

УДК 332.012

Т.І. Венгер, здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти

Д.В. Дмитрів, канд.техн.наук, доцент

Тернопільський національний технічний університет імені І. Пулюя, Україна

ЦИФРОВІ ТРАНСФОРМАЦІЇ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

T. Venger, the 2nd (master's) level of higher education applicant

D. Dmytriv, Ph.D., Associate Prof.

Ternopil Ivan Puluj National Technical University, Ukraine

DIGITAL TRANSFORMATION OF THE UKRAINIAN PROPERTY MARKET

Цифрові трансформації в економіки, які на сьогоднішній день відбуваються у всіх галузях економіки, забезпечують зменшення бюрократизму, економію часу і фінансів клієнтів, прозорість та зручність. На вітчизняному ринку нерухомості також активно відбуваються цифрові трансформації, які крім озвучених вище переваг, усувають ризики корупційних проявів.

У 2018 році у рейтингу Online services Index, Україна займала 102 місце у світі за рівнем розвитку цифровізації державних послуг, а вже у 2024 році посіла 5 місце [1]. У липні 2020 року Міністерство цифрової трансформації спільно з Міністерством розвитку громад та територій запустили перший етап Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) [4]. На сьогоднішній момент, це цифрова система, яку використовують тисячі архітекторів та будівельників і яка дозволила мінімізувати корупційні прояви.

Станом на третій квартал 2024 року використання ЄДЕССБ забезпечила [1]:

- видачу більше 41 тисяч дозвільних документів на початок будівництва;
- видачу близько 11 тисяч проєктних документів;
- проведення більше 200 тисяч технічних інвентаризацій;
- видачу 8,7 тисяч будівельних паспортів.

Серед базових функціоналів ЄДЕССБ, виділяють:

- реєстрація будівельних проєктів та отримання дозвільних документів в режимі он-лайн;
- відстеження проведення будівельних робіт у режимі реального часу;
- формування аналітичних звітів з метою покращення управління будівництвом;
- прозорий доступ до будь-яких будівельних проєктів.

Також, позитивними результатами триваючої цифрової трансформації у галузі нерухомості можна назвати створення:

- електронного містобудівного кадастру;
- єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць (ЄДРАТО);
- єдиного державного реєстру адрес;
- реєстру будівель і споруд;
- реєстру пошкодженого та знищеного майна (РПЗМ)
- системи управління відбудовою DREAM.

Електронний містобудівний кадастр, дозволяє об'єднати всі базові реєстри у єдину цифрову систему, яка забезпечує наступні переваги:

- збереження всіх містобудівних документів в єдиному цифровому реєстрі;
- прозорість роботи органів влади всіх рівнів стосовно дозволів на будівельні роботи та відчуження і реалізації нерухомого майна;
- автоматичне створення та надання витягів з містобудівними вимогами та будівельними паспортами забудови земельних ділянок;

- інтерактивний формат даних спрощує розуміння прийнятих містобудівних рішень, забезпечує прозорість планування містобудівних робіт, дозволяє ефективно використовувати дані під час аналізу, моделювання та прийняття остаточних управлінських рішень.

Цифрова система електронного містобудівного кадастру сполучає плани просторового розвитку громад, генеральні плани, плани зонування, плани територій, а також схеми планування областей та їх районів. З допомогою містобудівного кадастру вносять оновлення, експертизи та висновки стосовно містобудівної документації, а геоілокаційна функція цифрової системи, забезпечує прив'язку даних до кожного конкретного територіального об'єкта. Таке поєднання, дає можливість візуалізації планування міст, розміщення об'єктів і будівельних майданчиків, а також забезпечує точність та захист.

Реєстр пошкодженого та знищеного майна дозволяє отримати актуальні дані про масштаби пошкоджень нерухомого майна внаслідок бойових дій по всій Україні, що, у свою чергу, дозволяє забезпечити ефективний розподіл необхідних ресурсів та планувати подальшу відбудову зруйнованих об'єктів, ґрунтуючись на дійсних потребах.

Загалом, цифрові технології надають нові можливості розвитку ринку нерухомості. Використання цифрових систем та технологій, зокрема: електронного містобудівного кадастру; єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць (ЄДРАТО); єдиного державного реєстру адрес; реєстру будівель і споруд; реєстру пошкодженого та знищеного майна (РПЗМ); системи управління відбудовою DREAM, онлайн-платформ для купівлі-продажу об'єктів нерухомості; віртуальні тури; огляд об'єктів нерухомості за допомогою дронів; тощо дозволяють підвищити ефективність роботи на ринку нерухомості

Покупці і продавці об'єктів нерухомості отримують доступ до актуальної інформації щодо об'єктів, прийняття обґрунтованих рішень щодо купівлі-продажу та, оперативне укладання угод [4].

Література

1. Як в Україні проходить цифрова трансформація ринку нерухомості? URL: <https://kyivschina24.com/news/yak-v-ukrayini-prohodyt-cyfrova-transformacziya-rynku-neruhomosti/>
2. Марченко, О., & Коляденко, Р. (2023). Цифрова трансформація будівельного бізнесу: тенденції та перспективи. *Цифрова економіка та економічна безпека*. (4 (04), 20-26. <https://doi.org/10.32782/dees.4-4>
3. Цифровізація будівельної галузі: попит на електронні послуги зростає URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/tsyfrovizatsiia-budivelnnoi-haluzi-popyt-na-elektronni-posluhy-zrostaie>.
4. Вплив цифрової трансформації на ринок нерухомості URL: <https://realtybestua.com/news/2024/08/06/3655/>