

JEL classification R30**Павлов Костянтин Володимирович**

доктор економічних наук, професор, професор кафедри економіки і торгівлі
Волинського національного університету імені Лесі Українки
43025, Волинська область, місто Луцьк, просп. Волі, 13.

E-mail: pavlovkostya@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2583-9593>

Новосад Оксана Володимирівна

Кандидат економічних наук, доцент кафедри економічної та соціальної географії
Волинського національного університету імені Лесі Українки.

E-mail: novosad.oksana@vnu.edu.ua

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7156-643X>

Семенов Назар Олександрович

Аспірант кафедри економіки, підприємництва та маркетингу
Волинського національного університету імені Лесі Українки
43023, Волинська область, місто Луцьк, вул. Сосюри 17.

E-mail: nsemenov97@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-5078-2417>

Вознюк Юлія Сергіївна

Студентка 5 курсу, кафедри економіки і торгівлі
Волинського національного університету імені Лесі Українки
43025, Волинська область, місто Луцьк, просп. Волі, 13.

E-mail: yuliamark20@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-3576-082X>

Міщук Юлія Володимирівна

студент 4 курсу, факультету економіки та управління
Волинського національного університету імені Лесі Українки
43025, Волинська область, місто Луцьк, просп. Волі, 13.

E-mail: uliamisuk92@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-6750-9942>

КОН'ЮНКТУРА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ У ДОВОЄННИЙ ТА ВОЄННИЙ ПЕРІОДИ

Анотація. Війна та український ринок житла: огляд та прогнози: стаття досліджує динаміку вітчизняного ринку житла у контексті довоєнного та воєнного періоду. Аналізуються кількісні показники житлового фонду України, висвітлюються їх динаміка та структура. Державна програма "єВідновлення": шлях до відновлення житла: розглядаються особливості впровадження програми "єВідновлення", спрямованої на компенсацію за пошкоджене та зруйноване житло. Обґрунтовуються та концептуалізуються тенденції зміни цін на первинному, вторинному та орендному ринках житла в різних регіонах України. Відновлення будівництва: динаміка та перспективи: досліджуються аспекти відновлення будівництва в Україні:

аналізується кількість житлових комплексів, що продавалися у 2023 році, та квартир, введених в експлуатацію. Роль держави у відновленні ринку житла: наголошується на важливій ролі держави у стимулюванні розвитку житлового ринку та забезпеченні доступним житлом людей, які втратили його через війну. Житловий ринок: виклики та перспективи. 1. Функціонування ринку житла: ринок житла як система економічних відносин; його роль у стимулюванні накопичень, перерозподілі ресурсів та інвестуванні; вплив війни на вітчизняний ринок житла. 2. Тенденції ринку у 2023 році: зростання попиту на готове або майже готове житло; вищі ціни на нерухомість, особливо в західних областях; внутрішньо- та зовнішня міграція населення; зниження темпів будівництва та накопичення відкладеного попиту. 3. Прогнози на майбутнє: стабілізація ринку за умови відсутності ескалації війни; перетворення відкладеного попиту в нові угоди; корекція цін; можливості для подальшого розвитку ринку; стимулювання попиту на житло та комерційну нерухомість; розвиток інфраструктури міст. 4. Роль держави: провідна роль держави у формуванні нормативно-правової бази; впровадження програм для усунення диспропорцій у забезпеченні житлом; усунення негативних наслідків війни; 5. Висновок: відновлення та розвиток житлового ринку України – це комплексне завдання, яке потребує спільних зусиль держави, бізнесу та громадян. Підвищення унікальності тексту: додано нові підзаголовки для покращення структури тексту; використано більш динамічні та емоційні слова та фрази; додано авторські думки та аналітику; наведено конкретні приклади та статистичні дані; перефразовано складні речення для покращення читабельності; використано інший стиль написання для підкреслення авторського почерку.

Ключові слова: житлова нерухомість житловий ринок, житловий фонд, вторинний ринок, первинний ринок, будівництво, оренда.

Pavlov Kostiantyn .

Doctor of Economics, Professor, Professor of the Department of Economics and Trade, Lesya Ukrainka Volyn National University

Novosad Oksana.

PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Economic and Social Geography, Lesya Ukrainka Volyn National University.

Semenov Nazar .

Postgraduate student of the Department of Economics and Trade Lesya Ukrainka Volyn National University

Vozniuk Yulia.

5th year student. Department of Economics and Trade, Lesya Ukrainka Volyn National University Specialty: Entrepreneurship and trade.

Mishchuk Yuliia.

Student of the 4th year of Faculty of Economics and Management Lesya Ukrainka Volyn National University

THE SITUATION ON THE UKRAINIAN RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET IN THE PRE-WAR AND WAR PERIODS

Abstract. The War and the Ukrainian Housing Market: Overview and Forecasts: The article examines the domestic housing market dynamics in the pre-war and war periods. Quantitative indicators of the housing stock of Ukraine are analyzed, and their dynamics and structure are highlighted. The State Program "eRestoration": The Way to Housing Restoration: The features of implementing the "eRestoration" program aimed at compensating damaged and destroyed housing are considered. Trends in price changes in the primary, secondary, and rental housing markets in different

regions of Ukraine are substantiated and conceptualized. Resumption of construction: Dynamics and prospects: The article examines aspects of the resumption of construction in Ukraine: the number of residential complexes sold in 2023 and apartments put into operation are analyzed. The state's role in the recovery of the housing market emphasizes the critical role of the state in stimulating the development of the housing market and providing affordable housing for people who lost it due to the war. Housing market: challenges and prospects. 1. Functioning of the housing market: the housing market as a system of economic relations; its role in stimulating savings, redistribution of resources, and investment; the impact of the war on the domestic housing market. 2. Market trends in 2023: growing demand for ready or almost ready housing; higher real estate prices, especially in the western regions; internal and external population migration; slow construction and accumulation of pent-up demand. 3. Future forecasts: stabilization of the market in the absence of escalation of the war; conversion of pent-up demand into new transactions; price correction; opportunities for further market development; stimulation of demand for housing and commercial real estate; development of urban infrastructure. 4. The role of the state: the leading role of the state in the formation of the regulatory framework; implementation of programs to eliminate imbalances in housing provision; elimination of the adverse effects of the war; 5. Conclusion: The restoration and development of the housing market of Ukraine is a complex task that requires joint efforts of the state, businesses, and citizens. Improving the uniqueness of the text: new subheadings were added to improve the structure of the text; more dynamic and emotional words and phrases were used; author's opinions and analytics were added; specific examples and statistics were provided; complex sentences were rephrased to improve readability; a different writing style was used to emphasize the author's handwriting.

Keywords: residential real estate housing market, housing stock, secondary market, primary market, construction, rent.

Постановка проблеми. Одним із важливих напрямків соціально-економічної політики держави є забезпечення громадян доступним житлом. В сучасних економічних умовах основним механізмом реалізації цієї політики є ринок житла. В країнах з ринковою економікою рівень розвитку житлового ринку показує, як загалом розвинута економіка та ринкові відносини цієї держави, адже тенденції його функціонування дають змогу аналізувати рівень соціального добробуту та умови життя населення країни.

Ринок житла – це сукупність економічних відносин, що полягають у купівлі, продажі та оренді об'єктів житлової нерухомості. Цей ринок, крім функції забезпечення житлом, сприяє стимулюванню населення накопичувати грошові кошти, перерозподіляє ресурси в економіці та виступає одним з альтернативних об'єктів інвестицій.

Після початку повномасштабної війни вітчизняний ринок житла опинився у складному становищі, адже внаслідок російської агресії знищено та пошкоджено тисячі об'єктів житлової нерухомості. Сьогодні житловий ринок потребує

сучасних рішень, потужного інвестиційного капіталу та гнучкого механізму реагування на фактори середовища, в якому функціонує. Все це сприятиме вирішенню проблеми з житлом для мільйонів українців, які втратили свої оселі через війну.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Необхідно додати, що проблеми, властиві ринку житлової нерухомості не є новими в економічній науці. Значна кількість науковців досліджували у різний час особливості, функції, класифікацію ринку житла, механізм ціноутворення, специфіку формування попиту і пропозиції на регіональних та державних рівнях. Серед них особливо цінним є праці таких вітчизняних науковців, як: М. Бормотова [2], М. Дубина [4], М. Забаштанський [4], М. Коваленко [9], В. Кучеренко [8], Т. Машошина [2], В. Павлов [9-11], К. Павлов, О. Павлова [12-15] та інші.

Слід зауважити, що на даний момент ще не враховано особливості сучасного етапу розвитку житлового ринку в контексті доступності житла для громадян України, зокрема в умовах повномасштабної війни.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження основних тенденцій розвитку ринкової кон'юнктури на вітчизняному ринку житла в умовах воєнного часу, окреслення проблем та перспектив функціонування цього ринку в нинішніх соціально-економічних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок житлової нерухомості – це сегмент ринку нерухомості, який спеціалізується на купівлі, продажу, оренді або будівництві житлової нерухомості, такої як квартири, будинки, апартаменти тощо.

На ринку житла відбувається взаємодія між власниками, орендарями, забудовниками, розробниками, агентами нерухомості та іншими учасниками. Фактори, що впливають на цей ринок, включають ціни на житло, попит та пропозицію, іпотечні ставки, регулювання земельних питань і будівельних норм, а також соціально-економічні та демографічні тенденції. Житловий ринок виконує багато функцій в економіці будь-якої країни, зокрема: інформаційна,

ціноутворююча, посередницька, інвестиційна, соціальна, стимулююча та сануюча.

Детальна характеристика всіх зазначених функцій подана на рис. 1.

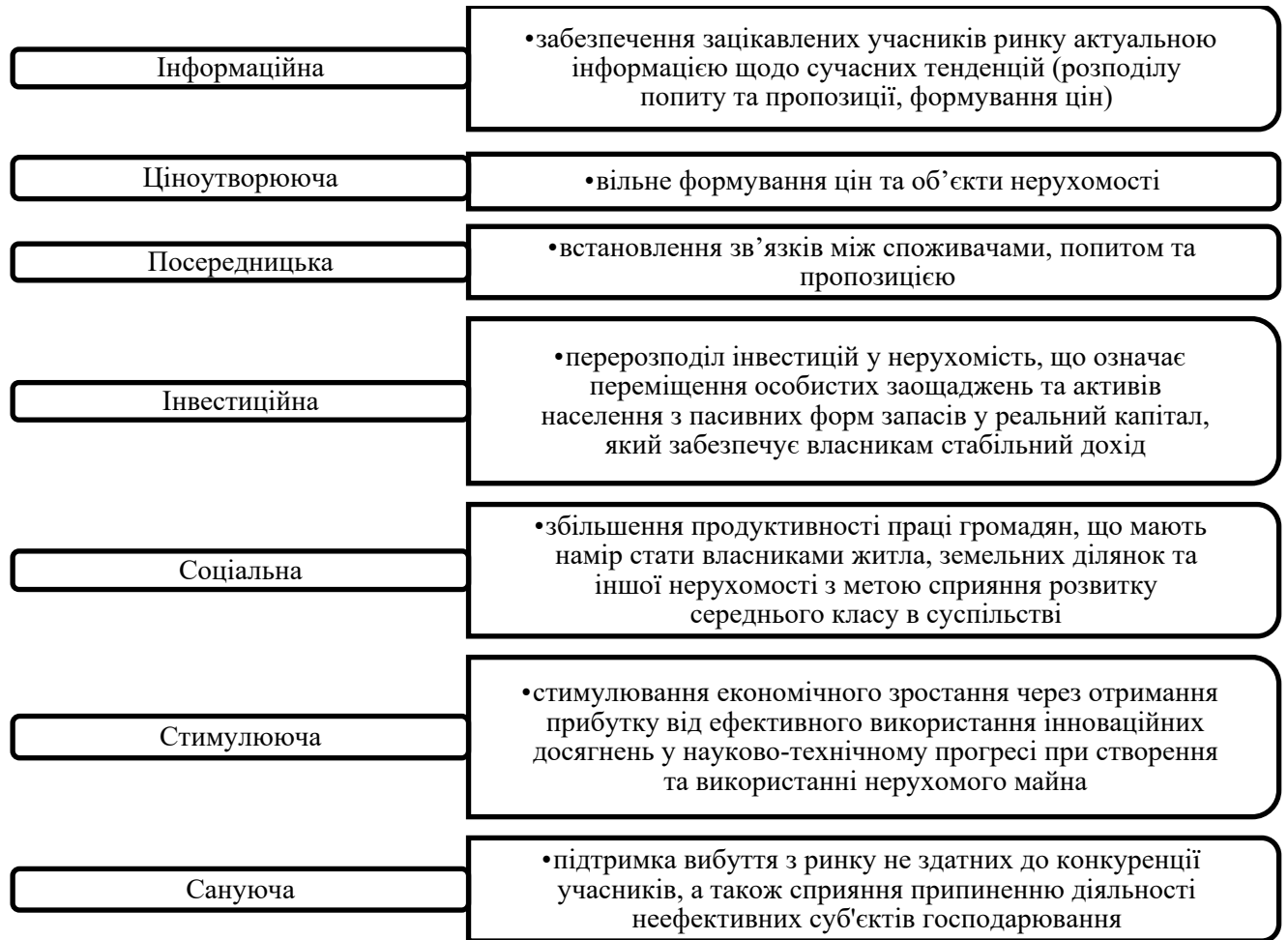


Рис. 1. Функції ринку житла. Джерело: побудовано автором на основі [6]

На практиці ринок житла класифікують за різними ознаками: за способом продажу нерухомості розрізняють первинний і вторинний ринок житла; за формою власності на нерухомість існує державний і комунальний; колективний, ринок приватних об'єктів нерухомості; за формою діяльності на ринку виділяють ринок заставного майна, ринок девелопменту, будівельний ринок, ринок іпотечного кредитування, ріелторський ринок; за ступенем готовності нерухомості до використання розрізняють ринок введених в експлуатацію об'єктів, ринок об'єктів незавершених будівництвом, ринок об'єктів, що виводяться з експлуатації; за територіальними межами ринку функціонує національний ринок, регіональний ринок та локальний ринок [8].

Розглянемо більш детально 3 основні сегменти ринку житла, які функціонують в Україні: первинний ринок, вторинний ринок та ринок оренди житла.

Первинний ринок житла – це сегмент ринку, де продаються нові будівлі, квартири та будинки, які ще не мали попередніх мешканців. Це можуть бути житлові об'єкти, які побудовані нещодавно або ті, що знаходяться на етапі будівництва. Вторинний ринок житла – це сегмент ринку, де продаються або здаються в оренду вже існуючі об'єкти нерухомості, тобто ті, які раніше вже були в користуванні, будівлі, які були відремонтовані або модернізовані, або житлові об'єкти, які продаються власниками.

Ринок оренди житла - це сегмент ринку нерухомості, де люди здають в оренду своє житло іншим особам, які шукають тимчасове або постійне проживання. Це можуть бути квартири, будинки, кімнати або інші житлові приміщення. До початку повномасштабної війни вітчизняний ринок житла належав до тих, що активно розвиваються. Розглянемо більш детально як він функціонує та проаналізуємо його кількісні зміни за період 2017–2021 років за даними Державної служби статистики України (табл. 1). Середній рівень житлової забезпеченості в Україні на одну особу за цей період зменшився на 1,5 квадратних метра, з 23,3 м² у 2017 році до 21,8 м² у 2021 році, що є в 2–3 рази менше, ніж в країнах Європи. У той же час, з 2017 до 2020 року спостерігалось зростання всіх основних показників житлового фонду із року в рік (табл. 1).

Таблиця 1

Кількісні показники характеристики стану житлового фонду України протягом 2018–2022 рр., [3]

Показники	Роки					Зміни до попереднього року			
	2018	2019	2020	2021	2022	2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020	2022/ 2021
Сумарна площа житлової нерухомості, млн м ²	984,8	993,3	1011,4	1014,8	892,1	8,5	18,1	3,4	-122,7
У середньому на одного жителя, м ²	23,3	23,7	24,2	24,5	21,8	0,4	0,8	0,3	-2,7
Кількість квартир, тис	16987	17100	17380	17408	15516	113	280	28	-1 892

Так, загальна площа житлової нерухомості збільшувалася нерівномірно, за період 2017–2018 рр. на 8,5 млн м², у 2018–2019 рр. відбулося збільшення на 18,1 млн м², у 2020 році зафіксоване зростання лише на 3,4 млн м². У 2021 році загальна площа житлової нерухомості знизилася на 122,7 млн. м² у порівнянні з 2020 роком. Кількість квартир в житловому фонді протягом досліджуваного періоду теж змінювалася в основному позитивно, за винятком 2021 року, в якому показник кількості квартир знизився на 1 892 тис. у порівнянні з 2020 роком. Темпи зростання рівня доступної на ринку житлової нерухомості зменшилися через негативний вплив епідемії COVID-19 на економіку загалом, в тому числі і на динаміку житлового фонду (Рис. 2).

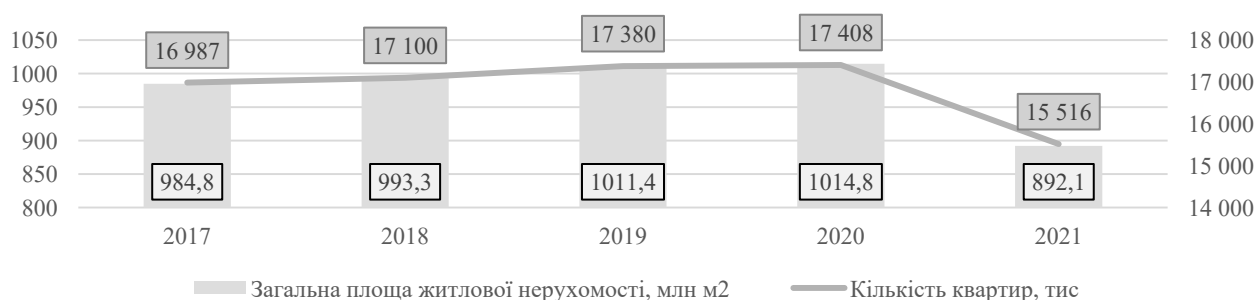


Рис. 2. Динаміка змін показників житлового фонду України за 2017–2021 рр., [3]

Війна принесла ще більш серйозні зміни на ринку житла, але вже у 2023 році він почав поступово відновлюватися. На початку 2023 року після завершення зимових блекаутів, інтерес населення України до теми купівлі житла стає стабільним і становить 70-80% довоєнного показника. Такі дані надає інформаційне агентство ЛУН [6].

Наведені на рисунку 2 дані яскраво демонструють, наскільки різко впав інтерес до купівлі житла з лютого 2022 року, коли економіка нашої країни функціонувала у невизначеності. Разом з тим, вже з червня 2022 року можна було спостерігати повільне зростання зацікавленості українців у купівлі житла. Варто зазначити, що протягом 2023 спостерігалось поступове хвилеподібне зростання інтересу потенцій покупців житла. Така хвилеподібна тенденція спричинена коливаннями валютних курсів та сезонністю.

Необхідно зазначити, що додатково ринок житла «підігріває» пільгова іпотека за програмою «Є Оселя» (Рис. 3).

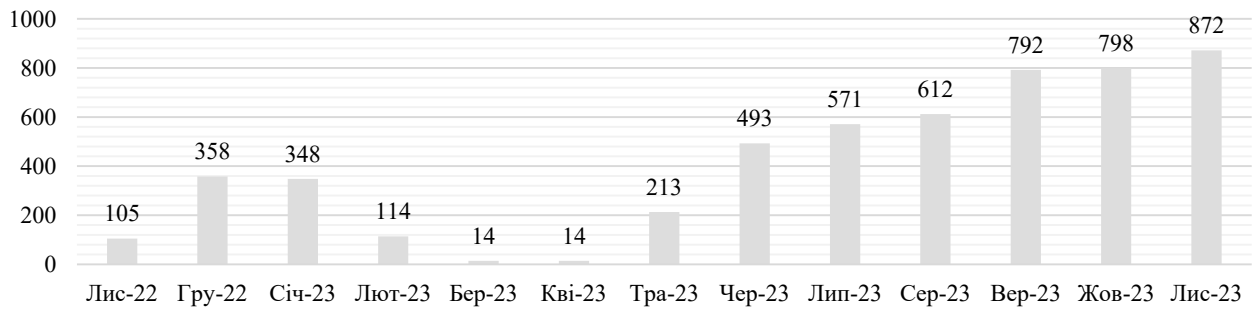


Рис.3. Динаміка обсягів кредитування за державною програмою «Є Оселя» на 01.01.2024 р., [8]

Навіть при тому, що кількість виданих кредитів не є значною, проте сам факт запровадження цієї програми стабілізує настрої на ринку та стимулює потенційних покупців до купівлі житла. Програма «ЄОселя» є ініціативою уряду, що надає доступні кредити на придбання житла для осіб, які присвятили своє життя захисту Батьківщини, а також тим, хто займається лікуванням і навчанням українських громадян. Дані рисунка демонструють про позитивну динаміку надання кредитів за цією програмою, починаючи з травня 2023 року. Це свідчить про те, що українці зацікавлені в такому кредитуванні, а держава шукає шляхи, як забезпечити доступним житлом вразливі верстви населення.

За статистикою, на сьогоднішній день показники руйнування нерухомості в Україні перевищують кількість всього житла, яке було введено в експлуатацію протягом останніх семи років. Безумовно, війна мала великий вплив на стан ринку в цьому сегменті. Станом на сьогодні, вітчизняні загальні втрати від воєнної агресії становлять більше ніж 150 млрд. доларів США, третю частину цих втрат становить житловий фонд.

Для вирішення проблеми забезпечення житлом категорій населення, які втратили свої оселі внаслідок бойових дій Міністерство цифрової трансформації разом з Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури запустило спільну програму «ЄВідновлення».

Її суть полягає у наданні державою громадянам грошової кошти на ремонт житла або житлових сертифікатів за знищене житло. Цей сертифікат можна

використати на придбання майна на первинному чи вторинному ринку житла, а також інвестувати кошти в об'єкт нерухомості на етапі будівництва. Станом на кінець листопада 2023 року громадяни України подали 53 500 заяв про надання грошової допомоги на ремонт житла, а також 6 293 заяви на отримання житлового сертифікату за знищене майно [1,8].

Найбільше заявок про надання допомоги на ремонтні роботи подали у Харківській області – 23 800 заяв, майже вдвічі менше, а саме 11 300 заяв у Київській області. У Миколаївській області жителі подали 4 700 заяв, у Донецькій – 4 300, Херсонській – 4 300, Чернігівській – 3 000 та Дніпропетровській – 2 100 заяв. Українці подали значно менше заяв на отримання сертифікату про знищене житло. Серед лідерів за кількістю заяв – Харківська область (2 716 заяв) та Київська – 1 832 заяви. Найменше заяв подали у Житомирській області – 107 заяв.

Війна спричинила не лише значні руйнування житлового фонду, а й хвилю міграційних процесів всередині країни і в інші держави. Схожа ситуація спостерігалася у 2014 році, коли збройна агресія росії на східному кордоні України, спричинила величезний потік переселенців у інші регіони України. Це вплинуло на ринок житла, зокрема призвело до активної розбудови київського передмістя, у якому за кілька років перед початком війни вводили в експлуатацію більше новобудов, ніж у столиці України.

Для формування загальної картини функціонування ринку житла в Україні проаналізуємо основні тенденції розвитку 3 основних сегментів цього ринку. На початку війни вітчизняний ринок житла фактично зупинився, а активізація відбулася лише влітку 2022 року. В основному, люди виявляли бажання продати свою власність, а не купувати нову.

Це було обумовлено двома причинами: перш за все, багатьом були терміново потрібні гроші, а також деякі українці мігрували і не планували повертатись додому. Це призвело до великої кількості оголошень зі значними знижками у 20-30% та навіть у 50%.

Проте, наприкінці літа 2022 року, зі стабілізацією ситуації на фронті та

досягненнями українських військових, настроїв серед українців почав покращуватись. Охарактеризуємо більш детально основні напрямки функціонування вторинного ринку житла в Україні протягом воєнного періоду. Для цього розглянемо як змінилася середня ціна 1-кімнатної, 2-кімнатної та 3-кімнатної квартири в Україні у 2023 році в порівнянні з 2022 роком. Аналіз проведемо в розрізі областей (табл.2). Як можна зрозуміти із наведених у таблиці даних, майже в усіх областях України спостерігалось зростання вартості 1-кімнатної квартири. Особливо відчутним є зростання у регіонах значно Віддалених від зони бойових дій, зокрема у західних областях.

Таблиця 2

Середня ціна 1-кімнатної, 2-кімнатної та 3-кімнатної квартир на вторинному ринку, на 01.01.2024 р., [1, 3, 8]

Область	1-кімнатна квартира		2-кімнатна квартира		3-кімнатна квартира	
	Середня ціна у 2023 році, дол.	Приріст за рік, %	Середня ціна у 2023 році, дол.	Приріст за рік, %	Середня ціна у 2023 році, дол.	Приріст за рік, %
АРК Крим	-	-	-	-	-	-
Вінницька	49 490	+9,2	64 474	+34,6	79 747	+30,3
Волинська	35 128	+16,8	51 451	+36,3	65 784	+73,9
Дніпропетровська	44 329	+20,2	57 046	+12,0	78 416	+4,7
Донецька	-	-	-	-	-	-
Житомирська	36 233	+5,5	45 678	+8,7	55 166	+12,5
Закарпатська	53 401	+24,8	67 859	+23,6	77 783	+8,4
Запорізька	23 591	+21,4	33 455	+25,3	45 844	+8,2
Івано-Франківська	44 484	+36,2	58 278	+28,5	77 272	+50,4
Київська	41 612	-4,8	61 499	-1,6	86 985	+16,5
м. Київ	88 685	+30,0	114 902	+9,8	157 695	+21,4
Кіровоградська	25 331	+42,2	41 398	+26,7	53 267	+24,9
Луганська	-	-	-	-	-	-
Львівська	66 648	+25,0	89 156	+25,2	111 919	+23,0
Миколаївська	23 485	+3,2	37 577	+20,5	53 534	+25,3
Одеська	47 034	+9,3	69 190	+11,0	95 779	+9,1
Полтавська	40 141	+18,4	50 345	+14,6	63 166	+9,4
Рівненська	37 297	+20,0	49 101	+10,6	58 976	+13,3
Сумська	27 128	+25,3	36 379	+36,5	44 286	+27,9
Тернопільська	38 134	+10,5	53 159	+14,2	66 787	+32,7
Харківська	32 050	+11,4	48 070	+15,5	65 527	+9,3
Херсонська	23 787	-24,9	-	-	30 100	-45,3
Хмельницька	36 090	+15,2	49 632	+13,3	56 524	+6,0
Черкаська	41 704	+38,3	54 527	+42,6	66 795	+24,0
Чернівецька	40 013	+12,2	58 019	+25,0	81 004	+18,3
Чернігівська	35 249	+49,1	44 206	+24,0	58 014	+21,3

Так, у Закарпатській області ціни на 1-кімнатну квартиру у 2023 році зросли в середньому на 24,8 %, у Львівській – на 25%, а у Івано-Франківській аж на 36,2%.

Разом з тим високим показником зростання був і у центральних областях: 38,3 % у Черкаській області та 42,2% у Кіровоградській області. Поряд зі зростанням спостерігалось зниження цін на квартири в деяких регіонах. Середня ціна вартості 1-кімнатної квартири в Київській області знизилась на 4,8%, а в Херсонській на 24,9 %.

Купівля 1-кімнатних квартир вважається найпопулярнішим варіантом житла на ринку нерухомості в Україні. Агентство ЛУН надає інформацію, що в абсолютних величинах в цьому сегменті ринку житла найбільше втратила столиця України, де 1-кімнатні квартири в середньому подешевшали на 2000 доларів, а найбільше подорожчали у Львові – +6400 доларів, Івано-Франківську – +4700 доларів, Чернігові – +4000 доларів та Ужгороді – +3200 доларів [1, 8].

Схожі тенденції зміни цін спостерігалися і стосовно 2-кімнатних квартир. Високі показники зростання зафіксовані у Закарпатській області – 23,6 %, Чернівецькій – 25,0%, Львівській – 25,2 %, Кіровоградській – 26,7%, Івано-Франківській – 28,5%, Вінницькій – 34,6 %, Волинській – 36,3%. Знизилися ціни, як і у випадку з 1-кімнатною квартирою у Київській області – на 1,6% [1, 8].

Середні ціни на 3-кімнатні квартири теж зросли у 2023 році. Найвищий показник зростання продемонструвала Волинська область – 73,9%, досить високий показник у Івано-Франківській області – 50,4%, Тернопільській – 32,7%, Вінницькій – 30,3%. Показник зниження було зафіксовано у Херсонській області – 45,3%.

Київ та Львів завжди були відомі своєю високою вартістю житла. Однак з початком повномасштабної війни до них приєдналося місто Ужгород, яке також стало одним з найдорожчих міст для купівлі житла [1, 8].

Загалом в середньому у 2023 році найдорожче 1-кімнатна квартира на вторинному ринку коштувала у Києві – 88 685 дол. США, а найдешевше – у Херсонській області – 23 787 дол. США. 2-кімнатна квартира найбільше

коштувала у Києві – 157 695.дол. США, а найменше – у Запорізькій області – 33 455 .дол. США. Найбільше за 3-кімнатну квартиру потрібно було заплатити у Києві – 157 695 тис. дол. США, а найменше у Херсонській – 30 100 тис. дол. США.

В цілому зниження цін у Київській області можна пов'язати з міграційним процесами. У 2023 році жителі столичного регіону України, в основному жінки з дітьми відклали своє повернення додому через блекаути на початку року та постійні обстріли в наступні місяці 2023 року. Тому, поки, рішення про купівлю житла відкладається, навіть якщо в певний момент існує фінансова можливість придбати житло.

Що стосується зниження цін у Херсонській області, то тут важливими факторами падіння цін виступають числення руйнування інфраструктури житлового фонду, близькість до театру бойових дій та окупацію лівобережжя області. Показовим для аналізу цін 1-кімнатної квартири є відображення ціни 1 кімнатної квартири в середній зарплаті (Рис.4).

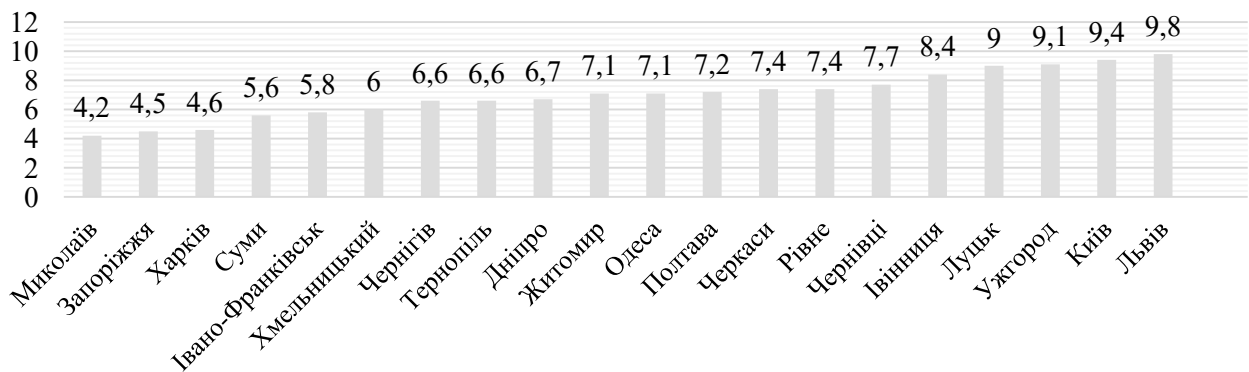


Рис. 4. Ціна 1-кімнатної квартири відносно середньої зарплати на 01.01.2024 р. [1, 3, 8].

Так, щоб придбати 1-кімнатну квартиру у Львові потрібно заплатити майже 10 середніх зарплат, в Києві – 9,4, Ужгороді – 9,1. Найменшим показником є в Миколаєві – 4,2 зарплати, трошки більше в Запоріжжі – 4,5 та Харкові – 4,6. В умовах сьогодення з розвитком інформаційних технологій, економісти, які досліджують ринок нерухомості часто порівнюють вартість купівлі житла із

розміром заробітної плати ІТ-спеціалістів, як однієї з найзатребуваніших професій на ринку праці (Рис. 5).

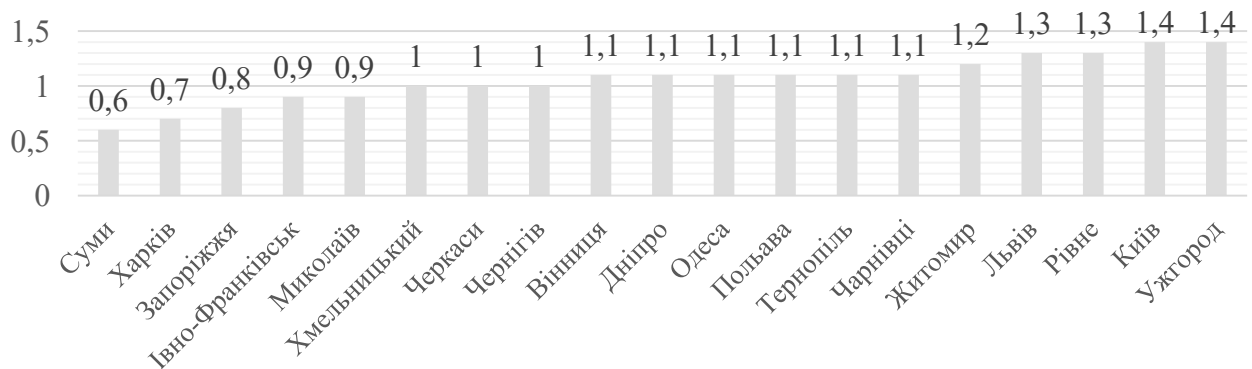


Рис. 5. Ціна 1-кімнатної квартири в середній річній заробітній платі ІТ-спеціаліста, на 01.01.2024 р. [1, 3, 8].

Наведені дані свідчать: для того, щоб придбати квартиру в Києві та Ужгороді необхідно витратити 1,4 середні річні зарплати ІТ-спеціаліста, у Львові трохи менше – 1,3, а найменше необхідно заплатити у Сумській області – 0,6 зарплат.

Первинний ринок житла теж зазнав значного потрясіння внаслідок військової агресії. Основою розвитку цього сегменту ринку житла є будівництво, на собівартість якого зараз значно впливає подорожчання будівельних матеріалів та труднощі у пошуці робочої сили через те, що значна кількість чоловічих професій, пов'язаних з будівництвом або виїхала за межі країни або перебуває у зоні бойових зіткнень. Якщо до початку війни люди активно інвестували у купівлю квартир ще на етапі будівництва, то зараз такі інвестиції стали менш популярними через дві основні причини.

1. Обурення ризиками: Люди стурбовані тим, що будинок може не бути добудованим через можливі ракетні удари, окупацію або банкрутство забудовника.

2. Потреба в житлі: Значна кількість внутрішньо переміщених осіб потребує житла негайно та на місці.

Внаслідок цього покупці все частіше виявляють інтерес до квартир та будинків, які розташовані якнайдалі від об'єктів критичної інфраструктури і розташовані на

низьких поверхах, щоб зменшити можливий ризик.

Проаналізуємо, якими були середні ціни m^2 житлової площі на первинному ринку України у 2023 році (табл. 3).

Таблиця 3

Середня ціна $1 m^2$ житла на первинному ринку, на 01.01.2024 р., [1, 3, 8].

Область	Середня ціна у 2023 році, грн./ m^2	Приріст за рік, %	Область	Середня ціна у 2023 році, грн./ m^2	Приріст за рік, %
АРК Крим	-	-	Львівська	35 800	-2
Вінницька	31 100	-8	Миколаївська	26 900	-21
Волинська	29 700	+17	Одеська	33 000	-6
Дніпропетровська	39 200	-2	Полтавська	39 200	-2
Донецька	-	-	Рівненська	-	-
Житомирська	27 000	+6	Сумська	25 000	+14
Закарпатська	40 100	+1	Тернопільська	24 800	+10
Запорізька	-	-	Харківська	28 300	+35
Івано-Франківська	27 600	+18	Херсонська	-	-
Київська	29 600	+6	Хмельницька	24 300	+22
м. Київ	47 300	-2	Черкаська	26 900	+19
Кіровоградська	31 500	+26	Чернівецька	34 100	+1
Луганська	-	-	Чернігівська	25 300	+6

Дані таблиці дають змогу стверджувати, що в кожній області у 2023 році спостерігалася своя власна тенденція коливання вартості $1 m^2$ житла в новобудові. Так, наприклад, найвищий показник зростання був зафіксований у Харківській області – +35%. Це було пов'язано з тим, що на первинному ринку житла у цій області значно скоротилися кількість пропозицій. Через війну багато будівельних компаній припинили свою діяльність у цій області, що призвело до значного зростання вартості житла в новобудовах. Досить високим є показник зростання вартості $1 m^2$ житла у Кіровоградській області – +26%, Хмельницькій області – +22%, Черкаській області – +19%, Івано-Франківській області – +18% та Волинській області – +17%.

Разом з тим у багатьох областях України спостерігалася зниження вартості $1 m^2$ житла. Найбільший показник зниження був зафіксований у Миколаївській області – -21%. Досить сильно впали ціни і у Вінницькій області – на 8%, у Одеській $1 m^2$

житла у Кіровоградській області – +26%, Хмельницькій області – +22%, Черкаській області – +19%, Івано-Франківській області – +18% та Волинській області – +17. В столиці України теж спостерігалось зниження показника вартості 1 м² житла – в середньому на 2%. Як зазначає агентство ЛУН у 2023 році найбільше покупців цікавилися новобудовами у Києві – 27,4%, у Львові – 16,4% та у Вінниці – 7,5% [1, 3, 8].

Будівництво житлових будинків поступово відновлюється, але воно зазнало серйозних труднощів через військові дії. Початково під час війни практично всі будівельні компанії змушені були припинити свою діяльність, і деякі з них навіть зараз не відновили свою роботу.

Це призвело до зниження кількості житлової площі, введеної в експлуатацію на 38% у порівнянні з 2021 роком. Скорочення в обсягах пропозицій нового житла було помітним практично по всій території України, особливо в південні та східній частині нашої держави. Також спостерігалось зменшення кількості нових проектів на ринку.

Ризики виникли не лише внаслідок військових дій. Зростання валютного курсу та рівня інфляції суттєво погіршили платоспроможність населення, тоді як вартість будівельних робіт та матеріалів значно зросла. Через це багато девелоперів, особливо на початкових стадіях проектів, стали стикатися з нестачею коштів від потенційних покупців та інвесторів. Крім того, через руйнування промислових підприємств виникли проблеми з дефіцитом матеріалів і логістикою. На сьогоднішній день ці проблеми вже вирішені – забудовники швидко адаптувалися до складних умов і успішно уклали угоди з вітчизняними та закордонними постачальниками.

Сьогодні, кількість виставлених на продаж житлових комплексів на первинному ринку прямо залежить, наскільки регіон, в якому розташований цей комплекс, віддалений від фронту. Тому, найбезпечніші західні області мають 80-90% і більше відсотків відділів з відкритим доступом для продажу у порівнянні з рівнем до повномасштабного вторгнення [8].

Так, наприклад, в Закарпатській, Тернопільській та Черкаській областях у 2023 році продовжували будівництво 96% житлових комплексів відповідно до довоєнного рівня. Трохи меншим цей показник був у Волинській області – 93%, Вінницькій області – 91% та Львівській області – 90%. Абсолютним лідером з відновлення можна вважати Кіровоградську область, там відновили будівництво 100% житлових комплексів.

Низький відсоток відновлення загалом зафіксований у прифронтових регіонах, так у Миколаївській області показник становив – 41%, у Запорізькій – 26%, у Харківській – лише 20%. Досить низьким був показник відновлення будівництва ЖК у Києві – 64% і загалом по області – 76%.

Важливо зазначити, що у 2023 році зросла кількість житлових комплексів, що перебувають у продажу, у порівнянні з 2022 роком.

Загалом найбільше житлових комплексів перебуває в продажу розташовано у Львівській області – 235 комплексів, при чому їхня кількість зросла порівняно з 2022 роком зросла на 10%. На 2 місці – Київська область з кількістю 224 комплекс, темп зростання - +11%. Високим показник є і у столиці – 181 комплекс, проте тут зафіксоване зниження кількості на 1%, а також у Одеській області – 130 об'єктів і 1% зростання.

Проаналізуємо, де зменшилася кількість ЖК в продажу. На 12% знизилася кількість об'єктів у Вінницькій області, на 9% у Рівненській області, на 8% у Івано-Франківській області, Необхідно зазначити, що найменше по Україні житлових об'єктів в продажу функціонує у Кіровоградській області – лише 1. Не зважаючи на те, що темпи будівництва починають відновлюватися темпи введення квартир в експлуатацію загалом зменшуються. На рисунку 6 подано статистику кількостей квартир, які були введені в експлуатацію у 2023 році.

Лідером за кількістю введених в експлуатацію квартир є місто Київ, де було введено 9 300 квартир. Проте, загалом Київ втратив 15 % у об'ємах введеного житла відносно 3 кварталів 2022 року. Київська область втратила ще більше – 35%. Львів втратив 38%, а Одеса здала на 6% більше. Дніпро також підріс в статистиці і додав 34%.

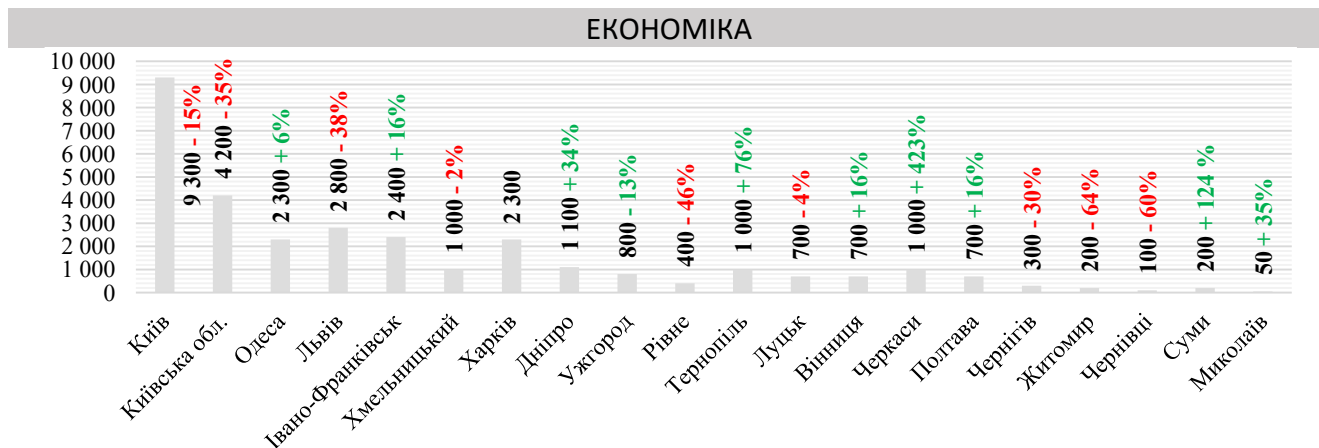


Рис. 6. Кількість квартир, введених в експлуатацію у 2023 році, [1, 3, 8].

У контексті відновлення попиту, ймовірно, виникне дефіцит нового житла, особливо для тих, хто прагне скористатись пільговою іпотекою від держави під 7% річних. Обмеження програми для усіх категорій населення полягає у вікові будинків – він не повинен перевищувати 3 роки. Однак, разом разом із зменшенням обсягів будівництва з початку вторгнення, це значно обмежує кількість доступних варіантів житла.

Ще одним важливим сегментом ринку житла є ринок оренди. В Україні попит на оренду продовжує підвищуватися, що свідчить про наявність значних масштабів міграційних процесів всередині країни.

Показник рівня попиту має хвилеподібну тенденцію, як і показник рівня міграції і прямо залежить від масштабів міграційних рухів.

Як видно з наведених на рисунку даних, повномасштабне вторгнення спричинило різке зростання попиту на оренду житла. Зокрема, серпень 2023 року був з рекордним показником зацікавленості в оренді житла.

Для дослідження ринку окрім попиту важливо проаналізувати тенденції попиту, пропозиції.

Узагальнюючи дані за грудень 2022 та грудень 2023 року, можна сказати, що кількість оголошень зменшилася майже в усіх регіонах. При чому найбільше знизилася кількість оголошень у Сумській області – на 96,4%, Кіровоградській – на 62,5%, Полтавській – на 44,5% та Івано-Франківській – на 35,6% [1, 3, 8].

Необхідно зазначити, що для центральних і східних областей основним

фактором зниження кількості пропозицій оренди є близьке розташування до лінії фронту. Для західних областей причиною зниження кількості оголошень оренди є те, що на початку війни більшість квартир з доступними цінами були орендовані і загальний житловий фонд скоротився.

В деяких областях пропозиція оголошень навпаки зросла. Так, наприклад у Чернігівській області – на 100%, у Харківській – на 36,4%, у Хмельницькій – на 34,1%. Найменший відсоток зростання можна було спостерігати в Києві – 2,3%. Розглянемо, як змінилася середня ціна оренди 1-кімнатної, 2-кімнатної та 3-кімнатної квартир у 2023 році у порівнянні з 2022 роком (табл. 4).

Таблиця 4

Середня вартість оренди 1-кімнатної, 2-кімнатної та 3-кімнатної квартир, на 01.01.2024 р., [1, 3, 8].

Область	1-кімнатна квартира		2-кімнатна квартира		3-кімнатна квартира	
	Середня оренда у 2023 році, грн.	Приріст за рік, %	Середня оренда у 2023 році, грн.	Приріст за рік, %	Середня оренда у 2023 році, грн.	Приріст за рік, %
АРК Крим	-	-	-	-	-	-
Вінницька	11 532	+24,7	12 428	+19,7	14 294	+18,4
Волинська	12 700	+87,6	11 454	+8,5	9 250	-8
Дніпропетровська	13 420	+37,6	16 625	+38,0	19 187	+26,3
Донецька	-	-	-	-	-	-
Житомирська	9 362	+61,6	10 558	+53,6	11 125	+54,1
Закарпатська	12 461	+7,9	11 825	-4,0	15 000	-8,9
Запорізька	6 619	+42,5	8 947	+56,9	10 795	+43,6
Івано-Франківська	9 361	+0,2	10 610	+6,7	10 790	-16,2
Київська	9 293	+21,6	11 327	+13,8	13 228	-29,8
м. Київ	16 425	+46,6	19 767	+46,1	23 448	+41,5
Кіровоградська	6 285	0	7 580	-5,8	11 750	-10,2
Луганська	-	-	-	-	-	-
Львівська	14 445	+18,2	15 879	+14,3	18 397	+18,2
Миколаївська	5 461	+41,1	8 083	+35,7	10 539	+102,1
Одеська	7 663	+17,9	8 842	+18,6	10 308	+22,9
Полтавська	9 829	+29,6	11 427	+17,3	12 644	+9,9
Рівненська	10 093	+75,5	11 251	+44,0	11 309	+31,2
Сумська	4 527	+42,1	4 428	+15,0	-	-
Тернопільська	6 450	+3,2	7 835	+4,8	9 566	+12,6
Харківська	6 008	+41,4	7 427	+31,2	9 433	+20,8
Херсонська	2 800	-4,5	3 000	+20,0	-	-
Хмельницька	9 064	+20,5	9 560	+12,1	10,778	-3,7
Черкаська	12 000	+65,0	13 416	+79,2	14 233	+36,0
Чернівецька	5 340	-36,4	8 986	-0,1	8 775	-33,7
Чернігівська	6 166	+61,7	4 100	-40,7	8 040	+91,4

Дані, представлені в таблиці, свідчать про те, що в більшості областей України спостерігалось зростання середньої ціни оренди 1-кімнатної квартири. Найвищий показник зростання спостерігався у Волинській області і становив 87,6%.

Досить високими є показники зростання в інших областях, зокрема, у Рівненській області – 75,5% у Черкаській області – +65%, у Житомирській – 61,6%, у Києві – 46,6%, у Запорізькій – +42,5%. Не змінилася ціна оренди у Кіровоградській області, а знизилася у Херсонській області – на 4,5. Найвищий відсоток зниження вартості оренди спостерігався у Чернівецькій області – на 36,4%.

Згідно з даними таблиці, можна зробити висновок, що найдешевшою середня оренда 1-кімнатної квартири у 2023 році була у Херсонській області – 2 800 грн. До областей з відносно дешевою орендою належать також Сумська область (4 527 грн.), Чернівецька область (5 340 грн.) та Миколаївська область (5 461 грн.)

Найдорожчою оренда 1-кімнатної квартири є у Києві (16 425 грн.). До областей з високою орендою належать також Львівська область (14 445 грн.), Дніпропетровська область (13 420 грн.), Волинська область (12 700 грн.) та Закарпатська область (12 461 грн.).

Проаналізуємо середні ціни оренди 2-кімнатної квартири. Фактично майже у всіх областях України зросла середня ціна 2-кімнатної квартири. Найбільший відсоток зростання зафіксований у Черкаській області – 79,2%, трохи менше Запорізькій області – 56,9% та у Житомирській області – 53,6%. Досить високого значення показник досягнув у м. Києві – 46,1%, Рівненській області – 44,0 %.

Найвищий відсоток зниження вартості зафіксований у Кіровоградській області – 5,8%, також у 2023 році знизилася оренда у Закарпатській області – на 4% та на 0,1% у Чернівецькій області.

Найдорожчою оренда 2-кімнатної квартири була у м. Києві – 19 797 грн., трохи менше у Дніпропетровській області – 16 625 грн., Львівській області – 15 879 грн. Найменше потрібно було заплатити, щоб орендувати 2-кімнатну квартиру у

Херсонській області – 3 000 грн., трохи більше – у Сумській області – 4 428 грн.

Тенденції зміни рівня середніх цін оренди 3-кімнатної були схожими до зміни цін 1-кімнатної та 2-кімнатної квартир. Найбільший процент зростання спостерігався у Миколаївській області – 102,1%. Досить високим показник зміни ціни був у Житомирській області – 54,1%, Запорізькій області – 43,6%, м. Києві – 41,5%. Найвищий відсоток зниження середньої ціни 3-кімнатної квартири спостерігався у Чернівецькій області – 33,7%. Досить сильно знизилися ціни у Київській області – на 29,8%, та Івано-Франківській області – на 16,2%.

Найдорожча оренда 3-кімнатної квартири була у м. Києві – 23 448 грн., трохи дешевше у Дніпропетровській області – 19 187 грн., у Львівській області – 18 397 грн. та Закарпатській області – 15 000 грн. найдешевшою оренда була у Чернігівській області – 8 040 грн., трохи більше у Чернівецькій області – 8 775 грн., у Волинській області – 9 250 грн.

Отже, загалом можна стверджувати, що основним чинником впливу на ціну оренди квартири, стали воєнні дії в Україні, які змінили ринок житла в Україні і спричинили структурні зміни в кожному секторі ринку житла. Під час проведення аналізу доцільності купівлі житла зазвичай використовують співвідношення річної плати за оренду до вартості квартири [1, 3, 8].

Наприклад, у столиці України середня ціна квартири відповідає 15 рокам орендної плати за неї. У Львові цей показник становить 11 років, у Одесі – 17 років. Харків демонструє майже 20 років оренди, що переважно пов'язано з падінням цін на довгострокову оренду в прифронттовому регіоні. Найменше середня вартість квартири у роках оренди зафіксована у Івано-Франківську – 10 років.

Висновки з проведеного дослідження. Отже, незважаючи на військові події в Україні, протягом 2023 року, ринок житла починає відновлюватися і показує зростання в усіх сегментах. Найбільший попит спостерігається на готове або майже готове житло зі строком здачі до року.

Багато мешканців країни вважають, що інвестування в будівництво на ранніх

стадіях є досить ризикованим. Загалом спостерігається тенденція до вищих цін на нерухомість, особливо в західних областях, проте там ситуація з попитом стабілізувалася, і немає такого значного попиту, як в перші місяці 2022 року. У областях, що знаходяться ближче до фронту, іноді спостерігається більша кількість оголошень про продаж нерухомості, ніж у спокійних регіонах країни. Це можна пояснити внутрішньою та зовнішньою міграцією населення.

В результаті люди продають нерухомість у містах, які частіше потрапляють під обстріли, і намагаються облаштуватись деінде. Зниження темпів будівництва і накопичення відкладеного попиту серед тих, хто утримується від витрат через нестабільність на фронті, може призвести до дефіциту нового житла на ринку.

Тому при відсутності ескалації військової агресії можна очікувати подальшої стабілізації на ринку і перетворення накопиченого попиту в нові угоди з наступною корекцією цін. Зменшення темпів будівництва, а також утворення відкладеного попиту від тих, хто вагається витратити власні кошти через нестабільність на фронті, може призвести до нестачі нового житла на ринку. Отже, якщо не буде загострення воєнної ситуації, можна очікувати подальшу стабілізацію на ринку та використання відкладеного попиту для укладання нових угод з наступним корегуванням цін. За умови відсутності ескалації воєнного конфлікту, українці можуть очікувати на стабілізацію ринку і конвертацію відкладеного попиту в нові угоди.

Дослідження показують, що український ринок нерухомості має великі можливості для подальшого розвитку. Процес відновлення після військових подій незаперечно стимулюватиме зростання попиту як на житло, так і на комерційну нерухомість. Крім того, планується розвиток інфраструктури міст України, такий як будівництво та ремонт доріг, медичних та навчальних закладів. Це сприятиме привабливості різних локацій для майбутніх мешканців та підприємців.

Варто зазначити, що на ринку житла є провідною роль держави, оскільки саме вона виконує більшість вирішальних функцій, зокрема формування нормативно-правової бази для функціонування ринку, вибір організаційної форми процесів на

житловому ринку; відстеження їх результативності; впровадження необхідних корегувань та усунення негативних наслідків. Так в сучасних умовах наша держава впроваджує різноманітні програми, орієнтовані на усунення диспропорцій в рівні забезпечення житлом різних верств населення, а також усунення негативних наслідків війни, що були завдані ринку житла.

Список використаних джерел.

1. DIM.RIA™ – вся нерухомість України. Продаж і оренда будь-якої нерухомості. DOM.RIA.com. URL: <https://dom.ria.com/uk/>.
2. Бормотова М., Машошина Т., Тройнікова О. Дослідження сучасного стану ринку житлової нерухомості в Україні. Електронний науково-практичний журнал Інфраструктура ринку. 2023. Розд. 7, № 70. С. 152–159. URL: http://www.market-infr.od.ua/journals/2023/70_2023/29.pdf
3. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Дубина М., Забаштанський М. Організаційно-економічний інструментарій розвитку житлового фонду в Україні. Економіка та суспільство. 2023. № 54. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-54-21>
5. Коваленко М.А., Сафонов Ю.М., Лепьохіна О.В., Мацієвич Т.О. Ринок нерухомості та іпотека: підручник. 2-ге видання, доповнене. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС 2015. 528 с. <https://oldiplus.ua/files/contents/280.pdf>
6. Красневич О., Павлов К., Ющак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. Економіка та суспільство. 2023. № 48. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
7. Кучеренко В. Р. та ін. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посіб. Одеса : Вид-во ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с. <https://tinyurl.com/29n88tl6>
8. ЛУН – Новобудови, продаж та оренда нерухомості в Україні. ЛУН. URL: <https://lun.ua/>
9. Павлов В.І. Механізм стимулювання сучасного ринку нерухомості. Регіональна економіка. 2005. №2. С. 67-75.
10. Павлов В.І. Пилипенко І.І., Кривов'язюк І.В. Нерухомість в Україні : підручник для студентів вищих навчальних закладів. Київ : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. 765 с.
11. Павлов В.І. Кривов'язюк І.В. Розвиток житлового будівництва як передумова формування первинного ринку нерухомості. Проблеми регіонального використання соціально-економічного та природно-ресурсного потенціалу регіону: фінансова політика та інвестиції : збірник наукових праць. Луцьк, 2009. Випуск 3.
12. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/15676/1/final.pdf>
13. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 230 с. <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10688>
14. Павлов К.В., Павлова О.М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : видавництво «Терен», 2019. 542 с. Режим доступу: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/15852>
15. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). Том 2. Ужгород, 2016. С. 35-38. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuues_2016_1%282%29__7

REFERENCES:

1. DIM.RIA™ – vsia nerukhomist Ukrainy. Prodazh i orenda bud-yakoi nerukhomosti. DOM.RIA.com. URL: <https://dom.ria.com/uk/>.
2. Bormotova M., Mashoshyna T., Troinikova O. Doslidzhennia suchasnoho stanu rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini. Elektronnyi naukovo-praktychnyi zhurnal Infrastruktura rynku. 2023. Rozd. 7, № 70. S. 152–159. URL: http://www.market-infr.od.ua/journals/2023/70_2023/29.pdf
3. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Dubyna M., Zabashtanskyi M. Orhanizatsiino-ekonomichnyi instrumentarii rozvytku zhytloвого фонду v Ukraini. Ekonomika ta suspilstvo. 2023. № 54. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-54-21>
5. Kovalenko M.A., Safonov Yu.M., Lepokhina O.V., Matsiievykh T.O. Rynok nerukhomosti ta ipoteka: pidruchnyk. 2-he vydannia, dopovnene. Kherson: OLDI-PLIuS 2015. 528 s. <https://oldiplus.ua/files/contents/280.pdf>
6. Krasnevykh O., Pavlov K., Yushchak A. Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky. Ekonomika ta suspilstvo. 2023. № 48. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
7. Kucherenko V. R. ta in. Otsinka ta upravlinnia nerukhomistiu : navch. posib. Odesa : Vyd-vo TOV «Leradruk», 2013. 272 s. <https://tinyurl.com/29n88tl6>
8. LUN – Novobudovy, prodazh ta orenda nerukhomosti v Ukraini. LUN. URL: <https://lun.ua/>
9. Pavlov V.I. Mekhanizm stymuliuвання suchasnoho rynku nerukhomosti. Rehionalna ekonomika. 2005. №2. S. 67-75.
10. Pavlov V.I. Pylypenko I.I., Kryvoviazuk I.V. Nerukhomist v Ukraini : pidruchnyk dlia studentiv vyshchych navchalnykh zakladiv. Kyiv : Derzhavna akademiia statystyky obliku ta audytu, 2008. 765 s.
11. Pavlov V.I. Kryvoviazuk I.V. Rozvytok zhytloвого budivnytstva yak peredumova formuvannia pervynnoho rynku nerukhomosti. Problemy raionalnoho vykorystannia sotsialno-ekonomichnoho ta pryrodno-resursnoho potentsialu rehionu: finansova polityka ta investytsiini : shchbirnyk naukovykh prats. Lutsk, 2009. Vypusk 3.
12. Pavlov K.V. Otsinka konkurentospromozhnosti rehionalnykh ryнкiv zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy : monohrafiia. Lutsk : PrAT «Volynska oblasna drukarnia», 2018. 482 s. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/15676/1/final.pdf>
13. Pavlov K.V. Rehuliuвання investytsiino-zhytlovykh vidnosyn v Ukraini: monohrafiia. Rivne: NUVHP, 2013. 230 s. <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10688>
14. Pavlov K.V., Pavlova O.M. Formuvannia ta rehuliuвання konkurentnykh vidnosyn na rehionalnykh ryнкakh zhytla Ukrainy : monohrafiia. Lutsk : vydavnytstvo «Teren», 2019. 542 s. Rezhym dostupu: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/15852>
15. Strishenets O.M., Pavlov K.V. Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehionalnykh ryнкakh nerukhomosti. Naukovyi visnyk uzhhorodskoho universytetu. Seriia «Ekonomika». Zbirnyk naukovykh prats. Vypusk 1 (47). Tom 2. Uzhhorod, 2016. S. 35-38. http://nbuv.gov.ua/UJRN/Nvuuec_2016_1%282%29__7

Надійшла до редакції 20.04.2024.