменшення інформаційної асиметрії, на контролі агентів (адміністративних органів, місцевих чиновників) та на механізмах мотивації учасників ринку.

Підходи регуляторного і мережевого управління (regulatory governance, network governance) розглядають державне регулювання як сукупність правил, процедур і комунікаційних мереж, де роль держави – встановлювати стандарти, здійснювати нагляд і координувати дії різних акторів (власників, забудовників, фінансових інститутів, громадських організацій). Особливість цих підходів – орієнтація на результати (performance-based regulation), використання партнерств державно-приватного типу та створення механізмів співрегулювання, які поєднують формальні норми з професійними стандартами й громадським контролем.

Теорія багаторівневого (мульти-лвел) управління та принцип субсидіарності є ключовими при розгляді реалізації регулювання в умовах децентралізації. Ці підходи

стверджують, що функції повинні виконуватися на найнижчому ефективному рівні, здатному забезпечити соціально-економічні блага, при цьому центральна влада зберігає роль координатора, гаранта мінімальних стандартів і арбітра інтересів між територіями. Натомість публічно-економічні теорії та підхід Остома до поліцентричного управління вказують на переваги множинних центрів ухвалення рішень – більша адаптивність, інноваційність та можливість експериментування на місцевому рівні.

Реалізація зазначених теоретичних підходів у контексті децентралізації вимагає переосмислення розподілу повноважень, фінансів та відповідальності. Децентралізація відкриває можливості для підвищення ефективності регулювання через наближення рішень до місцевих умов, оперативне реагування на попит, орієнтацію політик на специфічні ринки та залучення місцевих ресурсів. Одночасно вона створює ризики фрагментації правового поля, нерівномірного інституційного розвитку громад, конкурентної поведінки територій, що може призвести до регуляторної арбітражу й загострення регіональної нерівності. Практично це виявляється у різному рівні спроможності органів місцевого самоврядування здійснювати планування землекористування, впроваджувати ефективні системи оподаткування нерухомості, контролювати дотримання будівельних норм і проводити відкриті процедури продажу або передачі земель.

Практично це виявляється у різному рівні спроможності органів місцевого самоврядування здійснювати планування землекористування, впроваджувати ефективні системи оподаткування нерухомості, контролювати дотримання будівельних норм і проводити відкриті процедури продажу або передачі земель. Щоб більш наочно продемонструвати взаємозв'язок між основними теоретичними підходами до регулювання ринку нерухомості та особливостями їх практичного застосування в умовах децентралізації, доцільно подати їх у порівняльному вигляді (табл. 1).

**Таблиця 1. Теоретичні підходи до державного регулювання ринку нерухомості та особливості їх реалізації в умовах децентралізації**

Теоретичний підхід	Ключові принципи	Можливості, які відкриває децентралізація	Ризики та виклики реалізації
<b>Класичний ринковий</b>	Мінімальне втручання держави; захист прав власності; свобода ринкових відносин	Швидке ухвалення рішень щодо місцевих проектів; розвиток місцевих інвестиційних ініціатив	Недостатній контроль за забудовою; нерівність доступу до ресурсів
<b>Інтервенціоністський</b>	Активна роль держави; соціальна функція землі; вирівнювання диспропорцій	Локальні програми доступного житла; адресне фінансування інфраструктури	Перевантаження місцевих бюджетів; ризик політизації рішень
<b>Інституційно-економічний</b>	Значення формальних та неформальних інститутів; зниження трансакційних витрат	Адаптація правил до місцевих особливостей; залучення громади до ухвалення рішень	Відсутність єдиних стандартів; нерівна інституційна спроможність
<b>Регуляторне та мережеве управління</b>	Координація дій акторів; співрегулювання; громадський контроль	Партнерства між громадою, бізнесом і владою; швидке узгодження проектів	Розбіжності у пріоритетах; конфлікти інтересів
<b>Багаторівневе управління, субсидіарність</b>	Виконання функцій на найнижчому ефективному рівні; координація з центром	Більша адаптивність рішень; інновації у плануванні територій	Ризик фрагментації політик; складність узгодження між рівнями влади

*Джерело:* власна розробка авторів.

Наведене порівняння демонструє, що кожен теоретичний підхід має як потенційні переваги, так і обмеження, які можуть посилюватися або нівелюватися залежно від рівня інституційної спроможності територіальних громад та якості взаємодії між рівнями влади. Це підтверджує необхідність комплексного поєднання інструментів регулювання, що враховують місцеву специфіку, забезпечують єдині стандарти прозорості та водночас залишають простір для гнучких управлінських рішень. Подальший аналіз доцільно зосередити на оцінці сучасного стану ринку нерухомості в Україні в умовах децентралізації, що дозволить визначити ключові тенденції, проблеми та потенційні точки зростання.

Зростання вартості ринку нерухомості в Україні у 2025 році – зокрема домінування житлового сегмента – має безпосередній зв'язок із процесами децентралізації та змінними фінансовими, інституційними й просторовими пріоритетами місцевого самоврядування. За попередніми оцінками загальна вартість ринку нерухомості в 2025 році становить приблизно USD 667,4 млрд, із часткою житлового сегмента близько USD 606,1 млрд; така концентрація капіталу в житловому фонді створює суттєвий потенціал для місцевих бюджетів і одночасно висуває вимоги до якості місцевого регулювання та планування [7]. Відновлення діяльності первинного ринку та збільшення обсягів введення житла (наприклад, 28 432 квартири, введені в експлуатацію у I кварталі 2025 року) свідчать про реальне поживлення будівельної активності, що посилює фіскальне й інвестиційне навантаження на органи місцевого самоврядування.

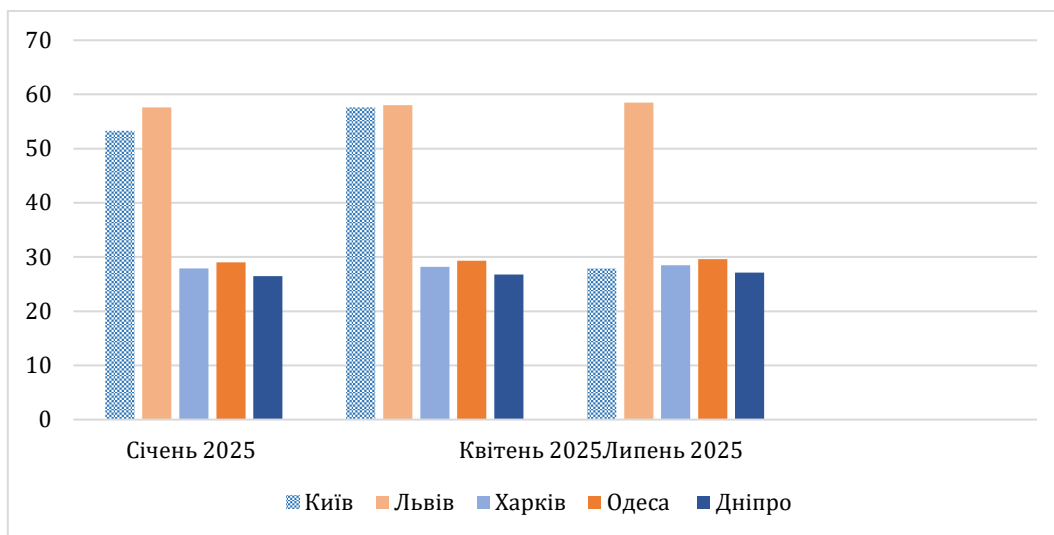
Одночасно спостерігається відновлення попиту: за даними ринкових оглядів, продажі квартир у новобудовах у I кварталі 2025 року відновилися до близького до довоєнного рівня (зростання продажів у певних сегментах на порядки десятків відсотків), що стимулює як приватні інвестиції, так і потребу в інфраструктурних витратах з боку місцевих органів влади [8]. Цей попит концентрується нерівномірно: західні та центральні регіони демонструють більш стійке зростання цін і попиту, тоді як прифронтові та постраждалі території залишаються у стані стагнації або зниження активності; така географічна диференціація натомість підсилює ризик посилення регіональних диспропорцій у доходах громад і в їх інституційній спроможності.

Фіскальний вимір цього процесу має двоїстий характер. З одного боку, зростання обсягів операцій і капіталізації житлового фонду створює додаткові джерела наповнення місцевих бюджетів: надходження від податків на нерухомість та земельного податку демонструють позитивну динаміку (наприклад, надходження податку на нерухомість зросли у першому півріччі 2025 року до майже 5,6 млрд грн), що підвищує потенціал для фінансування інфраструктури та місцевих програм [9]. З іншого боку, загальна сума доходів місцевих бюджетів та їхня структура залишаються вразливими до макроекономічних і регіональних шоків: у 2024 році надходження до загального фонду місцевих бюджетів оцінювалися близько 451 млрд грн, але їхній приріст залежить від регіональної економічної потужності та якості адміністрування податків, що робить фінансову спроможність громад неоднорідною. Наслідком є ситуація, коли деякі громади отримують реальний ресурс для регулювання й стимулювання ринку, тоді як інші залишаються бідними на інвестиційні можливості й змушені конкурувати за обмежені ресурси.

Цей фіскальний контекст поєднується з організаційно-інституційними викликами: здатність місцевих органів влади перетворити додаткові доходи на якісні регуляторні і сервісні рішення залежить від професійного кадрового потенціалу, інтегрованості кадастрово-реєстраційних систем, методик оцінки майна та прозорих процедур відчуження. Нерівномірність у впровадженні електронних сервісів і в управлінських процедурах призводить до того, що в одних громадах додаткові надходження ефективно інвестуються у транспортну й соціальну інфраструктуру, в інших перетворюються на тимчасове джерело покриття поточних витрат без довгострокових стратегічних інвестицій. Відповідно, на тлі загального зростання капіталізації нерухомості виникає потреба в уніфікації методик оцінки, стандартизації адміністрування податків та посиленому контролю прозорості операцій на місцевому рівні.

Просторові ефекти зростання ринку нерухомості під дією децентралізації мають важливі наслідки для земельного планування й управління розвитком територій. Місцеві органи, набувши повноважень щодо зонування та містобудівної політики, можуть оперативніше адаптувати просторові рішення під локальний попит – це сприяє диверсифікації житлового фонду, розвитку субурбанізації та створенню проектів малої енергетичної автономності. Проте відсутність узгоджених національних стандартів і слабка інтеграція кадастрових даних провокують «регуляторний арбітраж», коли інвестори обирають юрисдикції з більш ліберальними умовами або слабшим контролем, що підриває рівність конкурентних умов і може спричинити спекулятивні практики при відчуженні земельних активів. Така динаміка вимагає одночасного поєднання місцевої гнучкості з національними гарантіями мінімальних стандартів прозорості й безпеки.

Для більш детального розуміння регіональних особливостей та тенденцій вартості нерухомості доцільно розглянути динаміку середньої вартості квадратного метра в новобудовах у ключових містах України протягом 2025 року (рис. 1).



**Рис. 1. Динаміка вартості квадратного метра у новобудовах у деяких містах України у 2025 р., тис. грн/м<sup>2</sup>**

Джерело: побудовано авторами на основі [10].

З наведених даних видно, що середня вартість квадратного метра у Львові та Києві утримується на найвищому рівні, відповідно близько 58 тис. грн/м<sup>2</sup> і 54 тис. грн/м<sup>2</sup> у другому півріччі 2025 року. Це свідчить про стабільний попит на житло в цих регіонах, які є економічними та культурними центрами країни, де активне залучення інвестицій і розвинена інфраструктура підсилюють ринкові позиції. Харків, Одеса та Дніпро демонструють нижчі ціни, але при цьому спостерігається стабільне зростання вартості квадратного метра, що свідчить про поступове відновлення попиту та активізацію будівництва після періодів економічної нестабільності.

Варто звернути увагу на те, що навіть у межах одного року регіональні ринки нерухомості розвиваються нерівномірно: зростання цін у Львові, Києві та Харкові відбувається більш динамічно, ніж у Одесі та Дніпрі, що може відображати відмінності у рівні інституційної спроможності місцевих органів влади, ступені залучення інвестицій та особливості регіональної економіки. Така нерівномірність у ціновій динаміці підтверджує необхідність врахування просторового виміру в державному регулюванні ринку нерухомості, а також формування узгоджених стандартів і механізмів підтримки менш розвинених регіонів для зменшення диспропорцій.

Продовжуючи аналіз, важливо розглянути споживчі переваги та інвестиційні тренди, які суттєво впливають на регіональну динаміку ринку нерухомості та визначають напрями державного регулювання в умовах децентралізації. Зростання попиту на енергоефективне житло з автономними системами опалення, наявністю бомбосховищ, а також зручним доступом до логістичної інфраструктури є не лише реакцією на ринкові зміни, але й прямим наслідком безпекових викликів, що постали перед країною *xі*. Цей тренд стимулює девелоперів інтегрувати сучасні інженерні рішення та підвищені стандарти безпеки у проектування, що, у свою чергу, формує нові сегменти попиту.

Серед регіонів, які демонструють стабільне зростання вартості та інвестиційної привабливості, особливо виділяються Львів, Тернопіль та Івано-Франківськ. Їхній розвиток пояснюється поєднанням факторів – відносною безпекою, високою міграційною привабливістю, розвиненою культурною та освітньою інфраструктурою, а також активним залученням капіталу у сферу будівництва [11]. Вінниччина та Хмельниччина, хоч і не належать до традиційних лідерів ринку, демонструють зростаючий інтерес з боку бізнесу, зокрема завдяки географічному розташуванню та можливостям для релокації підприємств із центральних і західних регіонів. Це підкреслює потенціал децентралізації у формуванні нових економічних центрів, здатних перерозподіляти інвестиційні потоки. Водночас східні та південні регіони (Харків, Запоріжжя, Дніпро) залишаються у зоні низької привабливості через високі безпекові ризики та обмежені можливості для довгострокового планування. Така ситуація посилює територіальні диспропорції, створюючи виклик для державного регулювання, яке має одночасно

підтримувати розвиток безпечних регіонів та не допустити повної економічної деградації більш вразливих територій.

З позиції державної політики в умовах децентралізації це означає необхідність впровадження гнучких регуляторних механізмів: для перспективних регіонів – стимулювання інноваційних рішень та розвиток інфраструктури, для депресивних – цільові програми відновлення, пільгове фінансування, підвищення інвестиційної безпеки. Формування таких інструментів має базуватися на системному моніторингу споживчих переваг та інвестиційних трендів, що дозволить адаптувати регулювання до швидких змін ринкових і безпекових умов (табл. 2).

**Таблиця 2. Регіональні тренди, фактори привабливості та потенційні регуляторні заходи**

Регіональний блок	Ключові тренди	Фактори привабливості	Потенційні регуляторні заходи
<b>Західні регіони</b>	Стабільне зростання цін на житло; високий попит на енергоефективні та безпечні об'єкти	Відносна безпека, культурно-освітня інфраструктура, міграційний приплив, попит на автономне житло	Пільгове кредитування енергоефективного будівництва; гранти на модернізацію інфраструктури; стимулювання локальних інвестпроектів
<b>Центральні регіони</b>	Висока концентрація інвестицій у столиці; активна субурбанізація; розвиток бізнес-кластерів	Транспортна доступність, ділова активність, релокація бізнесу, зростання комерційної нерухомості	Стандарти безпеки та енергоефективності в забудові; підтримка бізнес-інкубаторів; розвиток транспортної інфраструктури
<b>Східні регіони</b>	Обмежена привабливість через безпекові ризики; точкові проекти відновлення	Промисловий потенціал, наявна будівельна база, кадрові ресурси	Державні гарантії для інвесторів; податкові канікули; цільові програми відновлення житлового фонду
<b>Південні регіони</b>	Коливання цін через безпекову ситуацію; інтерес до прибережних зон в умовах стабілізації	Потенціал туризму та портової інфраструктури, розвиток логістики	Комплексні програми відновлення прибережних територій; стимулювання інвестицій у туристичну та логістичну інфраструктуру

*Джерело:* власна розробка авторів.

З огляду на згадані тренди, доцільно виділити кілька взаємопов'язаних політичних висновків. По-перше, збільшення капіталізації і активізації первинного ринку створює унікальну можливість для формування сталих джерел фінансування місцевого розвитку, однак ця можливість реалізується лише за умови удосконалення механізмів адміністрування податків на нерухомість і стандартизації оцінок. По-друге, децентралізація має супроводжуватися адресними програмами підвищення інституційної спроможності (навчання оцінювачів, електронні сервіси, методичні платформи), щоб запобігти фрагментації практик і корупційним ризикам. По-третє, необхідно запровадити ефективні механізми горизонтального та вертикального фінансового вирівнювання, які зменшать регіональні відмінності у можливостях використання ринкового потенціалу для місцевого розвитку. Врешті, просторове планування має ґрунтуватися на інтегрованих кадастрових і реєстраційних даних та прозорих процедурах відчуження (електронні аукціони, відкриті реєстри транзакцій), що підвищить інвестиційну привабливість і знизить транзакційні витрати для всіх учасників ринку.

Дослідження зарубіжного досвіду державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізаційних процесів дозволяє виокремити практичні механізми, які можуть бути адаптовані до українських реалій з урахуванням наявного рівня інституційної спроможності, цифрової інфраструктури та безпекових викликів. Нижче наведено синтез досвіду кількох країн – Польщі, Німеччини, Естонії, Великої Британії та Сполучених Штатів – з акцентом на практичних висновках і шляхах адаптації до України (табл. 3).

Виявлені регіональні диспропорції у вартості та привабливості об'єктів нерухомості, зумовлені як економічними, так і безпековими чинниками, підтверджують необхідність цілеспрямованої політики фінансового вирівнювання, розвитку інституційної спроможності громад та впровадження цифрових інструментів управління. Зарубіжний досвід (Польщі, Німеччини, Естонії, Великої Британії) демонструє ефективність інтегрованих кадастрових

систем, стандартизації методик оцінки, відкритих реєстрів та електронних сервісів, що забезпечують прозорість і зниження трансакційних витрат [15]. Адаптація цих практик до українських реалій, із урахуванням специфіки регіонального розвитку та викликів безпеки, може стати ключовим інструментом підвищення інвестиційної привабливості та стійкості ринку нерухомості, а також джерелом сталого фінансування місцевого розвитку в довгостроковій перспективі.

**Таблиця 3. Ключові елементи зарубіжного досвіду державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізації та можливі напрями його адаптації до України**

Країна	Ключові елементи підходу	Результати впровадження	Потенціал адаптації в Україні
Польща	Передача податкових і адміністративних повноважень на місцевий рівень; чіткі процедури оцінки майна; програми навчання місцевих кадрів	Зростання фінансової автономії муніципалітетів; підвищення інвестиційної привабливості регіонів; активізація локальних програм розвитку	Удосконалити адміністрування податку на нерухомість; впровадити системне навчання оцінювачів та адміністраторів; запровадити механізми фінансового вирівнювання
Німеччина	Реформа методики оцінки нерухомості для податкових цілей; централізовані стандарти з можливістю регіональних коригувань	Більш справедливе та актуальне оподаткування; зменшення регіональних диспропорцій; підвищення прозорості ринку	Розробити уніфіковану методичку оцінки з локальними коефіцієнтами; інтегрувати кадастрові дані з ринковими базами
Естонія	Електронний земельний реєстр; інтеграція кадастру з іншими держреєстрами; повний електронний документообіг у сфері нерухомості	Зниження трансакційних витрат; прискорення процедур реєстрації; підвищення довіри до ринку	Інтегрувати Держгеокадастр, реєстр прав та податкові бази; впровадити відкритий доступ до агрегованих даних; навчати цифровій грамотності місцеві органи
Велика Британія	Публічний доступ до даних про транзакції; спрощення та цифровізація процедур реєстрації; регулярне оновлення ринкової статистики	Підвищення ліквідності ринку; зменшення інформаційних асиметрій; прискорення інвестиційних рішень	Створити відкриті набори даних про ціни угод; забезпечити швидке оновлення і публікацію ринкової інформації; стимулювати використання цих даних в аналітиці та плануванні

*Джерело:* складено авторами на основі [12–14].

## 6. Висновки

У результаті проведеного дослідження було здійснено комплексний аналіз механізмів державного регулювання ринку нерухомості в умовах децентралізаційних процесів. Проаналізовані теоретичні підходи до регулювання ринку нерухомості – від класичних моделей централізованого управління до сучасних концепцій партнерства держави, місцевого самоврядування та приватного сектору – засвідчили, що ефективність регуляторних заходів значною мірою залежить від балансу між централізованими стандартами та гнучкістю на місцевому рівні. Децентралізація, за належної координації, створює умови для адаптації регуляторної політики до просторових, соціально-економічних і демографічних особливостей регіонів. Оцінка сучасного стану та тенденцій розвитку ринку нерухомості України показала зростання його загальної капіталізації та значну регіональну диференціацію. Західні регіони, зокрема Львів, Тернопіль та Івано-Франківськ, демонструють стійке зростання цін і попиту, зумовлене інвестиційною активністю, відносною безпекою та високим рівнем інфраструктурної розвиненості. Центральні регіони зберігають стабільний розвиток, тоді як східні та південні території відчувають обмежений попит через безпекові ризики. Ці відмінності підкреслюють необхідність регуляторних механізмів, здатних одночасно стимулювати розвиток динамічних ринків і підтримувати менш привабливі для інвесторів регіони.

Виявлено низку ключових проблем у регулюванні ринку нерухомості: фрагментацію правового поля між регіонами, нерівномірний рівень інституційної спроможності органів місцевого самоврядування, обмежену інтеграцію кадастрових та реєстраційних даних, а також недостатню прозорість процедур відчуження майнових активів. Ці диспропорції знижують ефективність децентралізованого управління та можуть призводити до регуляторного арбітражу. На основі аналізу зарубіжного досвіду, зокрема Польщі, Німеччини, Естонії та Великої Британії, сформульовано пропозиції щодо вдосконалення механізмів державного регулювання.

Доцільним є поєднання автономії місцевих громад із національними стандартами прозорості, безпеки та ефективного адміністрування. Пропонується запровадження єдиної електронної платформи для інтеграції кадастрових і реєстраційних даних, удосконалення системи оподаткування нерухомості, запровадження горизонтального та вертикального фінансового вирівнювання, а також розвиток інституційної спроможності органів місцевого самоврядування через навчальні та методичні програми.

## References

1. Pavlov, K. V., Novosad, O. V., & Semenov, N. O. (2024). Kon'unktura rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy u dovoiennyi ta voiennyi period [The situation of the Ukrainian housing real estate market in the pre-war and wartime period]. *Enerhozberezhennia, enerhetyka, enerhoaudyt*, 5(195), 76–98. <https://doi.org/10.20998/2313-8890.2024.05.06> (in Ukrainian)
2. Nazarkevych, I. B., Dub, A. R., & Zakhidnyi, R. V. (2024). Rozvytok rynku nerukhomosti Ukrainy v umovakh viiny: vyklyky ta perspektyvy [Development of the real estate market of Ukraine in wartime conditions: Challenges and prospects]. *Efektivna ekonomika*, (9). <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.9.21> (in Ukrainian)
3. Pomortseva, O. Ye., Kobzan, S. M., Shterndok, Ye. S., & Zatkhei, V. A. (2023). Analiz sytuatsii na rynku nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoho stanu [Analysis of the situation on the real estate market of Ukraine during martial law]. *Scientific Collection "InterConf+", 30(143)*, 498–507. <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.02.2023.052> (in Ukrainian)
4. Dunska, A. R., Zhaldak, Kh. P., & Sluzhava, L. S. (2024). Analiz elastychnosti popytu ta propozyitsii na rynku lohystychnoi nerukhomosti Ukrainy v umovakh voiennoho stanu [Analysis of demand and supply elasticity in the Ukrainian logistics real estate market during martial law]. *Ekonomika ta suspilstvo*, (65). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-65-88> (in Ukrainian)
5. Shandrivska, O. Ye., & Mrochko, O. (2025). Research of the real estate market of Ukraine in conditions of economic instability. *Journal of Lviv Polytechnic National University. Series of Economics and Management Issues*, 9(1), 112–129. <https://doi.org/10.23939/semi2025.01.112>
6. Prokopenko, V., Biletskyi, I., & Vlasenko, T. (2023). Financial levers of the regulation of residential construction. *Financial and Credit Activity Problems of Theory and Practice*, 2(49), 99–112. <https://doi.org/10.55643/fcaptop.2.49.2023.4040>
7. The New Voice of Ukraine. (May 28, 2025). Ukraine builds 28,432 new apartments in 2025, Kyiv Oblast leads. *NV*. <https://english.nv.ua/nation/more-than-28-000-new-apartments-were-commissioned-in-ukraine-in-q1-50517562.html> (in Ukrainian)
8. Interfax Ukraine. (July 3, 2025). Sales of apartments in new buildings in Q1 2025 recover by almost quarter from pre-war 2021 – LUN survey. *Interfax Ukraine*. <https://en.interfax.com.ua/news/general/1084951.html>
9. Derzhavni budivelni normy Ukrainy. (June 23, 2025). TOP 5 trendiv na rynku nerukhomosti v Kyievi v 2025 [Top 5 trends in the Kyiv real estate market in 2025]. *Derzhavni budivelni normy Ukrainy*. [https://dbn.co.ua/publ/analitika/trendi\\_rinku\\_nerukhomosti\\_kieva/59-1-0-1440](https://dbn.co.ua/publ/analitika/trendi_rinku_nerukhomosti_kieva/59-1-0-1440) (in Ukrainian)
10. Melnyk, O. (2025). Pervynnyi rynek zhytla v Ukraini demonstruiie zrostantia obsiahiv ta tsin u 2025 rotsi [The primary housing market in Ukraine shows growth in volumes and prices in 2025]. *Finway.ua*. <https://finway.com.ua/en/the-primary-housing-market-ukraine> (in Ukrainian)
11. Lavrovskiy, V. (March 19, 2025). Investytsii v nerukhomist v Ukraini: yakii rehion naivyhidnishyi [Investments in real estate in Ukraine: Which region is the most profitable]. (2025). *AIN.ua*. <https://ain.ua/2025/03/19/investyciyi-v-neruxomist-v-ukrayini-iakii-region-naivigidnisii> (in Ukrainian)
12. Łaszek, A., & Trzeciakowski, R. (2018). State decentralization in Poland has been successful, but there is still room for improvement. *4liberty.eu*. <https://4liberty.eu/wp-content/uploads/2018/11/ALEKSANDER-%C5%81ASZEK-RAFA%C5%81-TRZECIAKOWSKI-STATE-DECENTRALIZATION-IN-POLAND-HAS.pdf>
13. Taxation of Real Estate. (2025). *Germany Trade & Invest*. <https://www.gtai.de/en/invest/investment-guide/taxation-of-real-estate-561540>
14. Surai, I. H. (2023). Transformatsiia tsentralnoho orhanu derzhavnogo upravlinnia Ukrainy sferoiu fizychnoi kultury i sportu [Transformation of the central state administration body of Ukraine in the field of physical culture and sports]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, (2). <http://doi.org/10.32702/2307-2156.2023.2.2> (in Ukrainian)
15. Surai, I. H. (2023). Subiekty publichnogo upravlinnia sferoiu fizychnoi kultury i sportu Ukrainy [Subjects of public administration in the field of physical culture and sports of Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, (4), 131–136. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2023.4.131> (in Ukrainian)