

DOI 10.31558/2307-2318.2023.1.15

УДК 339.9

JEL: F69, R30

Ішук А.Є.,

провідний спеціаліст клієнтської підтримки
ТОВ «ХЕЛСДЖОЙ»

ORCID: 0000-0002-2557-3265

e-mail: ishchuk.a@donnu.edu.ua

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВИХОДУ УКРАЇНСЬКИХ КОМПАНІЙ НА СВІТОВИЙ РИНОК НЕРУХОМОСТІ

У статті розкрито проблеми та перспективи інтеграції українського ринку нерухомості у світовий. Поєднано системний та біхевіористський підходи при формуванні парадигми сучасного світового ринку нерухомості, які завдяки доповненню один одного дозволяють розширити теоретичну базу дослідження. Виявлені основні сучасні тенденції світового ринку нерухомості та чинники, що на них впливають. Указано на особливості розвитку українського ринку нерухомості, який не дивлячись на певні вади, поступово інтегрується у світовий. Установлено, що головною проблемою вітчизняного ринку нерухомості, яка заважає руху компаній на зовнішні ринки, названо його непрозорість. Задля її вирішення підкреслено особливу роль державного регулювання у двох взаємопов'язаних сферах ринку – нового будівництва та ріелторської діяльності. Поряд із цим йдеться про необхідність спостереження за діяльністю ріелторського агентства з боку всього ринку з метою недопущення укладання занадто ризикових або надприбуткових, але сумнівних угод.

Ключові слова: *світовий ринок нерухомості, об'єкти нерухомості, житлова нерухомість, ріелторські компанії, агентства нерухомості.*

Рис. – 1. Літ. – 9.

Ishchuk A. Ye.,

Middle Customer Support Representative
HEALTHJOY, LLC

ORCID: 0000-0002-2557-3265

e-mail: ishchuk.a@donnu.edu.ua

PROBLEMS AND PROSPECTS OF UKRAINIAN COMPANIES ENTERING THE GLOBAL REAL ESTATE MARKET

The article deals with the problems and prospects of integrating the Ukrainian real estate market into the global one. Systemic and behavioral approaches are combined in creating the paradigm of the modern world real estate market, which, complementing each other, allow to expand the theoretical base of research. The main modern trends of the world real estate market and the factors affecting them are revealed. The specific features of the development of the Ukrainian real estate market are indicated, which, despite certain defects, is gradually integrating into the world market. It is established that the main problem of the domestic real estate market, which hinders the movement of companies to foreign markets, is its opacity. In order to solve it, we emphasized the special role of state regulation in two interrelated areas of the market – new construction and real estate activity. Along with this, there is a need to monitor

the activities of the real estate agency on the entire market in order to prevent the conclusion of too risky or overly profitable, but dubious deals.

Keywords: *global real estate market, real estate objects, residential real estate, real estate companies, real estate agencies.*

Fig. – 1. Lit. – 9.

Постановка проблеми. Світовий ринок нерухомості є вагомим складовим елементом глобальної економічної системи. Властивості нерухомості як предмета ринкових відносин спричиняють особливості функціонування ринку нерухомості, яке паралельно відбувається у двох сферах – товарній та фінансовій. З одного боку, усі учасники ринку користуються перевагами такої двоїстості, що поряд із купівлею-продажем об'єктів комерційного чи споживчого призначення вони отримують додаткові можливості збереження та нагромадження капіталу. З іншого боку, операції з нерухомістю підлягають ризикам, які суттєво збільшуються, коли економічне, політичне, демографічне та інше середовище чинить негативний вплив на товарний та фінансовий ринки.

В останні перед повномасштабною війною роки український ринок нерухомості поступово інтегрувався у світовий. Вітчизняні будівельні, ріелторські, логістичні, консалтингові компанії налагоджували співпрацю з іноземними партнерами як всередині країни, так і за кордоном. Для повоєнного відновлення та подальшого розвитку національного ринку та посилення інтеграційних процесів доцільно дослідити проблеми та перспективні напрями виходу на світовий ринок нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. В науковій і практичній літературі розкриваються питання сутності, особливостей та трендів сучасного ринку нерухомості, на які спирається дане дослідження. Це роботи таких закордонних вчених, як K.W. Chau, S. Craft, O. Crevoisier, J.R. DeLisle, S. Hassan, M. Heinrich, T. Just, K. Kortam, M. Krajewska, R. Lloyd, P. Rérat, E. Siemińska, T. Theurillat, L. Wang, S. K. Wong, S. Wiersma, C. Y. Yiu та ін., а також вітчизняних науковців та практичних фахівців: В. Берещак, О. Воронченко, Н. Давиденко, О. Носаченка, Т. Осташко, К. Павлова, О. Стрішенець тощо. Однак деякі питання щодо теоретичного і практичного обґрунтування напрямів інтеграції українського ринку нерухомості у світовий наразі залишаються дискусійними й потребують подальших досліджень.

Формулювання цілей статті. Метою статті є узагальнення теоретичних засад функціонування ринку нерухомості та формулювання пропозицій щодо інтеграції українських компаній у світовий ринок нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Світовому ринку як складовій ринку товарів та послуг притаманні традиційні історичні етапи формування, які передбачали поступове утворення локальних, національних та міжнародних ринків та їхню подальшу інтеграцію на глобальному рівні у світовий ринок. Перехід певного типу ринку (локального, національного чи міжнародного) на нову еволюційну стадію не спричиняє його перетворення та виходу з попередньої стадії. Навпаки, усі вони залишаються співіснувати і отримують додаткові стимули подальшого розвитку, отримуючи переваги чи стикаючись із загрозами від підвищення конкуренції. Внаслідок цього світовий ринок в процесі свого формування і розвитку синергічно об'єднав собою локальні, національні та міжнародні ринки. Тому формування світових ринків товарів та послуг пов'язане з розвитком світової торгівлі, який призводив до поступового збільшення абсолютного обсягу експорту та його питомої ваги у ВВП країн, а також до посилення взаємозалежності національних економік. В загальному підсумку вона сприяє збільшенню багатства країн та їх народів, тому свобода торгівлі захищається як інструмент поліпшення умов життя та праці населення світу. Світовий ринок нерухомості у своєму розвитку пройшов усі визначені стадії формування та розвитку.

Сучасна наукова думка щодо світових ринків склалася на основі класичної теорії вільної торгівлі й розвивається під впливом процесів ринкової глобалізації. Теорія світового ринку нерухомості як окремий напрям науково-методологічних досліджень знаходиться на стадії формування і представлена окремими науковими підходами, підтвердженими емпірично.

З огляду на те, що стан та розвиток світового ринку нерухомості залежить від багатьох внутрішніх та зовнішніх чинників, мінливих як за своїми оцінками, так і за складом, з метою якісного виявлення й кращого розуміння причин та наслідків ринкових змін необхідно постійно адаптувати методологію наукових досліджень шляхом широкого залучення загальноновизнаних досягнень та формування більш цілісної парадигми сучасного світового ринку нерухомості із застосуванням двох наукових підходів: системного і біхевіористського (поведінкового). Системна парадигма дозволяє комплексно підходити до розкриття та розуміння суті світового ринку нерухомості й полягає у дослідженні його властивостей як цілісної системи – сукупності структурних та інфраструктурних елементів та взаємозв'язку між ними, – що базуються на особливостях нерухомості як товару та інвестиційного активу [1, с. 6]. Біхевіористська парадигма передбачає поведінковий підхід при дослідженні світового ринку нерухомості [2, с. 232]. Він є поверненням до сутності ринкових відносин та більш точно відображає, як насправді функціонує ринок: процес оцінки нерухомості є стохастичним (тобто певним розподілом ймовірностей навколо середнього значення), а не детермінованим (тобто бальною оцінкою), існує низка поведінкових теорій, які пояснюють нераціональної поведінки учасників ринку нерухомості. Системний та біхевіористський підходи при формуванні парадигми сучасного світового ринку нерухомості доповнюють один одного, дозволяють розширити теоретичну базу дослідження та межі уявлення про причини змін, більш точно оцінювати поточний стан та будувати адекватні ринкові прогнози.

Згідно з міжнародними аналітичними дослідженнями, основними сучасними тенденціями світового ринку нерухомості та чинниками, які на них впливають, є наступні:

- спостерігається зростання міжнародної пропозиції нерухомості й розширення можливостей інвестування;
- світові процеси урбанізації забезпечують широкий спектр можливостей щодо інвестування на ринку нерухомості;
- демографічні зміни фундаментально впливають на попит на світовому ринку нерухомості;

- не дивлячись на кризову ситуацію, яка склалася у світі через пандемію коронавірусу, ціни на житло в містах значно зросли в 2020 році практично в усіх країнах.

В роки після фінансової кризи економіка Єврозони зростала, хоча сукупні цифри приховують внутрішньодержавні розбіжності. Економічний підйом було припинено пандемією COVID-19, адже Європа стала одним із найбільш постраждалих регіонів. Політика ЄЦБ щодо зниження процентних ставок, спрямована на підтримку економік країн в період кризи, пов'язаної з пандемією, є сприятливою для ринку нерухомості, оскільки утримується комфортне переважання премії за нерухомість над державними облігаціями. Основними тенденціями поведінки інвесторів у європейському ринковому сегменті офісної нерухомості є розподіл непрофільних активів та формування портфелів з меншою кількістю, але більш високою якістю активів; інвестиції в офісну нерухомість більш універсального призначення; перевага у виборі об'єктів поза великих міст, з досягненням компромісу між зручністю та вартістю. Сучасними новаціями на європейському ринку логістичної та роздрібно торговельної нерухомості, які подобаються як окремим покупцям чи орендарям, є: розташування торгових об'єктів поблизу транспортних вузлів; перепланування зайвих торгових площ з метою їх змішаного використання; будівництво мікроскладів та створення спільних міських логістичних центрів для подолання нестачі логістичної землі у великих містах. Багатоквартирний

сектор ринку нерухомості продовжує набирати темпи по всій Європі протягом останніх років під впливом збільшення кількості людей, які вирішують орендувати, а не купувати житло зростаючого пулу внутрішнього та міжнародного інституційного капіталу, який прагне залучитись до цього сектору. Наразі багато фондів активно прагнуть збільшити свої інвестиції у готелі, головним чином, у великих європейських містах та в курортних місцях. Інституційні інвестори будують відносини з партнерами для ефективного управління ризиком прямих інвестицій.

Особливістю українського ринку нерухомості є його недостатня прозорість і відсутність реальної статистики, що ускладнює визначення його структури, але, за оцінками аналітиків, вона не значно відрізняється від загальноєвропейської та світової, і на першому місці за обсягом інвестицій знаходиться офісний сегмент, а далі слідують торговельний, складський та промисловий. Зростає попит на комерційну нерухомість, зокрема, на офісні будівлі площею близько 10 тис. м². Основним джерелом інвестицій в нерухомість є національний капітал, оскільки іноземні інвестори вважають український ринок вельми ризикованим. Не дивлячись на чинники, які обмежують розвиток українського ринку нерухомості, останній поступово інтегрується у світовий. Вітчизняні будівельні, ріелторські, логістичні, консалтингові компанії налагоджують співпрацю з іноземними партнерами як всередині країни, так і за кордоном.

Інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір передбачає адаптацію організаційно-правової бази діяльності всіх його гравців. Головною сучасною проблемою вітчизняного ринку нерухомості, яка заважає руху вітчизняних компаній у напрямках виходу на європейський та світовий рівні, є його непрозорість. Недосконалість норм і правил у сфері ріелторської діяльності, відсутність чітких організаційних вимог та регламентації взаємовідносин агентств нерухомості з вітчизняними й іноземними споживачами ріелторських послуг призвели до надзвичайної тінізації ріелторського сектору. Відсутність процедури ліцензування діяльності у сфері операцій з нерухомістю призводить до низької якості послуг, яка не відповідає світовим стандартам, а також до численних зловживань на стадіях будівництва та реалізації об'єктів.

Негативні наслідки неврегульованості ринкових відносин у сфері нерухомості, в першу чергу, відчувають на собі покупці недобудованого житла, які фінансують будівництво на перших стадіях виробничого циклу, а недобросовісні забудовники шляхом утворення фінансових пірамід виводять гроші з будівного процесу, залишаючи недобудови. Далі до ланцюга потерпілих сторін долучається держава, яка вимушена розв'язувати проблеми, які виникають через недобросовісних забудовників, і за кошти бюджетів добудовувати об'єкти. Така ситуація склалася в Києві, коли Київська міська рада прийняла рішення про вивільнення від пайової участі об'єктів збанкрутілої компанії Укрбуд. Це дозволило холдинговій компанії Київміськбуд, яка на 80% належить місту, відновити будівельні роботи на 23-х недобудованих об'єктах попереднього забудовника [3].

Подібні фінансові махінації в секторі будівництва стають одним із вагоміших причин того, що іноземні інвестори не прагнуть входити своїми капіталами на ринок нерухомості України. Не зважаючи на те, що інвестиції в нерухомість є одним з найбільш надійних джерел пасивного доходу у світі, ціни на нерухомість мають постійну тенденцію до зростання, а отже, інвестиції в нерухомість вважаються дуже вигідним і досить безпечним вкладенням грошей, лише кожна восьма грошова одиниця іноземного капіталу, інвестованого в українську економіку, вкладена в нерухомість, за даними Держстату. А з огляду на те, що третина іноземних інвестицій йде з офшорів Кіпру, навряд чи можна реально вважати ці вкладення чисто іноземними (хоча офіційна статистика подає їх як європейські) [4].

Причиною недовіри іноземних інвесторів до українських ринкових гравців є і те, що в країні відсутнє навіть ліцензування ріелторської діяльності, а отже, формально не контролюється дотримання стандартів якості їх діяльності. Більшість іноземних клієнтів

не має бажання працювати з агентствами без ліцензій, які б підтверджували професіоналізм, досвід і надійність. Адже в багатьох країнах неліцензована ріелторська діяльність або заборонена законом, або ліцензія є гарантією якості послуг ріелтора, або в агентстві мають працювати ліцензовані фахівці.

У таких умовах вітчизняним агентствам нерухомості важко конкурувати із закордонними ріелторськими компаніями. Для їх успішного виходу на світовий ринок нерухомості зі своїми вигідними для іноземних інвесторів пропозиціями, а також із запитами на розміщення вітчизняних капіталів на іноземних ринках, в першу чергу, слід створити легальність та прозорість діяльності учасників ринку нерухомості на внутрішньонаціональному просторі. Для цього має бути забезпечене державне регулювання у двох взаємопов'язаних сферах ринку – нового будівництва та ріелторської діяльності (рис. 1).

В рамках реалізації першого напрямку заходів було розроблено та подано до Верховної Ради Проект Закону про «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав кредиторів об'єктів будівництва». Цим проектом передбачено створення механізмів для прозорого залучення коштів фізичних та юридичних осіб в будівництво, запровадження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна з метою гарантування добудови об'єкта у випадку фінансової неспроможності замовника будівництва, визначення особливого механізму банкрутства юридичних осіб – замовників будівництва. З огляду на те, що чинна нормативна-правова база несе ризики для кредитора щодо подвійного продажу або реалізації неіснуючих об'єктів, передбачається запровадження процедури, яка посилюватиме захист кредитора від більшості таких ризиків. Інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва може здійснюватися необмеженим переліком способів (через фонди, інститути спільного інвестування, емісію цільових облігацій підприємств тощо), тоді як проектом Закону пропонується обмеження механізмів фінансування житлового будівництва (крім фондів, інститутів спільного інвестування, емісії цільових облігацій підприємств, передбачаються договори купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості). Також запроваджується чітка процедура реєстрації прав на майбутні об'єкти нерухомості [6].

На державне регулювання покладається зобов'язання створити в країні професію ріелтора, рамки якої наразі формально окреслені лише Кодексом етики ріелтора, згідно з яким агенства добровільно беруть на себе професійні обов'язки та соціальну відповідальність [8]. Дотримання етичних норм щодо поведінки на ринку, звичайно, є необхідною, але вельми не достатньою умовою роботи за відсутності належного контролю і наявності сприятливого простору для зловживань недобросовісними агентами.

За допомогою ліцензування має контролюватися дотримання національного стандарту ріелторської діяльності ДСТУ EN 15733:2019, який був прийнятий шляхом імплементації європейського стандарту EN 15733:2009, IDT «Послуги агентів з нерухомості. Вимоги до надання послуг агентів з нерухомості». Стандарт містить, серед іншого, базові вимоги щодо професійної компетенції ріелторських агентств, які передбачають наявність та постійне оновлення знань з питань ринку нерухомості, на якому вони працюють; маркетингових методів і прийомів для різних видів нерухомості; витрат на використання нерухомості, у тому числі, зі страхування, погашення іпотеки тощо); ринкової оцінки вартості нерухомості; національного та європейського законодавства; стійкого містобудування; бізнес-адміністрування та комунікацій. Стандартом встановлено склад інформації, яка надається ріелтором продавцю та покупцю як клієнтові та інші аспекти управління відносинами з клієнтами [7].

Превентивні заходи щодо виходу українських компаній на світовий ринок нерухомості

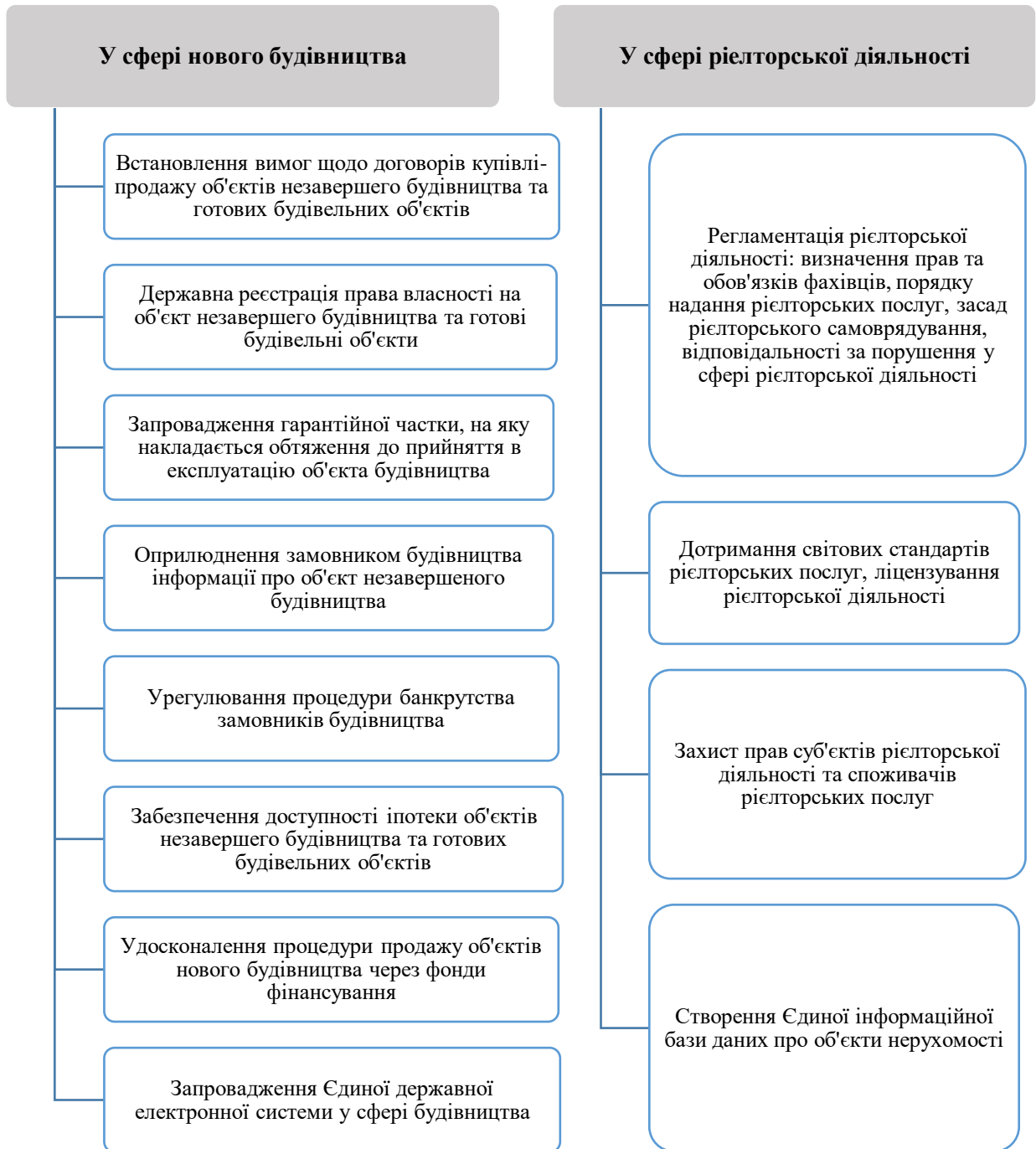


Рис. 1. Алгоритми виходу українських компаній на світовий ринок нерухомості

Джерело: розроблено автором на основі [5, 6]

Проект Закону про ріелторську діяльність в Україні, поданий до Верховної Ради [5], наразі знаходиться на стадії обговорення та доопрацювання. Не дивлячись на необхідність внесення коригувань, експерти майже одностайні в його оцінках як засобу, який покликаний сприяти підвищенню якості ріелторських послуг.

В умовах прозорості за діяльністю ріелторського агентства повинна спостерігати не лише держава, а й увесь ринок, з метою недопущення укладання занадто ризикових або

надприбуткових, але сумнівних угод. Кожне агентство має відповідати своїми грошима, іміджем та ліцензією за рішення, яке воно приймає на ринку.

Для успішної інтеграції українських агентств нерухомості у світовий ринок необхідно володіти та запроваджувати нові інформаційні технології. Завдяки включенню технологій в операції з нерухомістю, наразі нерухомість стає більш прозорою, безпечною та демократичною як для компаній, так і для приватних осіб. Інтернет пропонує користувачам різні засоби зв'язку та запиту інформації, полегшує спілкування, пристосовується до різних типів покупців, забезпечує інформаційну безпеку. Потенційні покупці мають доступ до всієї інформації в електронному вигляді, а також відвідують об'єкти нерухомості, не виходячи з дому завдяки віртуальній реальності. Крім того, за допомогою технології Big Data вони можуть отримувати в режимі реального часу інформацію про ціни на нерухомість, бачити інтернет-оголошення, мати доступ до звітів про стан ринку.

Цифровізація – це процес, який турбує більшість компаній у секторі нерухомості: понад 90% відсотків традиційних компаній з нерухомості вважають оцифрування дуже актуальною проблемою, а 83% цих компаній вже використовують цифрові технології, інноваційні продукти або нові бізнес-моделі для ринків нерухомості – PropTech. Згідно з опитуванням, проведеним FTI Consulting, 96% людей, які працюють у секторі PropTech, мають позитивні перспективи як щодо майбутнього своєї компанії, так і щодо майбутнього самого сектору. Крім того, 64% опитаних вважають, що сектор PropTech близький до того, щоб пережити бум, тоді як 31% вважають, що сектор все ще перебуває на початковій фазі, в «зародковому стані». Світові капіталовкладення в технології та стартапи PropTech становлять понад 8,5 мільярда доларів. Зараз розвиваються можливості використання штучного інтелекту в роботі ріелторських агентств для пошуку необхідної квартири чи будинку, іпотечних програм, аналізу попиту і цінових прогнозів тощо [9].

На вітчизняному ринку найбільш поширено застосування PropTech у сфері будівництва – технології «розумних будинків». Масового впровадження технологій в ріелторській роботі вітчизняних агентств поки що не спостерігається. Перешкодами для впровадження цифрових стратегій, зокрема, є дефіцит кваліфікованої робочої сили та брак знань про нові технології. Для підвищення конкурентоспроможності вітчизняних ріелторських компаній при виході на світовий ринок нерухомості необхідно впроваджувати нові технологічні досягнення.

Висновки. Головною сучасною проблемою вітчизняного ринку нерухомості, яка заважає руху вітчизняних компаній у двох напрямках виходу на європейський та світовий рівні (надання послуг з продажу вітчизняних об'єктів нерухомості іноземним інвесторам та надання послуг з купівлі іноземних об'єктів нерухомості вітчизняним інвесторам), є його непрозорість. Недосконалість норм і правил у сфері ріелторської діяльності, відсутність чітких організаційних вимог та регламентації взаємовідносин агентств нерухомості з вітчизняними й іноземними споживачами ріелторських послуг призвели до надзвичайної тінізації ріелторського сектору. Відсутність процедури ліцензування діяльності у сфері операцій з нерухомістю призводить до низької якості послуг, яка не відповідає світовим стандартам, а також до численних зловживань на стадіях будівництва та реалізації об'єктів. В таких умовах вітчизняним агенціям нерухомості важко конкурувати із закордонними ріелторськими компаніями. Для їх успішного виходу на світовий ринок нерухомості зі своїми вигідними для іноземних інвесторів пропозиціями, а також із запитами на розміщення вітчизняних капіталів на іноземних ринках, в першу чергу, слід створити легальність та прозорість діяльності учасників ринку нерухомості на внутрішньонаціональному просторі. Для цього має бути забезпечене державне регулювання у двох взаємопов'язаних сферах ринку – нового будівництва та ріелторської діяльності. В умовах прозорості, за діяльністю ріелторського агентства повинна

спостерігати не лише держава, але й увесь ринок, з метою недопущення укладання занадто ризикових або надприбуткових, але сумнівних угод. Кожне агентство має відповідати своїми грошима, іміджем та ліцензією за рішення, яке воно приймає на ринку.

Для інтеграції українських агентств нерухомості у світовий ринок необхідно володіти та запроваджувати нові інформаційні технології. Завдяки включенню технологій PropTech в операції з нерухомістю наразі нерухомість стає більш прозорою, безпечною та демократичною як для компаній, так і для приватних осіб.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Давиденко Н.М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5-7.
2. Поведенческая экономика: современная парадигма экономического развития: монография / под ред. Г.П. Журавлёвой, Н.В. Манохиной, В.В. Смагиной. М.; Тамбов: Издательский дом ТГУ им. Г.Р. Державина, 2016. 340 с.
3. Las condiciones de la vida del planeta. *Base de datos Numbeo*. URL: <https://es.numbeo.com/coste-de-vida/iniciar-p%C3%A1gina> (Accessed: 26.11.2022).
4. Держстат опублікував рейтинг найбільших інвесторів в Україну. *Економічна правда*. Листопад, 2019. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/11/29/654294/> (Дата звернення: 23.11.2022).
5. Проект Закону «Про ріелторську діяльність в Україні», зареєстрований 9 червня 2020 року № 3618. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69071 (Дата звернення: 23.11.2022).
6. Проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав кредиторів об'єктів будівництва». URL: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-groma-dskistyuu/proekt-zakonu-ukrayiny-pro-vnesennya-zmin-do-deyakyh-zakonodavchyh-aktiv-ukrayiny-shhodo-zahystu-prav-kredytoriv-obyektiv-budivnyctva/> (Дата звернення: 23.11.2022).
7. ДСТУ EN 15733:2019 (EN 15733:2009, IDT) «Послуги агентів з нерухомості. Вимоги до надання послуг агентів з нерухомості», затверджений наказом ДП «УкрНДНЦ» від 27.02.2019 року № 40. URL: <http://vinnitsa.asnu.net/pages/659/> (Дата звернення: 23.11.2022).
8. Кодекс етики членів Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України, затверджений на засіданні Ради стратегічного планування і оперативного управління 15 березня 1996 року. URL: <http://vinnitsa.asnu.net/pages/354/> / (Дата звернення: 23.11.2022).
9. Як цифрові технології змінюють ринок нерухомості в Україні. *Дивись INFO*. Травень, 2019. URL: <https://dyvys.info/2019/05/30/yak-tsyfrovi-tehnologiyi-zminuyuyut-rynok-neruhomosti-v-ukrayini/> (Дата звернення: 23.11.2022).

REFERENCES

1. Davydenko, N.M., Voronchenko, O.V. (2017) Sutnict ta zakonomirnosti rozvytku nerukhomosti v Ukrayini. *Investytsiyi: praktyka ta dosvid*, 21, 5 – 7.
2. Povedencheskaya ekonomika: sovremennaya paradigma ekonomicheskogo razvitiya: monografiya / in ed. G.P. Zhuravlyovoy, N.V. Manokhinoy, V.V. Smaginoi. M: Izdatielskiy dom TGU im. G.R. Dierzhavina, 2016. 340 p.
3. Las condiciones de la vida del planeta. *Base de datos Numbeo*. URL: <https://es.numbeo.com/coste-de-vida/iniciar-p%C3%A1gina> (Accessed: 26.11.2022).
4. Derzhstat opublicuvav reityng naibilshyh investoriv v Ukrayinu. (2019) *Ekonomichna Pravda*. URL: <https://www.epravda.com.ua/news/2019/11/29/654294/> (Accessed: 23.11.2022).

5. Projekt Zakonu “Pro riyeltercku diyalnist s Ukraini”, zareyestrovanyi 9 chervnya 2020 roku № 3618. URL: https://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=69071 (Accessed: 23.11.2022).

6. Projekt Zakonu “Pro vnesennya zmin do deyakyh zakonodavchyh active Ukrainy shchodo zakhystu prav kredytoriv obyektiv budivnytstva” URL: <https://www.minregion.gov.ua/base-law/grom-convers/elektronni-konsultatsiyi-z-gromadskistyuproekt-zakonu-ukrainy-pro-vnesennya-zmin-do-deyakyh-zakonodavchyh-aktiv-ukrainy-shhodo-zahystu-prav-kredytoriv-obyektiv-budivnyctva/> (Accessed: 23.11.2022).

7. DSTU EN 15733:2019 (EN 15733:2009, IDT) “Posludy agentiv z nerukhomosti. Vymogy do nadannya poslug agentiv z nerukhomosti”, zareyestrovanyi nakazom DP “UkrNDNC” vid 27.02.2019 roku №40. URL: <http://vinnitsa.asnu.net/pages/659/> (Accessed: 23.11.2022).

8. Kodeks etyky chleniv Asotsiatsiyi fakhivtsiv z nerukhomosti (riyeltoriv) Ukrainy, zareyestrovanyi na zasidanni Rady strategichnogo I operatyvnogo upravlinnya 15 bereznia 1996 roku. URL: <http://vinnitsa.asnu.net/pages/354/> / (Accessed: 23.11.2022).

9. Yak tsyfrovi tekhnologiyi zminyuyut rynek nerukhomosti v Ukraini. (2019) *Dyvys INFO*. URL: <https://dyvys.info/2019/05/30/yak-tsyfrovi-tehnologiyi-zminyuyut-rynek-neruhomosti-v-ukraini/> (Accessed: 23.11.2022).