

3.3 Conceptual approaches to forming a strategy for the development of the rental real estate market in Ukraine

В умовах постійних змін у сфері економіки та фінансів формування стратегії розвитку ринку орендного майна стає невід'ємною частиною успішного управління та конкурентоспроможності підприємств. Орендний ринок є важливою ланкою в системі ринку нерухомості, яка забезпечує можливість користування майном за умови його оренди без потреби повного придбання. Ця форма угоди стає все популярнішою як серед бізнес-середовища, так і серед населення, що підтверджується зростанням обсягів угод оренди та ринковим попитом.

Формування стратегії розвитку ринку орендного майна є актуальним та важливим завданням у сучасних умовах економічного розвитку. Це завдання потребує уваги та глибокого аналізу для того, щоб забезпечити стійкий та ефективний розвиток цього сегмента ринку як на національному, так і на міжнародному рівнях.

Орендний ринок є важливою складовою ринку нерухомості, який забезпечує можливість швидко та ефективно користуватися майном без необхідності його повного придбання. Формування правильної стратегії розвитку цього ринку передбачає вивчення та аналіз не лише внутрішніх факторів, але й урахування міжнародного досвіду та передових практик. Подальший розвиток ринку оренди майна в Україні потребує дослідження теоретичних аспектів формування стратегії з урахуванням українського та міжнародного досвіду.

Україна стикається з високим попитом на орендне майно на ринку житлової нерухомості. Зростання інвестиційного потенціалу країни та розвиток підприємництва зумовлює необхідність ефективного управління ринком орендного майна та формування стратегії його розвитку. Український бізнес, незважаючи на складнощі останніх років в надзвичайно складних умовах розвиває орендний ринок та ринок нерухомості взагалі, потребує належного

аналізу та обґрунтування стратегій управління ринком орендного майна з урахуванням внутрішніх та зовнішніх факторів.

Сьогодні важливо враховувати не лише внутрішні особливості розвитку, а й міжнародний досвід та передові практики у цій галузі, щоб забезпечити ефективний та стійкий розвиток орендного ринку. Розуміння та аналіз цієї проблематики в контексті українського та міжнародного досвіду є необхідним для підвищення ефективності управління орендним майном, а також для розроблення оптимальних стратегій розвитку, які враховуватимуть вимоги ринкової конкуренції та відповідатимуть принципам сталого розвитку.

Дослідження українського досвіду у поєднанні з міжнародними передовими практиками надасть можливість визначити оптимальний шлях для досягнення успіху на цьому ринку. Додатковий аналіз та дослідження у цій сфері сприятимуть створенню рекомендацій та кращих практик, які, у свою чергу, сприятимуть стійкому та збалансованому розвитку ринку орендного майна у майбутньому.

Метою даного дослідження є висвітлення теоретичних та практичних напрямів формування стратегії розвитку ринку орендного майна з урахуванням українського та міжнародного досвіду, щодо ефективних підходів до управління ринком орендного майна, виявлення інноваційних підходів та кращих практик, які можуть бути застосовані в Україні для забезпечення стійкого розвитку цього ринку. Виявлення оптимальних стратегій розвитку ринку орендного майна, які враховуватимуть вимоги ринкової конкуренції та принципи сталого розвитку. Сприяння підвищенню ефективності управління орендним майном на основі комплексного аналізу внутрішніх та зовнішніх факторів, що дозволить розкрити проблематику формування ефективної стратегії розвитку ринку орендного майна в Україні з урахуванням кращого міжнародного досвіду та практик.

Для більш детального розуміння та формування стратегії розвитку орендного ринку України, необхідно розглянути основні критерії, за якими різні автори розглядали поняття ринку оренди.

Проаналізувавши та врахувавши ці критерії, можна краще оцінити поточний стан орендного ринку в Україні, виявити його основні проблеми та сильні сторони, а також розробити стратегічні заходи для його розвитку та оптимізації (табл. 1).

Таблиця 1

Основні критерії розгляду поняття ринку оренди

№ з/п	Автори	Сутність категорії	Особливості
Державна політика та регулювання			
1.	Кругман П.	Вплив державної політики стимулювання будівництва доступного орендного житла на розширення пропозиції на ринку.	Роль державного регулювання у забезпеченні доступності оренди, зокрема через встановлення обмежень на орендні ставки, субсидії для орендарів, податкові пільги для власників.
2.	Лейтон Ж.	Ефективність різних інституційних механізмів регулювання ринку оренди, таких як спеціалізовані агентства, саморегулювні організації, судова система.	Роль державного контролю за дотриманням прав орендарів та власників, зокрема щодо укладання та розірвання договорів оренди.
3.	Вахтер С.	Вплив державної політики у сфері іпотечного кредитування на доступність оренди, зокрема через регулювання умов іпотечних позик.	Роль державних гарантій та стабілізаційних фондів у забезпеченні фінансової стабільності ринку оренди.
4.	Шуляк О.О.	Роль державно-приватного партнерства у розвитку ринку доступної оренди, зокрема через спільне фінансування будівництва.	Ефективність державних програм субсидування орендного житла для малозабезпечених верств населення.

Продовження таблиці 1

Соціально-економічні аспекти			
№ з/п	Автори	Сутність категорії	Особливості
5.	Лейтон Ж.	Вплив ринку оренди на соціальну мобільність та нерівність. Зокрема, вона аналізує, як доступність та умови оренди впливають на можливості різних верств населення змінювати місце проживання та працевлаштування.	Роль державної політики, зокрема програм підтримки орендарів, у забезпеченні соціальної справедливості на ринку оренди.
6.	Коваленко Г.В.	Взаємозв'язок між ринком праці, доходами населення та попитом на орендне житло. Зокрема, вона аналізує, як зміни в рівні зайнятості, заробітних плат та доходів впливають на доступність оренди для різних соціальних груп.	Роль орендного житла у забезпеченні мобільності робочої сили та підвищенні ефективності ринку праці.
Фінансові та економічні фактори			
7.	Вахтер С.	Механізми управління ризиками на ринку оренди, такі як страхування, стабілізаційні фонди, для запобігання кризам.	Роль фінансової стабільності для забезпечення стабільності ринку оренди. Підкреслює важливість ефективного регулювання фінансових ринків, зокрема іпотечного кредитування.

Продовження таблиці 1

№ з/п	Автори	Сутність категорії	Особливості
8.	Лукас Д.	Вплив макроекономічних факторів, таких як процентні ставки, інфляція, економічні цикли, на динаміку орендних ставок та доступність оренди.	Роль державної монетарної та фіскальної політики у забезпеченні стабільності ринку оренди.
9.	Клименко І.В.	Вплив інвестицій, як державних, так і приватних, на розвиток ринку оренди, зокрема на пропозицію орендного житла.	Роль фінансових інструментів, таких як іпотека, облігації, венчурний капітал, у фінансуванні будівництва та реновації орендного житла.
Урбанізація та просторовий розвиток			
10.	Кругман П.	Роль агломераційних ефектів, тобто переваг, що виникають при концентрації економічної активності в містах, та їх вплив на ринок оренди.	Взаємозв'язок між процесами урбанізації, концентрацією населення в містах та динамікою орендних ставок. Зокрема, він досліджує, як зростання міського населення впливає на попит та пропозицію на ринку оренди.
11.	Флорида Р.	Вплив просторового розвитку, зокрема розміщення нових житлових районів, комерційних та офісних центрів, на доступність та вартість оренди в різних частинах міста.	Роль інфраструктурного розвитку, такого як транспортні мережі, соціальна інфраструктура, у формуванні попиту на орендне житло в певних локаціях.
Комерційна нерухомість			
12.	Лукас Д.	Роль інституційних інвесторів, таких як пенсійні фонди та страхові компанії, у фінансуванні комерційної нерухомості.	Фінансові аспекти ринку оренди комерційної нерухомості, зокрема доступність кредитування, вимоги інвесторів, структуру орендних платежів.

Джерело: сформовано з використанням даних [44-51].

1. Державна політика та регулювання. Загалом, дослідники підкреслюють важливість ефективних механізмів державного втручання для забезпечення доступності та стабільності ринку оренди. Це включає регулювання орендних ставок, стимулювання будівництва доступного житла, контроль за дотриманням прав учасників ринку, а також використання фінансових інструментів, таких як субсидії, гарантії, спільне фінансування. Ключовим є комплексний підхід до державної політики у сфері ринку оренди.

2. Соціально-економічні аспекти. Загалом, ці дослідники підкреслюють важливість соціально-економічних аспектів ринку оренди, зокрема його впливу на соціальну нерівність, мобільність та доступність житла для різних верств населення. Вони наголошують на необхідності врахування цих факторів при формуванні державної політики та регулюванні ринку оренди.

3. Фінансові та економічні фактори. Загалом, ці дослідники підкреслюють важливість фінансової стабільності, ефективного регулювання фінансових ринків, управління ризиками, інвестицій та макроекономічної політики для забезпечення стабільності та розвитку ринку оренди. Вони наголошують на необхідності комплексного підходу до врахування фінансових та економічних факторів при формуванні державної політики у сфері ринку оренди.

4. Урбанізація та просторовий розвиток. Загалом, ці дослідники підкреслюють важливість урбанізаційних процесів, просторового розвитку, інфраструктури та екологічних факторів для функціонування ринку оренди. Вони наголошують на необхідності комплексного підходу до планування міського розвитку та врахування їх впливу при формуванні державної політики у сфері ринку оренди.

В цьому контексті важливими є дослідження Річарда Флоріда. Субурбанізація, яка відбувалась в умовах виходу з Великої депресії, була вираженням нової економічної моделі. На думку Р. Флоріди, тільки масова субурбанізація уможливила дійсний фوردізм з приналежними йому масовим

виробництвом та масовим споживанням як економічну та соціальну модель для США після Другої світової війни [51, с. 45 - 46].

Криза 2008 р. впевнено продемонструвала кризу субурбанізованої моделі. Небезпечна тенденція над-споживання за умов відсутності резервів пов'язується Р. Флорідою з моделлю проживання у власних будинках, субурбанізацією та тими численними імпульсами до споживання, що цим провокуються. У сучасних суспільствах, що вимагають гнучкості та мобільності власні будинки перетворюються на тягар, що обмежує людину. Й отже, позбавляє її шансів на успіх за умов жорсткої конкуренції. Вихід з сучасної кризи, за теорією Р. Флоріди, буде супроводжуватися черговою зміною моделі проживання. Набуває привабливості проживання у великих містах у знятих в ренту квартирах. Основний висновок Р. Флоріди - «Міста повернулися!» («Cities are back!»). Виникає нова географія роботи та життя. Рента житла дозволяє людині бути максимально вільною та гнучкою, легко змінювати місце проживання [51, с. 7, 150]. За нових умов відповідь на питання «де жити» постає як найбільш важливе рішення у житті людини [53].

Тож до креативного класу Р. Флоріда відносить дуже широку групу, числою економічною функцією є генерування нового контенту та креативне вирішення проблем. Всі представники креативного класу поділяють спільний етос, цінують креативність, індивідуальність, відкритість до відмінностей та персональні заслуги [52, с. 8, 52].

Р. Флоріда дійшов висновку, що задля сталого розвитку міста необхідні, як він їх називає, «3 Т», а саме: технологія, талант, толерантність [52, с. 249 - 266].

У фокусі уваги Р. Флоріди також знаходиться Лас-Вегас. Останній спирається у своїй стратегії на один ресурс – споживання. Йдеться про споживання через готелі, казино, шоу, торгові центри та брендові магазини, придбання нерухомості та ін. Можна розглядати ЛасВегас як винятком з усього того, що прийнято вважати нормальним в Америці. Але Р. Флоріда пропонує подивитися на це місто як на унаочнення всього того, що призвело нас до стану кризи. Тож питання майбутнього Лас-Вегаса це питання майбутнього

суспільства споживання, в якому ми існуємо, висновків, які ми зробили з глобальної фінансово-економічної кризи [51, с. 101].

На думку Р. Флоріди, вимогам сучасності відповідає концепт мегарегіону [51, с. 142, 52, с. 42 - 43]. Саме мегарегіони Р. Флоріда визначає як основних гравців на глобальному ринку. Під мегарегіоном пропонується розуміти форму об'єднання декількох міст і їх передмість. За Ж. Готтманном, найбільшим мегарегіоном у Північній Америці є великий «Бос-Ваш» мегарегіон. До нього він включає міста Бостон, Нью-Йорк, Філадельфію, Балті мор та Вашингтон Д.С. та кільця передмість, що їх оточують [51, с. 142]. За даними 2009 р., у сорока найбільших мегарегіонах глобального світу було зосереджено дві третини глобальної економічної активності, 85% світових технологічних інновацій [51, с. 143].

Мегарегіон дає нове життя маленьким містам та передмістям, які географічно потрапляють до нього. Тож активізуються оренда житла та офісних приміщень, сфера обслуговування, має місце залучення до системи транспортного зв'язку мегарегіону, розвиток індустрії розваг, поштовх до розвитку торгівлі тощо. У деяких випадках відкриваються нові парки, реставруються історичні пам'ятки. Однак, аналізуючи місце мегарегіонів у сучасному світі загалом та США зокрема, Р. Флоріда наголошує на позначенні як головних привабливих для молодих людей якостей – можливість зустрічі з новими людьми, серед яких можна знайти однодумців, друзів, супутника життя, поштовх та можливості для продовження освіти. В той же час старші за віком покоління зосереджені на безпеці та атмосфері мегарегіону (що вже позначалося вище для міст) [51, с. 148 – 150].

Узагальнення теоретичних розвідок Р. Флоріди дає ключ для розуміння стратегій урбанізації в Україні. Мета національної модернізації, яка постає як нагальна, потребує уточнення завдань, що приведуть до її реалізації. Одним з таких завдань є розвиток міст України та їх критичне самовизначення у структуруванні глобального простору із урахуванням реалій українського національного буття. Орієнтирами тут можна вважати привабливі для

креативного класу великі глобальні міста, передусім Лондон, Нью-Йорк, Шанхай, Токіо та інші. Саме вони створюють особливу багатовимірну, неоднорідну, вібруючу, відкриту та толерантну атмосферу, насичену новими можливостями, де креативність людини посилюється креативним кліматом міста. Разом з цим глобальні міста, окрім свого глобального статусу, мають ще й статус центрів мегарегіонів та статус визначеності у межах національних держав, що посилює конкурентний потенціал останніх.

На жаль, в умовах сучасної жорсткої конкуренції за креативний капітал міста України поки що виступають переважно донорами креативності. До того ж, мають місце значні диспропорції у розвитку міст України. Все це засвідчує, що міста України потребують визначення або уточнення стратегій їх розвитку за умов креативної економіки. Успішними можуть бути лише міста комфортні та естетично привабливі, надаючи можливість людям утворювати соціальні зв'язки, багатовимірні, толерантні та відкриті, не зорієнтовані тільки на одну промисловість чи одну демографічну групу. За таких умов розмаїття творчих стимулів та креативних взаємодій посилять один одного та приведуть місто до успіху, гуманізують урбаністичний простір.

5. Комерційна нерухомість. Загалом, дослідники підкреслюють, що ринок оренди комерційної нерухомості має свої особливості, пов'язані з фінансовими, регуляторними та управлінськими аспектами. Ці особливості відрізняють його від ринку оренди житлової нерухомості і потребують окремого вивчення та врахування при формуванні державної політики.

Таким чином, різні автори розглядали поняття ринку оренди з різних перспектив - від державної політики та соціальної справедливості до фінансових ризиків та просторового розвитку. Ці підходи доповнюють один одного, надаючи комплексне розуміння складної природи ринку оренди.

Ринок нерухомості базується на різних економічних та соціальних теоріях. Ці теорії дають цінну інформацію про роботу ринку нерухомості:

1. Теорія просторової економіки. Досліджує вплив просторових аспектів на економічні процеси. В контексті ринку нерухомості вона допомагає розуміти,

як розміщення нерухомості впливає на ціни, попит та пропозицію. Вона враховує такі аспекти, як доступність транспортних мереж, інфраструктура, природні ресурси та демографічні та соціокультурні фактори, що впливають на ціну та ринкову активність нерухомості в певній локації. В рамках цієї теорії, вивчаються зміни вартості нерухомості, зумовлені географічним розміщенням, а також взаємозв'язок між цінами на нерухомість та розвитком даної території.

2. Теорія інвестицій в нерухомість. Вивчає стратегії та фактори, які впливають на рішення інвесторів у нерухомість. Ця теорія допомагає розуміти, як інвестори оцінюють та управляють своїми портфелями нерухомості з метою отримання максимального прибутку. Інвестиції в нерухомість можуть бути здійснені через купівлю, розвиток, управління та продаж нерухомості з метою генерації доходу або збільшення вартості активів. Ця теорія охоплює такі аспекти, як аналіз ризиків та доходної інвестицій в нерухомість, вивчення факторів, що впливають на ціни на ринку нерухомості, а також стратегії диверсифікації портфеля. Вона допомагає інвесторам приймати обґрунтовані рішення з урахуванням ринкових умов, макроекономічних тенденцій та специфічних характеристик нерухомості.

3. Теорія циклів нерухомості. Розглядає коливання цін на нерухомість та активність ринку внаслідок економічних циклів. Згідно з цією теорією, ринок нерухомості проходить через різні фази циклу, включаючи зростання, спад, стабілізацію та відновлення. Під час фази зростання, ціни на нерухомість зазвичай зростають, попит перевищує пропозицію, та відбувається будівництво нових об'єктів. Потім настає фаза спаду, коли ціни починають знижуватися, попит зменшується, та розвиток нових об'єктів припиняється. Стабілізаційна фаза відображає період збалансованості між попитом та пропозицією, а фаза відновлення передбачає підйом цін та попиту, що відбувається перед наступним циклом зростання.

4. Теорія корпоративної нерухомості. Досліджує вплив управління нерухомістю в корпоративному секторі на функціонування компаній. Вона вивчає стратегії використання та управління комерційною нерухомістю

компаній, зокрема управління офісними будівлями, виробничими приміщеннями, роздрібними приміщеннями тощо. Ця теорія враховує питання оренди та власності корпоративної нерухомості, стратегії оптимізації витрат на утримання та розвиток нерухомості, а також вплив управління портфелем нерухомості на бізнес-процеси компанії. Теорія корпоративної нерухомості допомагає розуміти взаємозв'язок між корпоративною діяльністю та управлінням нерухомістю, та виробляти стратегії, які забезпечують ефективне використання та управління корпоративною нерухомістю для досягнення цілей підприємства.

5. Теорія містобудування. Враховує вплив планування, дизайну та розвитку міських та сільських територій з урахуванням соціальних, економічних, культурних та екологічних аспектів. У контексті ринку нерухомості, ця теорія допомагає розуміти, як місцеве планування та розвиток впливають на ринок нерухомості. Містобудування включає створення зонування для житлових, комерційних та інфраструктурних об'єктів, розробку транспортної і соціальної інфраструктури, та збереження природних ресурсів. У контексті ринку нерухомості, теорія містобудування допомагає розуміти, як розвиток міських та сільських територій впливає на ціни та попит на нерухомість, а також як планування та інфраструктурні розвиток можуть стимулювати інвестиції в нерухомість.

З описаних теорій можна зробити висновок, що ринок нерухомості породжується та функціонує на перетині різних дисциплін, таких як економіка, фінанси, соціологія та управління. Кожна з вказаних теорій надає важливі уявлення про ринок нерухомості, допомагаючи розуміти його складові елементи та динаміку.

Теорія просторової економіки розкриває важливість місцезнаходження нерухомості та його вплив на функціонування ринку.

Теорія інвестицій в нерухомість допомагає розуміти рішення інвесторів та їх вплив на ціни й умови ринку.

Теорія циклів нерухомості вказує на те, що ринок нерухомості, подібно до інших економічних галузей, піддається циклічним змінам, що впливають на його стабільність та цінову динаміку.

Теорія корпоративної нерухомості досліджує управління нерухомістю у сфері бізнесу та його вплив на стратегії корпорацій.

У той час, теорія містобудування показує, що планування та розвиток міст мають суттєвий вплив на ринок нерухомості, враховуючи соціальні та економічні аспекти. Загалом, розуміння цих теорій допомагає зрозуміти складність та взаємозв'язок факторів, які формують ринок нерухомості та впливають на його розвиток.

Функціонування ринку нерухомості регулюється кількома фундаментальними принципами, які визначають те, як працює ринок, як визначаються ціни та як приймаються рішення:

1. Принцип попиту та пропозиції має важливе значення для ринку нерухомості. В контексті нерухомості пропозиція визначається кількістю та якістю нерухомості, що доступна для продажу або оренди, тоді як попит визначається кількістю та якістю нерухомості, яку шукають покупці та орендарі.

Коли на ринку нерухомості пропозиція перевищує попит, це може спричинити зниження цін або затримку продажу/оренди. У такій ситуації продавці або орендодавці можуть бути змушені знижувати ціни або запропонувати додаткові заходи стимулювання, щоб привернути покупців або орендарів.

Навпаки, коли попит перевищує пропозицію, це може призвести до зростання цін та більшої активності на ринку. У такій ситуації продавці та орендодавці можуть мати перевагу в умовах угоди. Розуміння цього взаємозв'язку допомагає агентам нерухомості, інвесторам та регулювальним органам прогнозувати рух цін, розуміти ризики та вигоди, а також розробляти стратегії купівлі, продажу та оренди на ринку нерухомості.

2. Конкуренція на ринку нерухомості впливає на ціноутворення та якість нерухомості доступної для продажу чи оренди. Залежно від рівня конкуренції,

суб'єкти нерухомості можуть змушені адаптувати свої стратегії, а також ціни та умови угод для того, щоб привернути клієнтів.

У ситуації великої конкуренції, продавці та орендодавці, для того щоб привернути увагу, можуть бути змушені запропонувати більш привабливі ціни чи умови, або навіть підвищити якість наданої нерухомості. В такому випадку, якість нерухомості може стати фактором вирішального значення для привернення клієнтів. При обмеженій конкуренції, продавці та орендодавці можуть мати більшу вільність встановлення цін та умов, оскільки покупці та орендарі мають обмежений вибір. У таких умовах якість нерухомості може не мати такого великого впливу на ціноутворення.

Розуміння конкуренції допомагає учасникам ринку нерухомості адаптувати свої стратегії, привертати покупців та орендарів, та визначати оптимальні ціни та умови для успішної угоди.

3. Правова стабільність є критичним фактором для ринку нерухомості, оскільки вона підтримує прозорість, довіру та ефективність у торгівлі та угодах з нерухомістю.

Ринок нерухомості підконтрольний законодавчим аспектам, таким як земельне та будівельне законодавство, податкові аспекти, право власності, правила будівництва та планування та багато інших. Ці законодавчі аспекти створюють рамки для укладання угод та визначають права та обов'язки учасників ринку.

Регулюючі органи, такі як місцеві урядові агенції, комітети з містобудування, податкові служби та інші, забезпечують виконання законодавства та здійснюють нагляд за діяльністю на ринку нерухомості. Вони гарантують дотримання правил, забезпечують дотримання земельних прав, регулюють процеси будівництва та забезпечують відповідність податкових обов'язків.

Правова стабільність допомагає зменшити ризики для учасників ринку, сприяє розвитку інвестицій та підтримує довіру в нерухомість як актив. Вона також створює умови для розвитку ділових відносин та ринкових зв'язків, що

впливають на сприйняття ринку як надійного та привабливого для учасників бізнесу та споживачів.

4. **Ліквідність** нерухомості визначається швидкістю, з якою можна продати або здати в оренду нерухомість на відкритому ринку, без втрати вартості. Більш ліквідна нерухомість може бути продана або здана в оренду швидше та за ціною, яка відповідає поточним ринковим умовам.

Фактори, які впливають на ліквідність нерухомості, включають в себе місцезнаходження, ринкові умови, тип нерухомості та умови попиту та пропозиції. Наприклад, нерухомість у великих містах або в економічно розвинених районах може мати вищу ліквідність порівняно з нерухомістю в менших місцевостях.

Для інвесторів, розуміння ліквідності нерухомості важливо для управління ризиками та визначення стратегій інвестування. У свою чергу, для приватних осіб, які планують продаж або оренду нерухомості, розуміння ліквідності може визначити швидкість та ефективність угоди.

З вищезгаданих принципів слід зробити висновок, що функціонування ринку нерухомості базується на чотирьох основних стовпах.

Перший принцип – принцип попиту та пропозиції – вказує на вирішальну роль взаємозв'язку між обсягом нерухомості, яка пропонується на ринку, та кількістю зацікавлених у покупців та орендарів.

Другий принцип – конкуренція – впливає на умови ціноутворення та якість нерухомості, стимулюючи конкурентність і поліпшення умов для покупців та орендарів.

Третій принцип – правова стабільність – підкреслює важливість законодавчого контролю та нагляду з боку регулюючих органів для забезпечення прозорості та справедливості на ринку.

Четвертий принцип – ліквідність – визначає потенційну швидкість продажу чи здачі в оренду нерухомості.

Загалом, ці принципи відіграють вирішальну роль у створенні стійкої та прозорої платформи для угод з нерухомістю, визначаючи умови ринку та впливаючи на поведінку учасників ринку нерухомості.