

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2026. № 3.
ISSN 2307-2105



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.3.75>

УДК 330.1

С. І. Камінський,

к. е. н., доцент кафедри економіки та фінансів підприємства,

Державний торговельно-економічний університет

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-4884-1517>

НЕРУХОМІСТЬ ЯК ЕКОНОМІЧНА КАТЕГОРІЯ ТА ОБ'ЄКТ ЕКОНОМІЧНИХ ІНТЕРЕСІВ

S. Kaminskyi,

*PhD in Economics, Associate Professor, Associate Professor of the Department of
Economics and Business Finance, State University of Trade and Economics*

REAL ESTATE AS AN ECONOMIC CATEGORY AND AN OBJECT OF ECONOMIC INTERESTS

У статті здійснено комплексне теоретико-методологічне дослідження сутності поняття «нерухомість» як багатокomпонентної економічної категорії в контексті сучасних трансформаційних процесів та розвитку інвестиційного середовища. Обґрунтовано необхідність інтеграції правових, фінансових та економічних підходів до формування єдиної

концепції трактування нерухомості як стратегічного ресурсу національної економіки.

Систематизовано наукові підходи до визначення нерухомості, розкрито її дуалістичну природу як реального та фінансового активу, що поєднує ознаки товару, капіталу й інвестиційного інструменту. Проаналізовано нормативно-правові засади регулювання відносин у сфері нерухомого майна та визначено його ключові сутнісні характеристики.

Узагальнено функціональні види нерухомості та окреслено її роль у формуванні національного багатства, забезпеченні фінансової стабільності суб'єктів господарювання й задоволенні соціально-економічних потреб суспільства.

The article provides a comprehensive theoretical and methodological study of the essence of real estate as a multidimensional economic category in the context of contemporary socio-economic transformations and the digitalization of investment processes. The relevance of the research is substantiated by the absence of a unified scientific approach to the interpretation of real estate despite its significant role in ensuring economic growth, financial stability, and social development.

The study systematizes existing scientific approaches and distinguishes three key dimensions of real estate analysis: legal, financial, and economic. From the legal perspective, real estate is considered as a set of property rights regulated by national legislation. From the financial standpoint, it is interpreted through its market value, investment attractiveness, and ability to generate stable income over the life cycle of an asset. From the economic perspective, real estate is defined as a tangible asset that functions simultaneously as a commodity, capital, and investment resource. In addition, the concept of "real estate" is considered as a social good and an economic benefit for the population.

Particular attention is paid to the dual nature of real estate, which combines the characteristics of a real asset satisfying consumer and production needs with

those of a financial asset aimed at capital preservation and growth. The article identifies key features of real estate, including immobility, long-term use, compulsory state registration, high capital intensity, relative income stability, and low liquidity.

The functional classification of real estate is generalized, distinguishing consumer, industrial, commercial, investment, and income-generating property. The findings emphasize the strategic importance of real estate as a component of national wealth and as a driver of socio-economic development. The necessity of forming an integrated conceptual framework that combines legal, economic, and financial characteristics for effective real estate management is substantiated.

Ключові слова: *нерухомість, інвестиційний актив, ринкова вартість нерухомості, управління нерухомим майном, нерухомість як фінансовий інструмент, правові аспекти нерухомості, економічна ефективність активів (нерухомості), соціально-економічна цінність нерухомості.*

Keywords: *real estate, investment asset, market value of real estate, real estate management, real estate as a financial instrument, legal aspects of real estate, economic efficiency of assets (real estate), socio-economic value of real estate.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями. На нинішньому етапі розвитку суспільства нерухомість виступає одним із ключових економічних ресурсів розвитку будь-якої держави, оскільки саме це поняття формує матеріальну основу господарської діяльності та забезпечує одну із ключових потреб людини. Дане економічна категорія є багатогранною, яка характеризує актив, який виступає джерелом формування доходів для фізичних або юридичних осіб та є інструментом інвестування. Актуальність даного дослідження також обумовлюється необхідністю інтеграцією правових, економічних та фінансових аспектів формування сутності поняття

«нерухомість» в умовах діджиталізації та трансформації інвестиційних процесів.

Проте, попри важливу роль нерухомості в економіці та суспільстві відсутній єдиний підхід до трактування сутності даного поняття в сучасній науковій літературі. У зв'язку з цим виникає потреба у комплексному аналізі нерухомості як економічного активу з позицій функціонального, інвестиційного та соціального значення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню нерухомості як економічної категорії присвятили свої праці низка вітчизняних і зарубіжних науковців, зокрема Ажаман І.А., Азарян А.А., Асаул А.М., Ватаманюк-Зелінська У.З., Галенко О.М., Ганечко І.Г., Гончаров З.В., Т.В. Гринь, Коваленко М.А., Костюк В.Р., Лепьохіна О.В., Мацієвич Т.О., Різва Л.А., Сагайдак В.В, Сафонов Ю.М., Сливка Д.О. та ін.

У працях українських дослідників значна увага приділяється питанням класифікації нерухомості, визначенню її економічної сутності та ролі у формуванні національного багатства. Окремі автори акцентують увагу на інвестиційній природі нерухомості, розглядаючи її як об'єкт довгострокового вкладення капіталу з відносно стабільним рівнем доходності та помірними ризиками.

У сучасній науковій літературі простежується тенденція до розгляду нерухомості як складного багатокомпонентного активу, що поєднує у собі ознаки товару, капіталу та інвестиційного ресурсу. Проте, незважаючи на значну кількість наукових публікацій, у науковому дискурсі зберігається потреба у формуванні комплексного підходу до аналізу нерухомості, який би узгоджував її правові, економічні та фінансові характеристики в межах єдиної концепції.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою даної статті є комплексне дослідження сутності поняття «нерухомість» як економічної, фінансової та правової категорії та формування єдиного підходу до нерухомості як економічного активу та об'єкту економічних інтересів.

Виклад основного матеріалу дослідження. Нерухомість (нерухоме майно) можна вважати одним із найсуттєвіших економічних благ та основою для існування будь-якої держави та суспільства. Із етапами розвитку і функціонування окремих об'єктів нерухомості пов'язані життя й діяльність різних верст населення, установ, підприємств та організацій. Тобто, можна визначити, що нерухомість є найважливішою складовою національного багатства.

Складність формування поняття нерухомості має подвійний характер, оскільки з однієї сторони «нерухомість» виступає у формі матеріального активу на ринку, що розглядається як «товар» та направлена на задоволення споживчих потреб населення та бізнесу, а з іншої сторони «нерухомість» виступає у формі фінансового інструменту (активу), який здатний генерувати дохід та використовуватися в інвестиційній діяльності.

В сучасній науковій літературі зустрічають три напрямки визначення поняття «нерухомість», а саме економічний, фінансовий та правовий.

Поняття «нерухомість» як юридична категорія визначає сукупність прав, що реалізується в законодавчо визначених правовідносинах. Так, ст. 181 Цивільного кодексу України визначає, що «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомих речей може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації» [1], тобто, законом ототожнюються поняття «нерухомість», «нерухоме майно» та «нерухоми речі». Крім норм Цивільного Кодексу України, дане поняття зустрічається в інших нормативно-правових актах, зокрема в ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 р. № 1952 [2] та в ст. 1 Закону України «Про іпотеку» від 05.06.2003 № 898 [3], де визначення поняття «нерухомість» є ідентичними тому, що зазначено у кодексі.

Поняття «нерухомість» як фінансова категорія проявляється у визначенні вартісного еквіваленту даного об'єкта як товару або його використання, що адекватно відображає зміни його натурально-речових характеристик, просторового оточення і факторів ринкового середовища протягом всього його життєвого циклу, тобто в даному аспекту нерухомість розглядається як предмет операцій на ринку нерухомості, яка має свою ринкову ціну, а отже, залежно від операції з нею характеризується певною вартістю. Відповідно до Національного стандарту № 1 "Загальні засади оцінки майна і майнових прав" «нерухоме майно (нерухомість) – земельна ділянка без поліпшення або земельна ділянка з поліпшенням, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, їх частини, а також інше майно, що згідно із законодавством належить до нерухомого майна», а «ринкова вартість це вартість, за яку можливе відчуження об'єкта оцінки на ринку подібного майна на дату оцінки за угодою, укладеною між покупцем та продавцем, після проведення відповідного маркетингу за умови, що кожна із сторін діяла із знанням справи, розсудливо і без примусу» [4]. Отже, ринкова вартість є об'єктивною та відображає взаємовідносини покупця та продавця в реальних економічних умовах ринку та є безпосередньою характеристикою нерухомості.

Як економічна категорія поняття «нерухомість» розглядається як матеріальний актив, вартісний еквівалент якого визначається ефективністю його використання як економічного блага, товару або джерела доходу. Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний матеріальний актив, об'єкт інвестування та надійний інструмент генерування доходів. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 "Інвестиційна нерухомість" визначає терміни «інвестиційна нерухомість – це нерухомість (земельна ділянка, споруда, будівля (частина будівлі) або їх поєднання), утримувана власником або орендарем відповідно до договору фінансової оренди з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для використання у виробництві та постачанні товарів, при наданні послуг та для

адміністративних цілей або продажу в процесі звичайної діяльності» та «операційна нерухомість - нерухомість (земельна ділянка, будівля, споруда (частина будівлі) або їх поєднання), утримувана власником або орендарем відповідно до договору фінансової оренди з метою використання у виробництві та постачанні товарів, при наданні послуг та для адміністративних цілей» [5]. Отже, нерухомість можна вважати специфічним товаром, який є джерелом прибутку та фінансової стабільності власника.

На основі проведеного аналізу можна сформувати основні сутнісні характеристики поняття «нерухомість», а саме:

1. Нерухомість є найважливішою складовою національного багатства;
2. Будь-яка нерухомість – являє собою певне майно, тобто актив;
3. Нерухомість нерозривно розглядається з земельною ділянкою на якій розташований сам об'єкт;
4. Нерухомість розглядається як предмет операцій на ринку та має свою ринкову вартість;
5. Нерухомість є специфічним товаром, який може генерувати прибуток власнику.

На основі наведених характеристик можна сформувати визначення поняття «нерухомість» як економічний актив у вигляді певного об'єкта, який розташований на земельній ділянці, що має чітко окреслені межі та розмір, належить фізичній або юридичній особі, або знаходиться в розпорядженні держави, та має свою вартість і може бути джерелом прибутку та фінансової стабільності власника.

До складу нерухомості, згідно з українським законодавством, входять: земельні ділянки; багаторічні насадження, будівлі та споруди, передавальні пристрої, цілісні майнові комплекси, повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші об'єкти.

Нерухомість як економічна категорія виступає однією з основних ресурсів відтворювального процесу економіки будь-якої держави та впливає на стабільність суспільства і економічне зростання населення.

Науковці досліджуючи зміст даного поняття трактують його неоднозначно, що пов'язано з різними економічними характеристиками нерухомості. Зокрема, поняття «нерухомість» з однієї сторони виступає як різновид фінансового активу, а з іншої сторони – як реальний актив, призначений для особистого чи виробничого споживання.

З цієї причини ряд вчених-економістів розглядають нерухомість, в першу чергу, як економічне благо (товар), а інші відносять її до фінансових активів. Подвійна природа нерухомості породжує використання її корисних властивостей із задоволення як особистих потреб суб'єктів, і як капіталу.

В якості фінансового активу, нерухомість можна визначити, як актив набутий з метою збереження або примноження капіталу в часі, тобто здійснення інвестиційної діяльності фізичною або юридичною особою шляхом інвестування певної суми коштів в ці активи з метою їх майбутньої реалізації (перепродажу) за вищою ціною.

Нерухомість як економічне благо розглядається з позиції цінного активу, який задовольняє різні потреби суспільства і бізнесу, від житла до виробництва, та в процесі використання може генерувати дохід.

До цільових характеристик нерухомості як економічного активу можна віднести:

- неоднорідність активу, яка пов'язана з різноплановістю економічних характеристик нерухомості, які є унікальними. Це в свою чергу суттєво ускладнює практику управління нею;
- слабка залежність дохідності нерухомості від прибутковості інших активів, це в свою чергу дозволяє розглядати нерухомість як альтернативу при виборі напрямків портфельних інвестицій;
- виступає відносно стабільним джерелом доходів власника, оскільки може генерувати дохідність впродовж всього строку користування, а угоди пов'язані з нерухомістю, як правило, прив'язуються до курсу валют, а отже є більш захищеними від інфляційного знецінення;

- необхідність високого рівня початкових інвестицій для придбання даного активу змушує потенційну кількість інвесторів, а показники окупності для об'єктів нерухомості є більшими в порівнянні з іншими активами, проте потенційні ризики є меншими;

- в більшості випадків для управління об'єктами нерухомості слід залучати професійні керуючі компанії (девелоперів), оскільки ринок нерухомості є досить складним та вимагає швидкого реагування при зміні кон'юнктури;

- більшість об'єктів нерухомості мають низьку ліквідність та високі операційні витрати.

Істотним чинником, що визначає специфіку нерухомості як економічного активу, є поєднання в ній якостей реального і фінансового активів (товару і капіталу). Очевидно, що один і той же об'єкт нерухомості буде мати різну цінність в залежності від того, як він використовується з економічної точки зору, тому і вимоги до об'єкта нерухомості різні: для інвестора важливо, яка прибутковість інвестицій, для споживача – які споживчі якості об'єкта і наскільки вони відповідають його запитам [6].

Отже, всі об'єкти нерухомості можна визначати як індикатор, який впливає на формування соціальних і економічних потреб суспільства.

Економічна концепція розглядає нерухомість як ефективний об'єкт інвестування і надійний інструмент генерування доходу. Основні економічні елементи нерухомого майна – вартість і ціна – первинно виникають з його корисності, здатності задовольняти різні потреби й інтереси людей. За рахунок оподаткування власників нерухомості формуються муніципальні бюджети і реалізуються соціальні програми, а соціальна роль нерухомого майна полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. Усе, що потрібно людині для проживання, вона одержує в кінцевому рахунку від землі. Володіння нерухомістю престижно в суспільній свідомості і необхідне для формування цивілізованого середнього соціального класу [7].

Економічна теорія вводить нерухомість у систему свого наукового інтересу, виявляючи в ній специфічні властивості, навколо яких моделюються різні види економічної діяльності. З точки зору економістів, нерухомість – це капітал, що зрощений із землею, а в економічному змісті самого поняття «нерухомість» розрізняють такі складові: товар, корисність, ціна, доходність, ліквідність, вартість, витрати на утримання, інвестування, оподаткування, попит й пропозиція, капітал в речовій формі тощо.

В.І. Пазинич та Л.А. Свистун [7] визначають, що кожний об'єкт нерухомості та вся їх загальна сукупність мають істотні (родові) ознаки, що дозволяють їх відрізнити від рухомих речей, і видові, що характеризують особливості об'єктів за однорідними групами.

В цілому можна виокремити основні ознаки нерухомості:

1. Є активом, тобто ресурсом, який має свою цінність та контролюється фізичною або юридичною особою;

2. Обов'язково пов'язаний з земельною ділянкою, тобто чітко можна визначити місце розташування, а переміщення є неможливим без суттєвої втрати вартості;

3. Має довговічний термін використання. Зокрема, відповідно до ст. 138 ПКУ [8] мінімально допустимий строк амортизації будівель складає 20 років, а для земельних ділянок він взагалі не встановлений;

4. Обов'язково підлягає реєстрації. Інформація про всі об'єкти нерухомості вносяться до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

5. Є специфічним товаром, оскільки має високу вартість, їй притаманна індивідуалізація угод та їх нотаріальне посвідчення;

6. Має функціональний характер та поділяється в свою чергу на житлові та комерційні об'єкти.

7. Притаманні індивідуальні технічні та технологічні характеристики.

Істотною особливістю нерухомості є поєднання в ній властивостей реального та фінансового активів. З одного боку, вона задовольняє споживчі

та виробничі потреби, а з іншого – використовується як капітал, що приносить дохід. Ця подвійність зумовлює різні підходи до оцінки ефективності використання нерухомості залежно від цілей власника чи інвестора.

Залежно від функціонального призначення та можливості отримання доходу нерухомість можна поділити на:

- споживчу нерухомість, яка призначена для постійного (або довготривалого) проживання населення та розміщення їх власних речей. Даний вид нерухомості дозволяє власникам отримувати дохід, який інколи називають альтернативною ренту;

- виробничу нерухомість, яка призначена для розміщення різних об'єктів промисловості, сільського господарства, транспорту, зв'язку та ін. Даний вид нерухомості дозволяє власникам отримувати не безпосередній дохід від користування, а опосередкований, який визначається через формування чистого фінансового результату від основного виду діяльності;

- комерційну нерухомість, яка призначена для розміщення на ній об'єктів, які безпосередньо пов'язані із наданням різних послуг споживачам (торговельні приміщення, офіси, кафе тощо). Винагорода від володіння і управління даним активом формується через отримання ренти від об'єктів, які розташовані на даній нерухомості;

- інвестиційну нерухомість, яка призначена для вкладення фінансових ресурсів, які здійснюється з метою отримання підприємницького доходу, тобто управління здійснюється через «спекулятивні» операції;

- дохідну нерухомість, в якій кожен вид нерухомості має свої особливості функціонування, що потребує специфічного правового режиму регулювання. Різні види доходу передбачають особливий алгоритм оподаткування – це може бути частина вартості нерухомості або вилучення прибутку, що виникає внаслідок її функціонування.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі.

Узагальнюючи проведене дослідження, можна визначити, що нерухомість є

складним багатофункціональним економічним активом, що поєднує у собі ознаки товару, капіталу та інвестиційного ресурсу. Її ефективне використання має важливе значення для розвитку економіки, стабільності фінансової системи та забезпечення соціальних потреб населення.

Комплексний підхід до аналізу нерухомості, який враховує правові, фінансові та економічні аспекти, дозволяє глибше розкрити її сутність і визначити напрями підвищення ефективності управління об'єктами нерухомого майна в економічному, фінансовому та правовому аспекті та робить дану проблему досить актуальною для перспективних наукових досліджень.

Література

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435 - IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 19.02.2026).
2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 19.02.2026).
3. Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 № 898-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (дата звернення: 19.02.2026).
4. Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень : постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 19.02.2026).
5. Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно : наказ Міністерства юстиції України від 07.02.2007 № 7/5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07> (дата звернення: 19.02.2026).
6. Костюк Р. В., Гринь Т. В. Нерухомість як економічний актив. Актуальні проблеми економіки. 2020. № 11 (232). С. 18 – 27.

7. Пазинич В. І., Свистун Л. А. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посіб. Київ : Центр учбової літератури, 2009. 434 с.
8. Податковий кодекс України : Закон України від 02.12.2010 № 2755-VI.
9. Ажаман І. А., Сливка Д. О. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості. Ефективна економіка. 2018. № 5. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (дата звернення: 19.02.2026).
10. Галенко О. М., Різва Л. А. Інституційна основа ефективного функціонування ринку нерухомості у світовому просторі. Бізнес Інформ. 2018. № 11. С. 55 – 60. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2018_11_9 (дата звернення: 19.02.2026).
11. Ринок нерухомості та іпотека : підручник / М. А. Коваленко та ін. 2-ге вид., доповн. Херсон : ОЛДІ-ПЛЮС, 2015. 528 с.
12. Hanechko I. Real estate development: European trends. Foreign trade: economics, finance, law. 2023. Vol. 130, № 5. P. 97 – 112. DOI: [https://doi.org/10.31617/3.2023\(130\)07](https://doi.org/10.31617/3.2023(130)07).

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2023), “Civil Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (Accessed 19 February 2026).
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2004), The Law of Ukraine “On state registration of property rights to real estate and their encumbrances”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (Accessed 19 February 2026).
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “About the mortgage”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15> (Accessed 19 February 2026).

4. Cabinet of Ministers of Ukraine (2015), Resolution “On approval of the Procedure for state registration of rights to real estate and their encumbrances”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (Accessed 19 February 2026).
5. Ministry of Justice (2007), Order “ On approval of the Temporary Regulation on the procedure for state registration of ownership rights to real estate”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07> (Accessed 19 February 2026).
6. Kostiuk, R.V. and Hryn, T.V. (2020), “Real estate as an economic asset”, *Aktualni problemy ekonomiky*, vol. 11, pp. 18–27.
7. Pazynych, V.I. and Svystun, L.A. (2009), *Otsinka ob'ektiv nerukhomosti* [Real estate valuation], Tsentr uchbovoi literatury, Kyiv, Ukraine.
8. The Verkhovna Rada of Ukraine (2010), “Tax Code of Ukraine”, available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17> (Accessed 19 February 2026).
9. Azhaman, I.A. and Slyvka, D.O. (2018), “Status and trends of the residential real estate market”, *Efektivna ekonomika*, vol. 5.
10. Halenko, O.M. and Rizva, L.A. (2018), “Institutional basis for the effective functioning of the real estate market in the global space”, *Biznes Inform*, vol. 11, pp. 55–60.
11. Kovalenko, M.A. Safonov, Y.M. Lepohina, O.V. and Matsievich, T.O. (2015) *Rynok nerukhomosti ta ipoteka* [Real estate market and mortgage], 2nd ed., OLDI-PLIUS, Kherson, Ukraine.
12. Hanechko I. (2023) “Real estate development: European trends”, *Foreign trade: economics, finance, law*, vol. 130, pp. 97–112.

Отримано редакцією журналу / Received: 24.02.26

Прорецензовано / Revised: 06.03.26

Схвалено до друку / Accepted: 20.03.26