

**Піта Юрій Анатолійович**

Аспірант програми PhD 051 «Економіка»  
Університету економіки та права «КРОК», Київ, Україна  
e-mail: yuriy.pita@kpp-kiev.com  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>  
+380980131910

## СТВОРЕННЯ ЕЛЕМЕНТІВ АВТОМАТИЗОВАНОЇ СИСТЕМИ РІЄЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

**Pita Yurii**

Postgraduate student of the PhD 051 «Economics» program  
KROK Economics and Law University  
Kyiv, Ukraine  
e-mail: yuriy.pita@kpp-kiev.com  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

## CREATION OF ELEMENTS OF AN AUTOMATED SYSTEM OF REAL ESTATE ACTIVITIES ON THE REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE

**Анотація.** В статті подано пропозиції для зацікавлених учасників ринку нерухомості України результатів діяльності Асоціації фахівців з нерухомості (рієлторів) України (АФНУ) та інших учасників ринку на протязі 2012 — 2025 рр. в процесі створення автоматизованої системи рієлторської діяльності на ринку нерухомості України. Однією з основних проблем функціонування ринку рієлторських послуг на ринку нерухомості України є відсутність до 2026 року законодавчого регулювання рієлторської діяльності в Україні шляхом прийняття спеціального законодавчого акту, який покликаний регулювати рієлторську діяльність та підзаконних актів щодо легалізації створеного неприбутковими асоціаціями та комерційними товариствами з 1996 року фактичної системи ринку рієлторських послуг в умовах прийнятих самостійно Кодексів етики та Стандартів діяльності відповідно до досвіду систем рієлторської діяльності в США та Канаді. Історія регулювання рієлторської діяльності пам'ятає як мінімум 3 спроби прийняття спеціального закону, проте жодна з них не мала логічного закінчення. Законодавчими основами прийняття у 2026 році згідно новому Закону України «Про основні засади житлової політики» (13.01.2026 № 4751-IX) є перехідні положення, де згідно зі спеціальним пунктом (5) введені умови підготовки пропозицій для прийняття брокерського (рієлторського) законодавства. Відповідно до норм закону Комітету Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування у місячний строк підготувати пропозиції з удосконалення законодавства щодо захисту житлових прав громадян при отриманні посередницьких, консультативних та інших послуг (відмінних від послуг, що надаються нотаріусами, оцінювачами, суб'єктами оціночної діяльності, інженерами та архітекторами) під час здійснення операцій з нерухомим майном та набуття речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, рієлторські послуги, навчання та сертифікація рієлторів, Єдиний реєстр рієлторів України, автоматизована Єдина інформаційна база даних у сфері рієлторської діяльності.

**Abstract.** The article presents proposals for interested participants in the real estate market of Ukraine on the results of the activities of the Ukrainian Realtors Association (URA) and other market participants during 2012-2025 in the process of creating an automated system of real estate activities in the real estate market of Ukraine. One of the main problems of the functioning of the real estate services market in the real estate market of Ukraine is the absence of legislative regulation of real estate activities in Ukraine by adopting a special legislative act and by-laws to legalize the actual real estate services market system created by non-profit associations and commercial companies since 1996 in the conditions of independently adopted Codes of Ethics and Standards of Activity in accordance with the experience of real estate activity systems in the USA and Canada. The history of the regulation of real estate activities remembers at least 3 attempts to adopt a special law, but none of them had a logical conclusion. The legislative basis for adoption in 2026 according to the new Law of Ukraine "On the Basic Principles of Housing Policy" (13.01.2026 No. 4751-IX) are transitional provisions, where, according to a special clause (5), the conditions for preparing proposals for the adoption of brokerage (realtor) legislation have been introduced. In accordance with the norms of the law, the Committee of the Verkhovna Rada of Ukraine on the Organization of State Power, Local Self-Government, Regional Development and Urban Planning shall, within a month, prepare proposals for improving the legislation on the protection of housing rights of citizens when receiving intermediary, consulting and other services (other than services provided by notaries, appraisers, entities of valuation activities, engineers and architects) when carrying out transactions with real estate and acquiring property rights to real estate objects that will be constructed in the future.

**Keywords:** real estate market, real estate services, training and certification of realtors, Unified Register of Realtors of Ukraine, automated Unified Information Database in the Real Estate Sector.

JEL codes: L85

**Постановка проблеми.** В статті досліджуються особливості функціонування ринку ріелторських послуг на ринку нерухомості в Україні в порівнянні з ринками ріелторських послуг в США та Канаді. Виявлено проблеми відсутності спеціальних нормативних документів по регулюванню діяльності суб'єктів надання ріелторських послуг в Україні, які потребують удосконалення механізмів законодавчого регулювання [1], [2]:

- повна відсутність спеціальних нормативних документів по регулюванню діяльності суб'єктів надання ріелторських послуг в Україні при наявності в США та в Канаді прийнятих законодавчих норм по легалізації та реєстрації послуг на цьому сегменті ринку нерухомості;

- відсутній автоматизований Єдиний реєстр фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності, що не дає можливості застосування законодавчих норм по легалізації та реєстрації послуг на цьому сегменті ринку нерухомості;

- відсутня автоматизована Єдина інформаційна база даних у сфері ріелторської діяльності на ринку нерухомості, що приводить до відсутності актуальної та достовірної інформації про об'єкти та суб'єктів надання послуг.

Останнім часом знову піднялося питання прийняття спеціальних нормативних актів по регулюванню ріелторської діяльності в Україні [2].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Особливістю функціонування існуючого сегменту ринку нерухомості в Україні є відсутність нормативного регулювання ріелторської діяльності, що при наявності в Україні 493 самостійних міст привело до наявності неконтролюємих угод та нерегульованої діяльності не

менше 20 000 ріелторів в 395 ріелторських агенціях, які проводять діяльність за самостійно прийнятими Кодексами та Стандартами роботи з вільним рівнем комісійної винагороди за надані ріелторські послуги. Відсутність законодавчого регулювання ріелторських послуг на ринку нерухомості дає функціональну необхідність обґрунтування практичних пропозицій щодо вдосконалення державних та комерційних каналів впливу ринку нерухомості на відновлення національної економіки при ефективному розвитку ріелторського сегменту ринку нерухомості в Україні.

Питання обґрунтування державного та ринкового регулювання діяльності на ринку ріелторських організацій та здійснення ріелторських функцій на ринку нерухомості України висвітлювалось на протязі останніх трьох десятиліть в працях вітчизняних дослідників та законотворців: Шуляк О. [2], Дядик Н., Сандулєєва В. [3].

**Метою статті** є надання авторських пропозицій та відповідні обґрунтування щодо перспективних підходів та механізмів встановлення законодавчого регулювання і інфраструктури створення та діяльності ринку ріелторських послуг та обслуговування споживачів ринку нерухомості в Україні. На базі професійного дослідження ринку ріелторських послуг на ринку нерухомості України з 2012 по 2025 рр. в Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ) запропоновані апробовані в реальній діяльності системні структурні сегменти інформаційно-цифрових технологій для розвитку ринку ріелторських послуг на ринку нерухомості України та системи застосування компетентнісного підходу до професійної підготовки ріелторів на ринку нерухомості України.

**Виклад основного матеріалу.** Серед чинних нормативно правових актів України станом на січень 2026 року лише у Податковому кодексі України (ПКУ) вживається термін «ріелтор», який знайшов відображення в пп.170.1.6 як «суб'єкти господарювання, які проводять посередницьку діяльність, пов'язану з наданням послуг з оренди нерухомості», але при цьому в ПКУ вказано, що здійснення господарської діяльності з надання ріелторських послуг не відрізняється від більшості інших видів діяльності, які не потребують додаткового ліцензування або сертифікації при укладанні договорів оренди нерухомого майна [1].

В якості законодавчих спроб регулювання у Верховну Раду України був в 2020 році включений в порядок денний в першому читанні проект закону «Про ріелторську діяльність в Україні» (№ 3618 від 09.06.2020), який мав мету — забезпечення єдиної державної політики у сфері регулювання ріелторської діяльності, захисту прав та інтересів фахівців у сфері ріелторської діяльності, суб'єктів ріелторської діяльності та споживачів ріелторських послуг. Враховучи, що цей законопроект № 3618 мав ознаки корупційних наслідків впровадження на брокерському (ріелторському) ринку нерухомості України, він не був прийнятий та відхилений при розгляді в ВРУ [2].

Проведений аналіз результатів роботи дослідників Дядик Н., Сандулєєва В. по правовому регулюванні діяльності ріелторів у законодавстві України та Канади у 2024 році показав [3]:

1. За роки незалежності України сформувався окремий вид професійної господарської діяльності — ріелторська (брокерська). Фахівці цієї галузі супроводжують операції з нерухомістю та відстоюють інтереси клієнта, проте діяльність ріелторів законодавчо в Україні не регулюється.

2. Сьогодні на ринку нерухомості діють спеціалісти, які називають себе ріелторами (ріелторами), що є не зовсім легітимно, оскільки «*Realtor®*» є зареєстрованою торговою маркою, яка належить Національній асоціації ріелторів США (NAR) [2], а в Україні повинен застосовуватися термін «агент з нерухомості», «брокер з нерухомості» та «агентська або брокерська діяльність у сфері нерухомості» [4].

3. У міжнародній практиці агентство нерухомості визначається як організація (підприємство, установа), діяльністю якої є посередницькі послуги при здійсненні операцій на ринку нерухомості, а працівник такого агентства називається ріелтором або агентом з нерухомості.

4. Посередницька діяльність в операціях з нерухомістю в більшості країн законодавчо регламентована, а ріелторські послуги підлягають ліцензуванню або сертифікації, споживач цих послуг на законодавчому рівні захищений від отримання неякісних послуг [5].

При аналізі діяльності ріелторів з нерухомості в Канаді, де діяльність ріелторів є ліцензованою та регулюється місцевими органами (інституціями) у кожній провінції окремо (з 2006 року) [3]:

1. Основним нормативним актом, що регулює діяльність ріелторів є «Закон про нерухомість» (RECA), який встановлює:

- вимоги щодо діяльності ліцензіата, її видів, включаючи структуру ліцензування, стандарти професійної діяльності, які направлені в першу чергу на захист прав споживачів;

- передбачає обов'язкове страхування відповідальності брокерів незалежно від класу ліцензії та практики, а також регулює порядок притягнення брокерів до дисциплінарної відповідальності за порушення стандартів;

2. Ріелтор зобов'язаний розкривати клієнтам за першої практичної можливості будь-які його припущення щодо конфлікту інтересів, який може виникнути в процесі надання послуг або у відносинах з ним.

В США особливість діяльності ріелторів США виникла у 1908 році з офіційним народженням терміну «ріелтор» після створення National Association of Realtors (NAR), яка розробила стандарти роботи та етичний кодекс, та ввела в обіг термін «Realtor» як зареєстровану торгову марку, зробила членство в асоціації престижним знаком якості [4], [5].

Особливістю термінології асоціації NAR в США є предмет оцінки — коли ліцензований агент або брокер з нерухомості набуває статус ріелтора (REALTOR®) набувши членство в асоціації NAR [4].

Згідно «Кодексу етики та стандартів практики Національної Асоціації Ріелторів®» (NAR) в США порівнюємо в табл. 1 моделі роботи ріелтора у США та в Україні [5], [6].

Згідно аналізу даних, що розміщені в табл. 1, слід сформулювати наступні висновки:

- в Україні відсутнє законодавство щодо стандартів, кодексів етики, обов'язкове навчання та сертифікації брокерів (ріелторів);

- в Україні відсутній термін „ріелтор” , оскільки він є захищений в США торговою маркою асоціації NAR;

- в Україні відсутня Єдина інформаційна база по нерухомості, яка буде створюватися тільки на протязі 2026 року;

- в американському Кодексі NAR в розподілі комісії за ріелторські послуги формується рівень 5-6 % ціни угоди між продавцем та покупцем (по 2,5 — 3,0 %), який в Україні законодавчо не сформований;
- податки за ріелторські угоди оформлюються офіційно з внесенням кодів ріелторів, а значна кількість брокерських угод в Україні є «тіньовою».

Таблиця 1

**ПОРІВНЯННЯ МОДЕЛІ РОБОТИ РІЕЛТОРА У США ТА В УКРАЇНІ**

Критерій	США [5]	Україна [6]
1. Статус професії	Захищена торгова марка NAR (National Association of Realtors), а назву можуть використовувати лише члени асоціації	Загальна назва для будь-якого агента нерухомості, без юридичного захисту
2. Регулювання	Закон, стандарти, кодекс етики, обов'язкове навчання та сертифікація	Відсутність спеціального закону, обов'язкових стандартів
3. MLS-система	Єдина інформаційна база з доступом для всіх агентів — членів NAR	Немає єдиної бази, кожен агент працює «сам по собі»
4. Розподіл комісії	В більшості 5–6 % ціни угоди між продавцем та покупцем (по 2,5–3,0 %)	Немає єдиної системи отримання та розподілу комісії
5. Обов'язки агента	Маркетинг, підготовка документів, юридична перевірка, узгодження	Немає затвердженого переліку послуг та обсягів роботи агента
6. Модель оплати	Комісія + іноді базова ставка, прозорий розрахунок	Здебільшого лише комісія, часто без офіційних договорів
7. Податки та офіційність	Угоди оформляються офіційно, сплачуються податки	Значна частина ринку працює «в тіні» та без звітності
8. Реальні ставки за послуги агентів — ріелторів в Україні		1) 50 %–100 % комісійна ставка місячної оплати за оренду квартир (комісійні агента); 2) 2–5 % оплати від суми придбання квартири або будинку (комісійні агента)

Джерело : створено автором на основі [5], [6]

Проект Закону України «Про ріелторську діяльність» був внесений 32 народними депутатами України у 2020 році на чолі з Головою Комітету з питань економічного розвитку Наталухою Д. А., але до кінця 2025 року так і не був розглянутий та прийнятий [2].

Хоча проект закону не був підтриманий ріелторською спільнотою, треба виділити його деякі положення. Так, в статті 3 проекту визначені наступні терміни ріелторської діяльності, в яких документально вирішені більшість поставлених в дисертаційному дослідженні питань формування та діяльності брокерів (ріелторів), а також їх організацій в Україні [2, 17]:

Таблиця 2

**ЗАКОНОДАВЧІ ТЕРМІНИ РІЕЛТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПО ПРОЕКТУ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО РІЕЛТОРСЬКУ ДІЯЛЬНІСТЬ»**

Сутність терміну	Особливість застосування терміну
1. Ріелторська діяльність	Діяльність суб'єкта ріелторської діяльності, включеного до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та об'єднань у сфері ріелторської діяльності
2. Агент з нерухомості	Фахівець у сфері ріелторської діяльності, який відповідає вимогам до якості надання ріелторських послуг, встановленим відповідно до цього Закону, та перебуває з суб'єктом ріелторської діяльності у трудових відносинах, та відомості про якого включені до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності
3. Брокер (ріелтор) з нерухомості	Атестований фахівець у сфері ріелторської діяльності, який склав кваліфікаційний іспит з позитивним результатом, має діюче (не зупинене, не припинене) кваліфікаційне свідоцтво брокера з нерухомості, відомості про якого включені до Єдиного реєстру фізичних осіб, юридичних осіб та професійних об'єднань у сфері ріелторської діяльності та перебуває з суб'єктом ріелторської діяльності у трудових відносинах або здійснює ріелторську діяльність як суб'єкт ріелторської діяльності
4. Єдина інформаційна база даних у сфері ріелторської діяльності	Єдина багаторівнева інформаційно-телекомунікаційна система, що містить у своєму складі бази даних, інформаційні ресурси та сервіси для забезпечення прозорості, достовірності та доступу до інформації та послуг у сфері ріелторської діяльності, накопичення, обробки, систематизації та пошуку відомостей про об'єкти нерухомості, формування єдиної інформаційної бази даних про об'єкти нерухомості та операції з ними
5. Єдиний реєстр у сфері ріелторської діяльності	Єдина інформаційно-телекомунікаційна система у складі баз даних та сервісів, що забезпечують можливість збирання, накопичення, обробки, захисту, обліку та надання інформації в електронному вигляді по фізичним та юридичним особам та професійним об'єднань у сфері ріелторської діяльності
6. Ріелторські послуги	Інформаційні, консультаційні, посередницькі та інші послуги, що надаються відповідно до цього Закону суб'єктом ріелторської діяльності на підставі та в межах ріелторського договору, спрямовані на створення організаційних, інформаційних та інших умов для збирання та поширення інформації стосовно пропозиції і попиту на об'єкт нерухомості та/або речові права на нього, сприяння та забезпечення здійснення купівлі, продажу, найму (оренди) нерухомого майна, проведення інших операцій щодо нерухомості, пов'язаних з набуттям, зміною, припиненням речових прав на нерухоме майно
7. Атестація у сфері ріелторської діяльності	Процедура з перевірки і підтвердження рівня професійних знань (кваліфікації) брокерів з нерухомості, що передбачає первинну кваліфікацію (атестацію) з наступним періодичним підтвердженням кваліфікації (перееатестацією) у встановленому Законом порядку

*Джерело:* створено автором на основі [2]

Проведене дослідження виконувалось автором, в результаті чого було встановлено, що послуги агентів та брокерів в США регулюються спеціальним законодавством, яке передбачає певні вимоги до фахівців. Такими вимогами є досвід роботи, складання спеціального екзамену та отримання свідоцтва агента (брокера) з нерухомості. Регулювання здійснюється уповноваженим державним органом, який видає відповідні свідоцтва та веде реєстр. Одночасно самоврядування ринку здійснюється Національною Асоціацією Ріелторів NAR (USA), яка розробляє та впроваджує етичні правила та стандарти для фахівців та створює сервіси для роботи на ринку нерухомості. Таким чином, на ринку ріелторських послуг США запроваджений та діє механізм спільного державного та саморегулювання діяльності ріелторів. Отже, розробка основних робочих документів

законодавчого регулювання ринку ріелторських послуг в Україні у 2026 році повинна враховувати окрім законодавчої бази діючу та погоджену по сутності і структурі з Національною Асоціацією Аіелторів NAR (USA) наступну документальну базу АФНУ [8], [9]:

- Кодекс професійної етики члена асоціації фахівців з нерухомості (ріелтерів) України (АФНУ);

Положення про сертифікацію ріелторів в АФНУ;

Автоматизована система «Реєстр сертифікованих фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ)»;

Правила системи ефективної торгівлі (СЕТ) АФНУ;

Структура управління та специфікація комітетів по управлінню АФНУ в 2025 році.

В табл. 3 наведені результати порівняння особливостей функціонування американського (NAR) та українського (АФНУ).

Таблиця 3

**ПОРІВНЯННЯ ОСОБЛИВОСТЕЙ ФУНКЦІОНУВАННЯ АМЕРИКАНСЬКОГО (NAR) ТА УКРАЇНСЬКОГО (АФНУ)**

Членство в NAR та в АФНУ	Вимоги NAR (USA)	Вимоги АФНУ (Україна)
1. Наявність членства в асоціації	Член NAR (USA)	Член АФНУ (Україна)
2. Вік члена асоціації	Не менше 18 років	Не менше 18 років
3. Освіта для навчання та складання екзаменів по сертифікату «фахівець з нерухомості» (ріелтор)	Повна середня освіта	Повна вища освіта
4. Видача видів документів	1) Агент з нерухомості — фахівець ринку нерухомості, який отримав відповідну ліцензію на здійснення діяльності 2) Брокер з нерухомості — фахівець ринку нерухомості, який отримав ліцензію на здійснення брокерської діяльності	1) Фахівець з нерухомості — атестований фахівець у сфері ріелторської діяльності, який склав кваліфікаційний іспит з позитивним результатом та отримав сертифікат
5. Видача ліцензії/сертифіката	Ліцензія на здійснення агентської/брокерської діяльності видається державним органом ліцензування після успішного складання кваліфікаційного іспиту	Сертифікат фахівця з нерухомості видається після успішного складання кваліфікаційного іспиту
6. Строк дії виданих документів	На строк 2 роки після отримання ліцензії	На строк 3 роки після отримання сертифікату
7. Реєстрація в реєстрі	Єдиний реєстр членів NAR	Єдиний реєстр сертифікованих членів АФНУ

Джерело: створено автором на основі [5], [6]

Першим функціональним сегментом діяльності ріелторського бізнесу в Україні є навчання та сертифікація фахівців з нерухомості особливостям надання ріелторських послуг, які в Україні виконуються неприбутковими фаховими асоціаціями на ринку нерухомості (2 всеукраїнських громадських об'єднання, які здійснюють свою діяльність через відокремлені структурні підрозділи в обласних містах України — табл. 4, 5):

1. Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ) [7];
2. Спілка фахівців з нерухомого майна України (СФНУ) [8];

Таблиця 4

**ОСНОВНІ ХАРАКТЕРИСТИКИ «АСОЦІАЦІЇ ФАХІВЦІВ  
З НЕРУХОМОСТІ (РІЕЛТОРІВ) УКРАЇНИ» (АФНУ)**

Основні характеристики	Функціональні дані характеристик
1. Свідоцтво про реєстрацію об'єднання громадян від 12.03.1996 р. № 724 (Міністерство юстиції України)	1. Назва об'єднання — Асоціація фахівців нерухомості (ріелторів) України. 2. Вид організації — Всеукраїнська громадська організація.
2. Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи, Серія АН № 649413, номер запису — 1 070 107 0005 015549	1. Асоціація фахівців нерухомості (ріелторів) України. 2. Код ЄДРПОУ — 20058 467 3. Дата реєстрації 12.03.1996 та у — 24.03.2010
3. Адреса об'єднання	М. Київ, вул. Переяславська, буд 43/2
4. Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи (КІЦ АФНУ) Серія АН № 649036 від 09.03.2005, перереєстрація від 25.03.2010	1. Підприємство асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України — «Консультативно-інформаційний центр АФНУ» (КІЦ АФНУ) 2. Код ЄДРПОУ — 33401862
4. Свідоцтво ДПАУ № 100287678 про реєстрацію платника ПДВ (КІЦ АФНУ)	№ 3340 186 26559 від 01.10.2007
5. Зареєстрована кількість виданих діючих сертифікатів ріелторів в Реєстрі АФНУ	Станом на 25.12.2025 — 15 761 виданих діючих сертифікатів АФНУ
6. Зареєстрована кількість членів АФНУ	Станом на 20.12.2025 — 2458 членів АФНУ
7. Кількість структурних підрозділів АФНУ по обласним містам України в якості обласних підрозділів по Реєстру структури	Станом на 20.12.2025 є структурні дані про наявність (25 структур): 1. Головного об'єднання в м. Києві 2. Регіональні (міські) структури в областях
8. Кількість членів Ради АФНУ	Станом на 20.12.2020 — 62 члена АФНУ зі всіх регіональних, міських структур України
9. Кількість Президентів в АФНУ	Президент та структура 5 заступників президента по структурам
10. В структуру головного об'єднання входять наступні структури	1. Ревізійна комісія з 5 осіб. 2. Сертифікаційна комісія з 7 осіб: 3. Комісія з питань дотримання Статуту та Кодексу етики АФНУ

Основні характеристики	Функціональні дані характеристик
10. Кількість спеціальних комітетів в головній асоціації в м. Києві (8 комітетів)	1. Комітет з регіонального розвитку та політики членства 2. Комітет по навчанню, професійній підготовці, підвищенню кваліфікації 3. Комітет по законодавству, юридичним питанням 4. Комітет по інформаційним технологіям, сервісам, аналітиці, МЛС 5. Комітет по зв'язках з ЗМІ та PR, конференціям, виставкам 6. Комітет по міжнародним зв'язкам, зв'язкам з держ. органами та громадськими організаціями 7. Комітет по стандартизації 8. Комітет з розвитку ріелторських технологій

Джерело: побудовано за даними [7]

Таблиця 5

**ОРГАНІЗАЦІЙНО — СТРУКТУРНІ ДОКУМЕНТИ «СПІЛКИ ФАХІВЦІВ  
З НЕРУХОМОГО МАЙНА УКРАЇНИ» (СФНУ)**

Назва організаційного документа	Основи організаційного документа
1. Статут СФНУ від 01.07.2021 р.	Неприбуткова громадська організація з всеукраїнським статусом, що спеціалізуються в галузі нерухомості та сприяють становленню розвинутого ринку нерухомого майна
2. Положення про відокремлені підрозділи СФНУ	Визначає порядок роботи, мету діяльності та структуру відокремлених підрозділів СФНУ
3. Кодекс етики ріелтора	Передбачає вимоги до порядку поведіння ріелторів на ринку
4. Положення про вступ до СФНУ	Визначає порядок набуття членства в організації
5. Положення про сертифікацію	Визначає порядок проходження навчання та отримання сертифікатів членів СФНУ
6. Положення про вибори Президента СФНУ	Визначає вимоги до кандидатів, порядок проведення виборів та голосування

Джерело: створено автором на основі [8]

Другим та третім функціональними сегментами діяльності ріелторського бізнесу є українські функціональні та аналітично-статистичні сервіси маркетплейсів (представництв) ринків нерухомості на первинному ринку забудовників, на вторинному ринку торгівлі квартирами, будинками та комерційною нерухомістю, а також представники ринку оренди квартир, приватних будинків, комерційної нерухомості представлені наступними інформаційними агенціями: Rieltor.ua [10], DIM.RIA.COM [11], LUN Misto [12], GIS «UVEKON» «Геопортал «Увекон» [13] (табл. 6, 7, 8, 9, 10):

1. RIELTOR.UA — Всі агентства нерухомості в містах України — професійні та надійні АН в Україні та в містах по Україні (табл. 6) [10].

По 22 обласним центрам України та 216 містам/сmt в областях за даними аналітичної системи компанії RIELTOR.UA в Україні маємо наступні показники:

- загальна кількість зареєстрованих ріелторів в ріелторських агенціях в 22 обласних центрах становить 9 130 осіб, в 216 містах/сmt в областях становить 6 631 особа, а сумарна кількість ріелторів в Україні становить 15 781 особа;

- найбільша кількість ріелторів зареєстрована в м. Києві — 41,1 %, в м. Одесі — 12,0 %, в м. Львові — 9,55 % та в м. Дніпрі — 7,34 %;

- характеристики густоти кількості ріелторів до кількості 1000 жителів міст обласних регіонів України (грудень 2025 року) є реальним фактором чисельності ріелторів і становить в різних по кількості жителів містах України (від 500 000 до 3 700 000): в м. Києві густота кількості ріелторів становить 1,014 на 1000 жителів; в м. Одесі густота кількості ріелторів становить 1,155 на 1000 жителів; в м. Львові густота кількості ріелторів становить 1,189 на 1000 жителів; максимальна густота кількості ріелторів становить 1,693 на 1000 жителів в м. Івано-Франківськ.

Таблиця 6

СТРУКТУРА ІНТЕРНЕТ-САЙТУ МАРКЕТПЛЕЙС RIELTOR.UA

Сутність проекту RIELTOR.UA	Інформаційний портал для ріелторів	Купівля–продаж та квартир нерухомого майна по всій Україні	Купівля–продаж та оренди нерухомого майна по всій Україні
1. Сутність проекту	1. Перелік ріелторів по агенціях України	1. Ринок продажу квартир	1. Ринок продажу квартир по містах України
2. Умови та правила роботи в проекті	2. Агенції нерухомості в Україні, що входять до сайту проекту	2. Ринок продажу кімнат	2. Ринок продажу приватних будівель в Україні
3. Тарифи проекту	3. Організаційні спільноти громадських організацій ріелторів	3. Ринок продажу приватних будівель	3. Ринок продажу квартир по окремим районам міст
4. Публікація оголошень на ЛУН 447 грн/міс. за 1 оголошення	4. Рейтинг ТОП-100 найкращих АН в Україні за специфікою RIELTOR.UA	4. Ринок продажу будівель офісів	4. Ринок продажу квартир по окремим вулицям міст в Україні
5. Публікація на ЛУН + 744 грн/міс.		5. Ринок продажу комерційної нерухомості	5. Ринки первинних новобудов в Україні
5. Преміум публікація на ЛУН 1191 грн/міс.		6. Ринок оренди квартир, будівель, комерційної нерухомості	6. Ринки котеджних містечок в Україні

Джерело: створено автором на основі [11]

2. DIM.RIA — маркетплейс для купівлі та оренди перевіреного житла, продукт української ІТ-компанії RIA.com [11], що є частиною міжнародної компанії RIA.com Marketplaces OÜ, створеної українцями (табл. 7).

Таблиця 7

## ВИХІДНИЙ ІНТЕРФЕЙС ПОШУКУ КВАРТИРИ НА ПРОДАЖ В DIM.RIA

Місто пошуку квартири	Вид пошуку	Район пошуку квартири	Кількість квартир	Тип нерухомості:
1. Купити квартиру	2. Орендувати квартиру	3. Ціна продажу та оренди	4. Кількість кімнат в квартирі та оренді	5. Площа квартири чи оренди, м <sup>2</sup>
1.1 Квартиру	2.1 Квартиру	3.1 Ціна __ (min) до ціни __ (max)	4.1 1-кімнатна	5.1 Загальна площа, м <sup>2</sup>
1.2 Кімнату	2.2 Кімнату	3.2 Вказівка на ціну в валюті	4.2 2-кімнатна	5.1 Житлова площа, м <sup>2</sup>
1.3 Будинок	2.3 Будинок	3.3 Ціна вказана — за об'єкт	4.3 3-кімнатна	5.1 Площа кухні, м <sup>2</sup>
1.4 Ділянку	2.4 Ділянку	3.4 Ціна вказана — за кв.м	4.4 4-кімнатна	
1.5 Комерційну нерухомість	2.5 Комерційну нерухомість		4.5 4+ — кімнатна	
1.6 Гараж	2.7 Подорова оренда всього		4.6 5 — заказ дизайну	

Джерело: створено автором на основі [12]

3. Статистично-аналітична система „LUN. Misto» — це офіційний Інтернет-сайт «Статистика нерухомості міст України», працює з 2008 року та належить українській ІТ-компанії ТОВ «ЛУН» (або «ЛУН КО»), яка спеціалізується на PropTech (нерухомості), створює інноваційні рішення для купівлі, продажу та оренди нерухомості, і є популярним ресурсом на ринку нерухомості в Україні [13].

Таблиця 8

СТРУКТУРА ІНТЕРНЕТ-САЙТУ МАРКЕТПЛЕЙС «LUN MISTO»  
«СТАТИСТИКА НЕРУХОМОСТІ» (Розділ — ПЕРВИНКА)

ПЕРВИНКА Ринок нерухомості на ринку новостроїв України	Система розподілена на окремі підрозділи — вся Україна, Київ, Львів, Одеса, Дніпро, Житомир, Ужгород, Запоріжжя, Івано-Франківськ, Кропивницький, Миколаїв, Полтава, Рівне, Суми, Тернопіль, Харків, Херсон, Хмельницький, Черкаси В таблиці наведені позначки для «Вся Україна», дата даних, рік визначення, приріст за минулий рік.	
Назва підрозділу статистичних таблиць	Валюта	Місто, область з обласним містом, квартири 1,2,3 кімнатні, Збудовані чи незбудовані квартири
1. Середні ціни на ПЕРВИНЦІ, ціна за м <sup>2</sup>	UAH, USD	Місто + область з містом
2. Кількість ЖК в продажу		1,2,3 — кімнатні, Місто + область з містом
3. Середня ціна найдешевшої квартири на ПЕРВИНЦІ	UAH, USD	1,2,3 — кімнатні, Місто + область з містом

4. Середній перший внесок по «Оселі на найдешевшу квартиру на ПЕРВИНЦІ	UAH, USD	1,2,3 — кімнатні, Місто + область з містом
5. Скільки коштує квартира в «Оселі в роках роботи	роки	1,2,3 — кімнатні, Місто + область з містом
6. Кількість виданих кредитів в «Оселя (весь час, останні 2 роки)	UAH, USD	Кількість та сума
7. Завершені продаж та старт продажів у ЖК		Кількість за рік, міста
8. Кількість квартир введено а експлуатацію (рік, приист за рік)	UAH, USD	Місто + область з містом
9. Темпи введення житла к експлуатацію , млн м2	UAH, USD	Рік, квартали
10. Темпи поквартального введення житла в експлуатацію, млн м2	UAH, USD	Рік, квартали
11. Рейтинг ТОП-20 забудовників за здачею квартир		Назви забудовників

Джерело: створено автором на основі [12]

Як загальний результат проведених досліджень фахових організацій ріелторів, як операторів ринку в розвитку ринку нерухомості в Україні слід відмітити:

1. Фахові ріелторські організації та компанії в Україні розподіляються на наступні сегменти:

- 2 всеукраїнські громадські організації фахівців з нерухомості (ріелторів), що займаються організацією ріелторської діяльності — АФНУ та СФНУ;

- 1 система ефективної торгівлі (СЕТ АФНУ), яка розробляється в АФНУ на базі застосування комп'ютерної системи серверів та систем їх обслуговування в Інтернет-мережі, яка має обслуговувати всіх користувачів-ріелторів в Україні;

- 2 основних спеціалізованих інформаційних ресурса в Інтернеті — маркетплейсів для купівлі та оренди нерухомого майна у всіх містах України — DIM.RIA.COM та RIELTOR.UA;

- 2 основних статистико-аналітичних систем «Статистика нерухомості міст України» в Інтернеті — «LUN. Misto» та GIS «UVEKON» Геопортал «Увекон».

Таблиця 9

**СТРУКТУРА ІНТЕРНЕТ-САЙТУ СТАТИСТИКО — АНАЛІТИКИ «LUN МІСТО»  
«СТАТИСТИКА НЕРУХОМОСТІ» (Розділ — ВТОРИНКА)**

ВТОРИНКА Ринок нерухомості на вторинному ринку України	Система розподілена на окремі підрозділи — вся Україна, Київ, Львів, Одеса, Дніпро, Житомир, Ужгород, Запоріжжя, Івано-Франківськ, Кропивницький, Миколаїв, Полтава, Рівне, Суми, Тернопіль, Харків, Херсон, Хмельницький, Черкаси В таблиці наведені позначки для «Вся Україна», дата даних, рік визначення, приріст за минулий рік та окремо для м. Київ (більш розширена).	
Назва підрозділу статистичних таблиць	Валюта	Місто, область з обласним містом, квартири 1,2,3 кімнатні,
1. Середня ціна квартири в Україні на ВТОРИНЦІ, USD (вся квартира, ціна 1м2 квартири)	USD	Місто

2. Середня ціна квартири на ВТОРИНЦІ в роках заробітної плати (ЗП чи 0,5*ЗП чи 0,25 ЗП)		1,2,3 — кімнатні, Місто
<b>м. Київ</b>		
1. Середня ціна квартири на ВТОРИНЦІ по районах м. Києва, USD (вся квартира, ціна 1 м2 квартири)	USD	1,2,3 — кімнатні, Райони міста
2. Середня ціна (по районах м. Києва) 1 — кімнатної квартири на ВТОРИНЦІ за станом ремонту (Вся квартира, ціна 1 м2)	USD	3 ремонтом, без ремонту по районах
3. Середня ціна (по районах м. Києва) 2 — кімнатної квартири на ВТОРИНЦІ за станом ремонту (Вся квартира, ціна 1 м2)	USD	3 ремонтом, без ремонту по районах
4. Середня ціна (по районах м. Києва) 3 — кімнатної квартири на ВТОРИНЦІ за станом ремонту (Вся квартира, ціна 1 м2)	USD	3 ремонтом, без ремонту по районах
5. Динаміка середніх цін 1 кімнатної квартири на ВТОРИНЦІ (Вся квартира, ціна 1 м2)	USD	Травень 2024 — Жовтень 2025
6. Динаміка середніх цін 2 кімнатної квартири на ВТОРИНЦІ (Вся квартира, ціна 1 м2)	USD	Травень 2024 — Жовтень 2025
7. Динаміка середніх цін 3 кімнатної квартири на ВТОРИНЦІ (Вся квартира, ціна 1 м2)	USD	Травень 2024 — Жовтень 2025
8. Наскільки швидко продається квартира на ВТОРИНЦІ в днях (Всі кімнати, Покімнатно)	дні	Рік
9. Середня ціна квартири на ВТОРИНЦІ в роках заробітної плати	роки	1,2,3 — кімнатні квартири
10. Середні ціни на ВТОРИНЦІ за роками забудови (вся квартира, ціна за 1 м2)	USD	1,2,3 — кімнатні квартири
11. Найбільш поширена ціна продажу квартир (гістограма кількості продажів по ціні продажу)	USD	1,2,3 — кімнатні квартири
12. Середня ціна квартири на ВТОРИНЦІ в роках ЗП для окремих категорій виробників та службовців в м. Києві (ЗП чи 0,5*ЗП чи 0,25* ЗП)	роки	1,2,3 — кімнатні квартири

Джерело: створено автором на основі [13]

Таблиця 10

**СТРУКТУРА ІНТЕРНЕТ-САЙТУ СТАТИСТИКО- АНАЛІТИКИ «LUN МІСТО»,  
«СТАТИСТИКА НЕРУХОМОСТІ» (Розділ — ОРЕНДА)**

ОРЕНДА Ринок нерухомості на ринку вторинної оренди в Україні	Система розподілена на окремі підрозділи — вся Україна, Київ, Львів, Одеса, Дніпро, Житомир, Ужгород, Запоріжжя, Івано-Франківськ, Кропивницький, Миколаїв, Полтава, Рівне, Суми, Тернопіль, Харків, Херсон, Хмельницький, Черкаси В таблиці наведені позначки для «Вся Україна», дата даних, рік визначення, приріст за минулий рік та окремо для м. Київ (більш розширена).	
Назва підрозділу статистичних таблиць	Валюта	Місто, область з обласним містом, квартири 1,2,3 кімнатні,

1. Середня ціна оренди квартири (помісячно) в Україні	UAH/міс, USD/міс	1,2,3 — кімнатні, Місто
2. Середній відсоток ЗП, який йде на оренду	%	1,2,3 — кімнатні, Місто
3. Вартість квартири в роках ОРЕНДИ	роки	1,2,3 — кімнатні, Місто
<b>м. Київ</b>		
1. Середня ціна оренди (порайонно в м. Києві) для	UAH/міс, USD/міс	1,2,3 — кімнатні, Райони міста
2. Динаміка середніх цін на оренду 1-кімнатної квартири	UAH/міс, USD/міс	Травень 2024 — Жовтень 2025
3. Динаміка середніх цін на оренду 2-кімнатної квартири	UAH/міс, USD/міс	Травень 2024 — Жовтень 2025
4. Динаміка середніх цін на оренду 3-кімнатної квартири	UAH/міс, USD/міс	Травень 2024 — Жовтень 2025
5. Наскільки швидко здається в оренду квартира (Всі кімнати, Покімнатно)	дні	Травень 2024 — Жовтень 2025
6. Середній відсоток ЗП, який іде на оренду квартир (1.2.3 — кімнатні квартири)	%	Травень 2024 — Жовтень 2025
7. Середня ціна квартири в роках ОРЕНДИ (1.2.3- кімнатні квартири)	роки	Травень 2024 — Жовтень 2025
8. Середні ціни оренди квартир за роками забудови	UAH/міс, USD/міс	1,2,3 — кімнатні квартири
9. Найбільш поширені ціни ОРЕНДИ (гістограма купівлі як функція попиту)	UAH/міс, USD/міс	1,2,3 — кімнатні квартири
10. Середній відсоток ЗП, який йде на ОРЕНДУ від окремих професій орендарів в м. Києві	%	1,2,3 — кімнатні квартири

Джерело: створено автором на основі [12]

На рис. 1 представлена загальна схема цифровізації ріелторського ринку в Україні, яка складається з наступних 7 напрямів, що відповідають майбутньому законодачому регулюванню брокерської (ріелторської) діяльності (проект майбутнього законодавства України 2026 року):

1. Встановлений законодавством порядок створення та діяльності організацій ріелторського самоврядування та законодавче регулювання діяльності основане на принципах саморегулювання професійної діяльності.

2. Проведення згідно Закону:

- виборів кваліфікаційно-сертифікаційної комісії з числа представників організацій ріелторського самоврядування;

- розробка Положення про ведення Єдиного Реєстру фізичних осіб, юридичних осіб у сфері надання ріелторських послуг, який адмініструється організаціями ріелторського самоврядування.

3. Організаційно — структурна система основних сегментів професійних учасників ринку нерухомості на території всієї України, на території обласних центрів та на території міських та смт територіальних структур в області. В створенні

автоматизованого Єдиного реєстру агентів та суб'єктів ріелторської діяльності застосовуються основи роботи існуючих громадських організацій ріелторів в Україні — АФНУ та СФНУ, які мають досвід навчальної системи підготовки ріелторів та ведення реєстрів ріелторів по всій Україні.

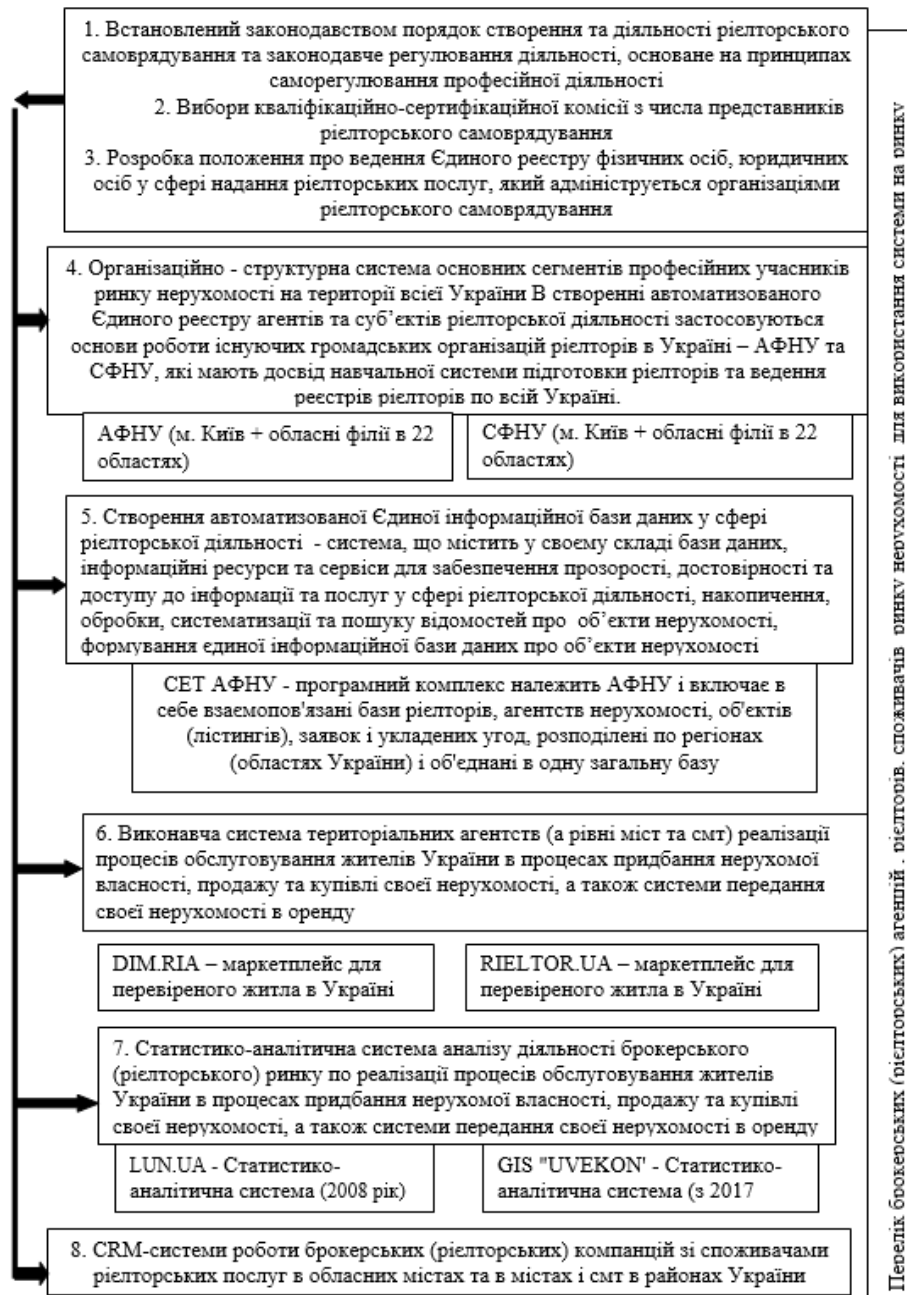


Рис. 1. Схема цифровізації ріелторського ринку в Україні

4. Створення автоматизованої Єдиної інформаційної бази даних у сфері брокерської (ріелторської) діяльності. В перспективі застосовується пропозиція існуючої системи ефективної торгівлі (СЕТ АФНУ).

5. Розвинута система суб'єктів надання ріелторських послуг (на рівні міст та смт), яка забезпечить якісні процеси обслуговування споживачів України в процесах придбання та продажу нерухомості, а також процеси передачі свого майна в оренду. Пропонується застосувати діючі спільно з АФНУ маркетплейси — DIM.RIA та RIELTOR.UA.

6. Статистико-аналітична система аналізу діяльності брокерського (ріелторського) ринку по реалізації процесів обслуговування споживачів в придбанні та продажу нерухомості, а також системи передачі своєї нерухомості в оренду. Пропонується застосувати аналітичні сайти Інтернет-систем LUN.UA та GIS «UVEKON» Геопортал «Увекон» в Україні.

7. CRM-системи роботи брокерських (ріелторських) компаній зі споживачами ріелторських послуг в обласних містах та в містах і смт в Україні.

Особливість представленої автором схеми цифровізації ріелторського ринку в Україні (рис. 1) полягає в наступному, хоча і потребує додаткового вивчення та дискусій:

- пропонується схема за результатами представленої діяльності з 1996 по 2026 рр. Асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ, м. Київ) передбачає прийняття законодавства про регулювання брокерської (ріелторської) діяльності на принципах саморегулювання. Проте в інших країнах існує досвід державного регулювання брокерських (ріелторських) послуг з видачею ліценцій на здійснення діяльності. В Україні відсутнє законодавче регулювання діяльності саморегулювальних організацій, що може бути перепорою для реалізації цього принципу при регулювання діяльності. Державне регулювання діяльності має свої негативні наслідки — корупція, бюрократичне навантаження, неефективний контроль. Отже, це питання вимагає додаткового обговорення на дискусій;

- пропонується схема цифровізації ріелторського ринку сформована за результатами розподілу функцій ріелторського ринку на 7 основних градацій, де основою по формуванню, навчанню та оцінці отриманих знань брокерської (ріелторської) діяльності представляють 2 саморегулювальні неприбуткові асоціації (АФНУ та СФНУ в м. Києві), що мають досвід організації навчання ріелторів та приймання у них екзаменаційних заліків по присвоєнню кваліфікації «брокер (ріелтор) в галузі операцій з нерухомістю». Одночасно практика ринків США та Канади передбачає діяльність однієї профільної організації, з єдиним реєстром фахівців, єдиними стандартами діяльності та етичними нормами. Ризиком діяльності однієї профільної організації може бути монополія на навчання, та присвоєння кваліфікації, що має свої ризики і корупційну складову. Питання множинності профільних організацій необхідно додатково вивчати;

- запропонована окрема схема цифровізації ріелторського ринку відповідає новим вимогам Закону України «Про основні засади житлової політики» (13.01.2026 № 4751-ІХ), згідно якому за 12 місяців 2026 року буде створена нова державна Єдина інформаційно-аналітична житлова система України (ЄІАЖС України) в рамках нового законодавства, що створюється з метою забезпечення реалізації особами права на житло, дотримання інтересів органів державної влади, прав та інтересів фізичних і юридичних осіб, територіальних громад та

органів місцевого самоврядування у сфері житлової політики інформацією про житловий фонд України. Таким чином житло приватного житлового фонду, житлового фонду територіальних громад та державного житлового фонду по новому Закону України буде обов'язково обліковуватись шляхом внесення відомостей про житло до ЄІАЖС України [18]. З іншого боку виникає питання, наскільки схема цифровізації ріелторського ринку може бути інтегрована в таку систему. Можливо треба впроваджувати окрему автономну систему для обліку фіхівців та суб'єктів ріелторської діяльності, по аналогії з іншими професіями в Україні.

**Висновки.** Основною задачею вдосконалення правових основ функціонування суб'єктів брокерської (ріелторської) діяльності на ринку нерухомості України є реалізація в 2026 році законодавчих ініціатив, згідно з якими необхідно:

- підготувати та прийняти спеціальний закон про регулювання брокерської (ріелторської) діяльності;
- прийняти підзаконні нормативні документи про порядок реєстрації суб'єктів брокерської (ріелторської) діяльності у формі ФОП або юридичної особи;
- з врахуванням існуючого досвіду профільних громадських організацій та досвіду США і Канади прийняти національні етичні норми та стандарти практики;
- впровадити єдині кваліфікаційні вимоги до агентів з нерухомості та брокерів (ріелторів), а також порядок сертифікації фахівців;
- затвердити обов'язковість наявності договору або письмового підтвердження співпраці з клієнтом при продажу або купівлі нерухомості;
- ввести адміністративну відповідальність суб'єктів надання ріелторських послуг за порушення встановлених вимог при надання послуг.

В якості проектної пропозиції автором запропонована загальна схема цифровізації ріелторського ринку в Україні на ринку нерухомості як умови його стабілізації, що складається з впровадження та реалізації процесу регулювання ріелторської діяльності.

Цифрова трансформація ринку нерухомості має стати одним з пріоритетів національної стратегії повоєнного відновлення України, оскільки саме цей ринок буде основним драйвером економічного зростання через мультиплікативний ефект для будівництва, виробництва будматеріалів та багатьох інших галузей.

### **Література**

1. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755–VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>. (дата звернення: 12.07.2025)
2. Проект 2020 року закону «Про ріелторську діяльність в Україні» (№ 3618 від 9.06.2020), знаходиться в ВРУ з 2020 року, 2025. ГКДЖ <http://w1.c1.rada.gov.ua> (дата звернення 22.12.2025)
3. Дядик Н., Сандулєєва В. Правове регулювання діяльності ріелторів у законодавстві України та Канади, Комітет НААУ з гуманітарних питань та творчих ініціатив; Національної асоціації адвокатів України у Канаді. Агенція Закон ат бізнес, 22.01.2024. URL: <https://zib.com.ua/ua/159630.html> (дата звернення 18/12/2025)
4. NAR — National Association of REALTORS® (Національна асоціація ріелторів в США), Chicago, USA, 2025, URL: <https://www.nar.realtor/> (дата звернення 18/12/2025)

5. Кодекс Етики і Стандарти Практики Національної Асоціації в США REALTORS® (NAR, USA), У редакції від 1 січня 2026 р., Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України, м. Київ, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> (дата звернення 29/12/2025)
6. Кодекс професійної етики члена асоціації фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ), Рішенням Ради АФНУ № 2/21 від 14.05.2021р., Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України, м. Київ, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> (дата звернення 29/12/2025)
7. АФНУ — Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України (АФНУ), м. Київ, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> (дата звернення 18/12/2025)
8. СФНУ — Всеукраїнська громадська організація «Спілка фахівців з нерухомого майна України» (Спілка СФНУ). Київ, 2025. URL: <https://sfnu.ua/#missia> (дата звернення 22/12/2025)
9. Правила системи ефективної торгівлі (СЕТ) АФНУ, Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України, м. Київ, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> (дата звернення 29/12/2025)
10. Rieltor.ua — Всі агентства нерухомості в містах України — Професійні та надійні АН в місті Києві. Агенція Rieltor.ua. від агенції ЛУН, 2025. URL: <https://rieltor.ua/firms/> (дата звернення 18/12/2025)
11. Dim.gia — Агенції нерухомості України (по областях), Агенція Dim.gia.com, м. Київ, 2025. URL: <https://dom.gia.com/uk/realtors/> (дата звернення 18/12/2025)
12. LUN. Misto — Офіційний Інтернет-сайт «Статистика нерухомості міст України», 2025. URL: <https://misto.lun.ua/> (дата звернення: 12.07.2025)
13. GIS «UVEKON» — Офіційний Інтернет-сайт «Геопортал «Увекон» — система збору, аналізу та візуалізації показників ринку нерухомості України», 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/about/> (дата звернення: 12.07.2025)
14. Піта Ю. Ринок нерухомості як складник української економіки: особливості стимулюючого впливу, Редакційно-видавничий відділ ВД «Гельветика», журналі «Трансформаційна економіка», шифр журналу 8141 (в друкуванні 2025 р.), № 3 (12), 2025. с. 69–78, <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2025-12-11> URL: <https://transformations.in.ua/index.php/journal/article/view/215> (дата звернення: 16.12.2025)
15. Що не так з ріелторами в Україні? Правда про ріелторів, Агенція Theantmedia.com, 12.08.2025. URL: <https://www.theantmedia.com/post /shcho-ne-tak-z-rieltorami-v-ukrayini-pravda-pro-rieltoriv> (дата звернення 18/11/2025)
16. Шуляк О. Рада береться за ріелторський ринок: готують нові правила гри. Законодавство про нерухомість України, Портал замиської нерухомості №1 в Україні , 18.12.2025. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/statti/rada-beretsya-za-riyeltorskiy-rinok-gotuyut-novi-pravila-gri.html> (дата звернення 18/12/2025)
17. Tsygankova T., Yatsenko O., Obolenska T., Gordieieva T., Osadchuk V. Influence of industry 4.0 on strategies of companies entering the global market of data integration services. Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu. 2023, (2): 141–148; <https://doi.org/10.33271/nvngu/2023-2/141>
18. Закон України «Про основні засади житлової політики», 13.01.2026 № 4751-IX, URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text> (дата звернення 13/02/2026)

## References

1. Tax Code of Ukraine: Law of Ukraine No. 2755-VI dated December 2, 2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> [in Ukrainian] (accessed: July 12, 2025)
2. Draft Law of 2020 "On Real Estate Activity in Ukraine" (No. 3618 dated June 9, 2020), has been in the Verkhovna Rada of Ukraine since 2020, 2025. State Committee for

Construction, Housing and Communal Services. <http://w1.c1.rada.gov.ua> [in Ukrainian] (accessed: December 22, 2025)

3. Diadyk, N., & Sandulieieva, V. (2024, January 22). Legal Regulation of Realtor Activity in the Legislation of Ukraine and Canada. Committee of the NAAU on Humanitarian Issues and Creative Initiatives; National Association of Advocates of Ukraine in Canada. Agency "Law and Business". URL: <https://zib.com.ua/ua/159630.html> [in Ukrainian] (accessed: December 18, 2025)

4. NAR — National Association of REALTORS® (USA), Chicago, USA, 2025. URL: <https://www.nar.realtor/> [in Ukrainian] (accessed: December 18, 2025)

5. Code of Ethics and Standards of Practice of the National Association of REALTORS® (NAR, USA), Edition effective January 1, 2026. Association of Real Estate Specialists (Realtors) of Ukraine, Kyiv, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> [in Ukrainian] (accessed: December 29, 2025)

6. Code of Professional Ethics for Members of the Ukrainian Realtors Association (URA). Approved by Decision of the AFNU Council No. 2/21 dated May 14, 2021. Ukrainian Realtors Association, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> [in Ukrainian] (accessed: December 29, 2025)

7. URA — Ukrainian Realtors Association, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> (accessed: December 18, 2025)

8. SFNU — All-Ukrainian Public Organization "Union of Real Estate Specialists of Ukraine", Kyiv, 2025. URL: <https://sfnu.ua/#missia> [in Ukrainian] (accessed: December 22, 2025)

9. Rules of the Effective Trading System (ETS) of AFNU. Association of Real Estate Specialists (Realtors) of Ukraine, Kyiv, 2025. URL: <https://www.asnu.net/companies/index/cat=2/> [in Ukrainian] (accessed: December 29, 2025)

10. RIELTOR.UA — All Real Estate Agencies in Cities of Ukraine — Professional and Reliable Agencies in Kyiv. Rieltor.ua Agency (from LUN Agency), 2025. URL: <https://rieltor.ua/firms/> [in Ukrainian] (accessed: December 18, 2025)

11. DIM.RIA — Real Estate Agencies of Ukraine (by region). Dim.ria.com Agency, Kyiv, 2025. URL: <https://dom.ria.com/uk/realtors/> (accessed: December 18, 2025)

12. LUN. Misto — Official Website "Real Estate Statistics of Ukrainian Cities", 2025. URL: <https://misto.lun.ua/> [in Ukrainian] (accessed: July 12, 2025)

13. GIS "UVEKON" — Official Website "Geo-portal 'Uvekon' — a System for Collecting, Analyzing, and Visualizing Indicators of Ukraine's Real Estate Market", 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/about/> [in Ukrainian] (accessed: July 12, 2025)

14. Pita, Yu. (2025). The Real Estate Market as a Component of the Ukrainian Economy: Features of Stimulating Influence. *Transformational Economy*, 3(12), 69-78. <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2025-12-11>. URL: <https://transformations.in.ua/index.php/journal/article/view/215> [in Ukrainian] (accessed: December 16, 2025)

15. What's Wrong with Realtors in Ukraine? The Truth about Realtors. Theantmedia.com Agency. URL: <https://www.theantmedia.com/post/shcho-ne-tak-z-rieltorami-v-ukrayini-pravda-pro-rieltoriv> [in Ukrainian] (accessed: November 18, 2025)

16. Shuliak, O. (2025, December 18). The Council Tackles the Realtor Market: New Rules of the Game Are Being Prepared. *Legislation on Real Estate of Ukraine*, No. 1 Portal for Suburban Real Estate in Ukraine. URL: <https://www.zagorodna.com/uk/statti/rada-beretsya-za-riyeltorskiy-rinok-gotuyut-novi-pravila-gri.html> [in Ukrainian] (accessed: December 18, 2025)

17. Tsygankova T., Yatsenko O., Obolenska T., Gordieieva T., Osadchuk V. (2023). Influence of industry 4.0 on strategies of companies entering the global market of data integration services. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*. (2): 141–148; <https://doi.org/10.33271/nvngu/2023-2/141>

18. Verkhovna Rada of Ukraine. (2026, January 13). \*On the Basic Principles of Housing Policy: Law of Ukraine No. 4751-IX\* [Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky: Zakon Ukrainy № 4751-IX]. Retrieved February 13, 2026, from <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4751-20#Text> [in Ukrainian] (accessed: February 22, 2026)

*Стаття надійшла 12.11.2025; прийнята до друку 17.03.2026 року*

DOI 10.33111/vz\_kneu.42.26.01.31.215.221

ISSN printed: 2415-850X; online: 2415-8518.

УДК 658.8.012.2

**Ліндаєв Дмитро Владиславович**

аспірант кафедри бізнес-економіки та підприємництва  
КНЕУ імені Вадима Гетьмана, Київ, Україна

e-mail: [dmytro\\_lindaiev@ukr.net](mailto:dmytro_lindaiev@ukr.net)

ORCID: 0000-0002-0328-2854

+380507675060

## ХАРАКТЕРИСТИКА ЗБУТОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА ВИРОБНИЧИХ ПІДПРИЄМСТВАХ УКРАЇНИ

**Lindaiev Dmytro**

PhD student of the Department of Business Economics and Entrepreneurship,  
KNEU named after Vadym Hetman, Kyiv, Ukraine

e-mail: [dmytro\\_lindaiev@ukr.net](mailto:dmytro_lindaiev@ukr.net)

ORCID: 0000-0002-0328-2854

+380507675060

## CHARACTERISTIC OF SALES ACTIVITY AT MANUFACTURING ENTERPRISES OF UKRAINE

**Анотація.** У статті здійснено комплексне дослідження особливостей та сучасного стану збутової діяльності виробничих підприємств України в умовах трансформації національної економіки, посилення конкурентного середовища та зростання впливу зовнішніх і внутрішніх чинників. Обґрунтовано роль збуту як одного з ключових елементів системи управління підприємством, що безпосередньо визначає результати господарської діяльності, формування доходів, рівень фінансової стійкості та конкурентоспроможність виробничих структур на внутрішньому й зовнішньому ринках. Збутова діяльність розглядається як складний багатofункціональний процес, тісно пов'язаний із маркетинговими, логістичними та фінансовими аспектами діяльності підприємства.

У роботі проаналізовано основні форми та канали збуту продукції, що використовуються українськими виробничими підприємствами, зокрема прямі та непрямі продажі, дилерські й дистрибуторські мережі, а також електронні канали реалізації. Виявлено основні тенденції розвитку збутових систем у сучасних ринкових умовах, зокрема зростання ролі багатоканальних моделей збуту, цифрових платформ і клієнтоорієнтованих підходів. Особливу увагу приділено аналізу галузевих відмінностей у організації збутової діяльності та їх впливу на ефективність реалізації продукції.

Окремо розглянуто проблеми організації збутової діяльності виробничих підприємств України, серед яких нестабільність попиту, обмеженість фінансових ресурсів, високі логістичні витрати, недостатній рівень цифровізації процесів, а також