

Захарова К. Ф.

кандидат економічних наук,

кафедра економіки та фінансів,

ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК»

ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-9045-2398>**Kseniia Zakharova**

"KROK" University

ЦІНОВІ ТРЕНДИ НА УКРАЇНСЬКОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

PRICE TRENDS IN THE UKRAINIAN REAL ESTATE MARKET

Анотація. Статтю присвячено глибокому аналізу динаміки ціноутворення та ідентифікації ключових детермінант, що формують цінові тренди на українському ринку нерухомості. Актуальність дослідження зумовлена винятковою роллю цього сегмента як чутливого індикатора загальної економічної стійкості, що комплексно відображає рівень платоспроможного попиту, реагує на міграційні процеси, інвестиційну активність, а також на безпрецедентні виклики, пов'язані з воєнними потрясіннями та подальшими структурними трансформаціями національної економіки. Метою роботи є не лише фіксація фактичних змін цін на житлові та комерційні об'єкти, але й розробка прогностичної моделі, здатної оцінювати довгострокові наслідки макроекономічних та геополітичних шоків для ринкової рівноваги. У межах дослідження застосовано багатofакторний підхід, що поєднує методи економетричного моделювання (для встановлення кількісної залежності між цінами та макропоказниками), статистичний та порівняльний аналіз (для оцінки диференціації цін за регіонами та класами нерухомості), а також індикативне оцінювання (для моніторингу ключових інвестиційних сигналів). Об'єктом аналізу стали часові ряди цін на первинному та вторинному ринках житла у найбільших регіональних центрах України за період із 2014 року по теперішній час. Особлива увага приділена детальному вивченню як традиційних макроекономічних чинників (таких як інфляція, динаміка облікової ставки НБУ, рівень реальних доходів населення та обсяги прямих іноземних інвестицій), так і специфічних факторів воєнного часу (зокрема, вплив державних програм субсидування іпотеки, інтенсивність міграційних потоків у західні регіони та ризики руйнування інфраструктури). Отримані емпіричні результати підтверджують гіпотезу про асиметричність ринкової реакції, де значне зниження попиту (спричинене відтоком населення та фінансовою невизначеністю) швидше призводить до суттєвого зменшення обсягів угод та пропозиції нового будівництва, ніж до пропорційного падіння цін. Це вказує на високу інерційність та потенційну спекулятивність ринку, що ускладнює досягнення нової економічної рівноваги. Дослідження також визначає критичні ризики для забудовників, пов'язані зі зростанням собівартості будівництва через девальвацію та дефіцит кваліфікованої робочої сили. Практична цінність роботи полягає у наданні обґрунтованих прогнозів щодо розвитку цінових трендів, що має стратегічне значення для формування державної житлової політики, ефективного управління фінансовими ризиками банківським сектором та розробки інвестиційних стратегій в умовах необхідності повоєнного відновлення.

Ключові слова: ринок нерухомості, ціни на нерухомість, фактори впливу на ціни на нерухомість, вторинний ринок нерухомості, стабільність ринку нерухомості.

Abstract. The article is dedicated to a comprehensive analysis of price dynamics and the identification of key determinants that shape pricing trends within the Ukrainian real estate market (REM). The research's relevance stems from the segment's critical role as a highly sensitive indicator of overall economic stability, reflecting the level of solvent demand, and reacting to significant migratory movements, large-scale military shocks, and subsequent structural transformations of the national economy. The study's objective is not merely to record factual changes in the prices of residential and commercial properties, but also to develop a robust predictive model capable of assessing the long-term consequences of macroeconomic and geopolitical shocks on market equilibrium. The research employs a multifactorial approach that integrates several core methodologies: econometric modeling (to establish quantitative relationships between prices and macroeconomic indicators), statistical and comparative analysis (to assess price differentiation across regions and property classes), and indicative valuation (to monitor key investment signals and market sentiment). The objects of analysis include time series data on prices in the primary and secondary housing markets within Ukraine's major regional centers, spanning the period from 2014 to the present. Particular attention is paid to a detailed examination of both traditional macroeconomic factors (such as inflation, the NBU key policy rate dynamics, real disposable income levels, and volumes of foreign direct investment) and the specific wartime factors (including the impact of state subsidized mortgage programs, the intensity of internal migration flows toward western regions, and the inherent risks associated with infrastructure damage). The empirical results obtained confirm the hypothesis regarding the asymmetry of the market reaction, where a significant reduction in demand (primarily caused by population outflow and pervasive financial uncertainty) more rapidly leads to a substantial decrease in the volume of transactions and the supply of new construction, rather than a proportional decline in prices. This phenomenon suggests a high degree of market inertia and underlying speculative pressure, which fundamentally complicates the attainment of a new economic equilibrium. Furthermore, the study identifies critical financial and operational risks for developers, specifically those related to the sharp rise in construction costs due to currency devaluation and the critical shortage of skilled labor. The practical value of this research lies in providing substantiated forecasts for price trend development, which holds strategic significance for shaping government housing policy, enabling effective financial risk management within the banking sector, and guiding investment strategies necessary for post-war reconstruction and recovery efforts.

Keywords: real estate market, real estate prices, factors influencing real estate prices, secondary real estate market, real estate market stability.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості є одним із ключових показників економічного розвитку країни, що безпосередньо відображає соціально-економічну стабільність та інвестиційний клімат. Останні роки для українського ринку нерухомості відзначилися підвищеною волатильністю, викликаною як внутрішніми структурними трансформаціями, так і зовнішніми викликами, зокрема воєнними діями та економічною кризою. Вивчення динаміки цін на житлові об'єкти та факторів, які визначають їх зміни, є нагальним і складним науковим завданням, оскільки ціни служать індикаторами попиту, пропозиції, довіри і очікувань інвесторів і споживачів.

Враховуючи особливу роль ринку нерухомості у формуванні економічної рівноваги та безпеки, аналіз його цінових трендів дозволяє будувати реалістичні прогнози щодо загальної економічної ситуації в країні. Однак через інерційний характер ціноутворення, асиметрію реакції ринку на попит і пропозицію, а також виражену регіональну диференціацію виникає необхідність комплексного дослідження, що поєднає макроекономічні чинники з місцевими специфіками. Це підсилює важливість системного підходу до оцінювання як поточного стану, так і перспектив розвитку національного ринку нерухомості в умовах кризових та посткризових трансформацій.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика цінових трендів на ринку нерухомості стає об'єктом численних вітчизняних та зарубіжних досліджень. Спеціалізовані міжнародні видання систематично здійснюють моніторинг і публікують результати аналізу різних аспектів функціонування цього ринку – правових, економічних та фінансових. Зокрема, ключові матеріали регулярно подаються у таких наукових журналах, як *Real Estate Economic*, *Real Estate Finance Journal* та *Journal of European Real Estate Research* [11; 10; 8].

Останні європейські дослідження приділяють особливу увагу ринковій рівновазі, доводячи, що зниження попиту на житло частіше проявляється у скороченні обсягів продажу, ніж у зменшенні цін, що свідчить про асиметричність реакції ринку та його інерційність [4]. Паралельно, нові моделі рівноваги, які враховують глобальні кризи, трансформації у сфері праці та поширення дистанційної зайнятості, демонструють довгостроковий вплив цих факторів на стійкість та просторову структуру попиту [20].

Цінові тренди нерухомості також розглядаються крізь призму соціально-економічних шоків. Так, у Польщі та Чехії різкий приріст міського населення через міграцію українців призвів до зростання орендних ставок та формування нового балансу між попитом і пропозицією [4; 7]. Подібні висновки підтверджують роботи, які аналізують вплив кризових явищ на формування вартості житла у Центральній та Східній Європі [8; 12].

Українські науковці концентруються на теоретичних та прикладних аспектах дослідження цінових трендів. Зокрема, у працях Павлова В. [18] розглядається ідентифікація ринку нерухомості; Білецький І. та Дорошенко Г. [2] досліджують сучасний стан та основні тенденції української нерухомості, зокрема вплив війни на будівництво, цінову політику та ринок поведінки покупців у різних регіонах; Фролов С. та Іванова І. [5] аналізують дослідження воєнного конфлікту для ринку нерухомості України, зокрема вплив війни

на оцінку вартості житла та інвестиційну привабливість ринку; Радіонова І. та Піта Ю. [19] акцентують увагу на закономірностях розвитку та методах аналізу; Кобзан С. та співавт. [16] досліджують інвестиційні стратегії; Дунська А. та ін. [14], Наумова О. [17] аналізують специфіку окремих сегментів ринку. Окрему увагу в роботах Білана Й. приділено питанням цінових коливань і невизначеності на ринку житла [1].

В умовах війни на перший план виходять роботи, що фіксують вплив воєнних шоків на стабільність ринку, еластичність попиту та пропозиції, а також особливості відновлення цінової рівноваги [12; 3]. Ці дослідження вказують, що сучасні цінові тренди характеризуються поєднанням інерційності та високої чутливості до структурних змін, що формує нову методологічну базу для аналізу та прогнозування українського ринку нерухомості.

Метою статті є комплексний аналіз динаміки цінових трендів на українському ринку нерухомості у період 2020–2024 років з урахуванням макроекономічних, структурних та соціальних факторів, що впливають на формування попиту і пропозиції та виявлення закономірностей цінових змін, потенційних ризиків та перспектив розвитку ринку, а також надання науково обґрунтованих рекомендацій для державного регулювання та інвестиційної політики в умовах воєнних та повоєнних трансформацій.

Виклад основного матеріалу. Ринок нерухомості є одним з ключових індикаторів економічного здоров'я країни, а його цінові тенденції відображають макроекономічні зміни, інвестиційний клімат та суспільні настрої. Дослідження динаміки цін на первинному та вторинному ринках дозволяє виявити закономірності розвитку галузі, оцінити вплив зовнішніх чинників та спрогнозувати її майбутній стан [1; 2; 19]. Щоб отримати об'єктивну картину цінової динаміки та її причин, далі ми детально розглянемо середню вартість 1 м² житла на обох ринках України протягом 2018–2024 років, базуючись на даних офіційної статистики та ринкових звітів (рис.1).

На основі наданого графіка, що відображає середню вартість метру квадратного нерухомості в доларах США, можна виділити кілька ключових тенденцій. У 2018–2022 роках на українському ринку житла спостерігалось стабільне зростання вартості квадратного метра як на первинному, так і на вторинному ринках, що відображало економічне піднесення та зростання інвестиційної привабливості.

У 2021 році відбулося зближення цін обох сегментів, що свідчило про високий попит на новобудови та конкуренцію між ринками. Воєнні події 2022 року зумовили різке зростання вартості вторинного житла через підвищений попит на готові квартири, тоді як первинний ринок тимчасово втратив динаміку. [9; 11] У 2023–2024 роках тенденції змінилися: вторинний ринок досяг піку, а первинний продовжив зростання, що відображає повернення інвестицій та ефект державних програм підтримки. [3] Загалом вищий рівень цін на вторинному ринку пояснюється його меншою ризикованістю, розвинутою інфраструктурою та готовністю об'єктів до використання, тоді як новобудови відновлюють привабливість у середньостроковій перспективі.

Для глибшого розуміння та візуального підтвердження виявлених тенденцій розглянемо територіальні відмінності цін одного квадратного метра житлової нерухомості на вторинному ринку житла. Спостерігається ціновий розрив: з 2018 по 2020 рік

вартість вторинної нерухомості стабільно переважала ціну первинної. Ця різниця зумовлена вищою готовністю об'єктів та відсутністю ризиків, пов'язаних з будівництвом [15; 16]. Крім цього, є інверсія трендів у 2021 році, розрив між ринками майже зник,

а у 2022 році ціна на вторинну нерухомість стала вищою за первинну (рис. 2).

Це може бути наслідком підвищеного попиту на готові квартири у зв'язку з економічною та політичною невизначеністю, що виникла у 2022 році. Дані за

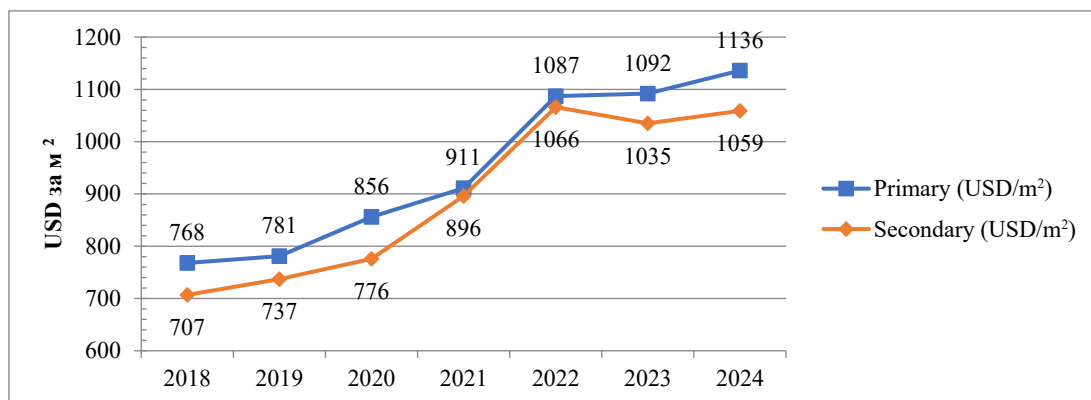


Рисунок 1 – Середня вартість 1 м² в доларах США на первинному та вторинному ринках в Україні продажу у 2018–2024 рр.

Джерело: побудовано автором на основі [6]

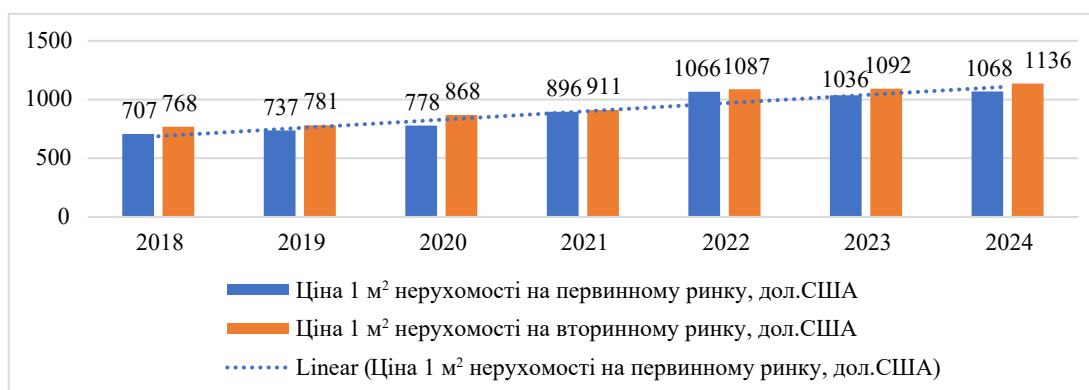


Рисунок – 2 Динаміка середніх цін одного квадратного метра (1 м²) нерухомості на первинному та вторинному ринку нерухомості (у дол. США) у періоді 2018–2024 рр.

Джерело: побудовано автором на основі [6]

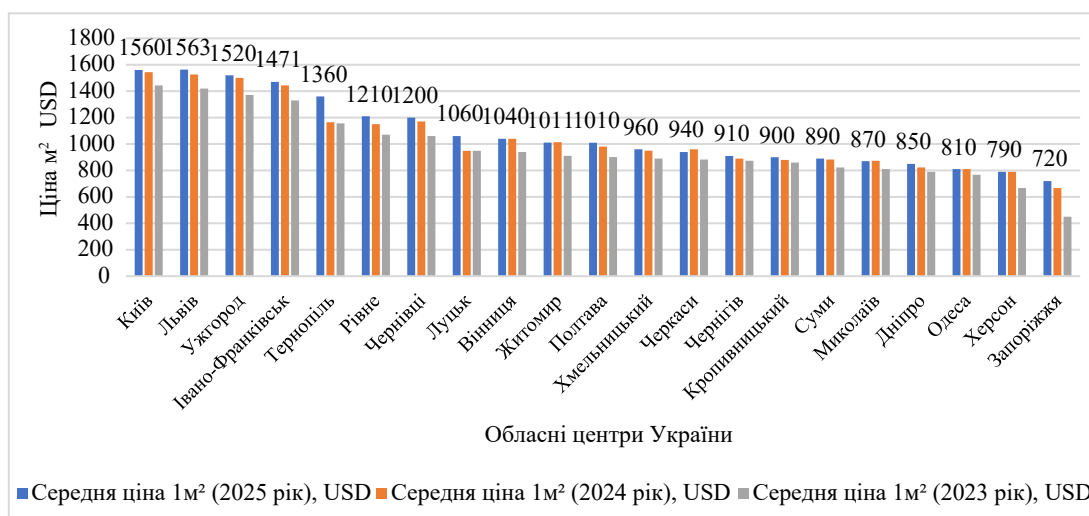


Рисунок – 3 Середні ціни за м² однокімнатних квартир на вторинному ринку в містах України в 2023–2025 роках, (дол. США)

Джерело: побудовано автором на основі [6; 13]

2023 та 2024 роки демонструють, що первинний ринок не лише відновився, а й у 2024 році перевершив вторинний за середньою вартістю, сягнувши \$1136 за м². Це свідчить про довіру інвесторів та кінцевих споживачів до нових проєктів, а також про адаптацію будівельної галузі до складних умов.

Цінова динаміка ринку у період 2023–2025 років характеризується значною регіональною диференціацією, що прямо корелює із рівнем економічної активності та безпековими ризиками. [14] Найвищі ціни на вторинному ринку однокімнатних квартир (1420–1563 дол. США/м²) зафіксовані у великих економічних центрах (Київ, Львів, Ужгород), що свідчить про високу ліквідність та стійкий попит. Натомість, у прифронтових та східних обласних центрах (Херсон, Запоріжжя, Суми) середня вартість залишається суттєво нижчою (450–690 дол. США/м²), відображаючи обмежений попит та підвищені ризики. Отже, ціноутворення та загальна динаміка ринку нерухомості в Україні демонструють поступову стабілізацію на тлі яскраво виражених територіальних відмінностей в інвестиційному потенціалі.

Регіональні цінові відмінності на ринку житлової нерухомості в Україні визначають інвестиційний потенціал та рівень ризиків залежно від місця розташування. У західних і центральних регіонах стабільне зростання попиту, зумовлене внутрішньою міграцією та розвитком бізнесу, формує сприятливі умови для збереження і примноження вартості інвестицій, тоді як у східних і південних, особливо прифронтових, низькі ціни відображають обмежений попит, зруйновану інфраструктуру та підвищені ризики. Висока вартість житла у Києві, Львові та Ужгороді вказує на їх економічне лідерство і ліквідність, але водночас створює бар'єри для нових покупців. У менш розвинених регіонах низькі ціни можуть свідчити про потенціал зростання після стабілізації. Таким чином, географічна диверсифікація інвестицій є ключовою стратегією балансування прибутковості й ризиків та відображає

ширші процеси стабілізації і поступового відновлення ринку навіть у воєнних умовах.

За даними Міністерства юстиції України, у 2020 – 2024 роках кількість договорів купівлі-продажу, міни та дарування квартир і житлових будинків на вторинному ринку демонструє яскраво виражену динаміку під впливом кризових явищ. До 2022 року спостерігався стабільний високий рівень активності: у 2020 – 2021 роках реєстрували понад 490 – 515 тисяч договорів за рік, з яких більшість – понад 270 тисяч, це купівля-продаж квартир і будинків. Однак у 2022 році відбулася драматична просадка ринку: кількість угод скоротилася більш ніж утричі до 150 тисяч, у сегменті купівлі-продажу квартир – у 3,2 рази, до 100,7 тисяч, що проілюстровано на рис. 4.

Аналіз вторинного ринку житла в Україні засвідчує його інерційність та поступове відновлення після глибокої кризи 2022 року, коли кількість угод купівлі-продажу скоротилася у 3,2 рази. Починаючи з 2023 року, ринок продемонстрував стійку тенденцію до відновлення: кількість транзакцій зросла удвічі, а у 2024 році наблизилася до 400 тисяч, що становить близько половини довоєнного обсягу. Паралельно з цим, відзначається зміна у структурі правочинів: кількість договорів дарування у 2024 році (179 тис.) перевищила довоєнні показники, що вказує на адаптацію населення до нестабільності та прагнення оптимізувати передачу майна. Таким чином, відновлення ринкової активності та варіативність форм передачі прав власності є ключовими індикаторами поступового зростання споживчої довіри та стабілізації ринку в умовах воєнного періоду. З огляду на це доцільно перейти до дослідження ще одного важливого аспекту ринку – динаміки цінової складової. Зіставлення змін у кількості укладених угод із динамікою середньої вартості квадратного метра дозволяє отримати цілісне уявлення про закономірності ринкової поведінки, виявити особливості взаємозв'язку між попитом та пропозицією, а також механізми формування цін на житло у кризові та стабільні періоди.

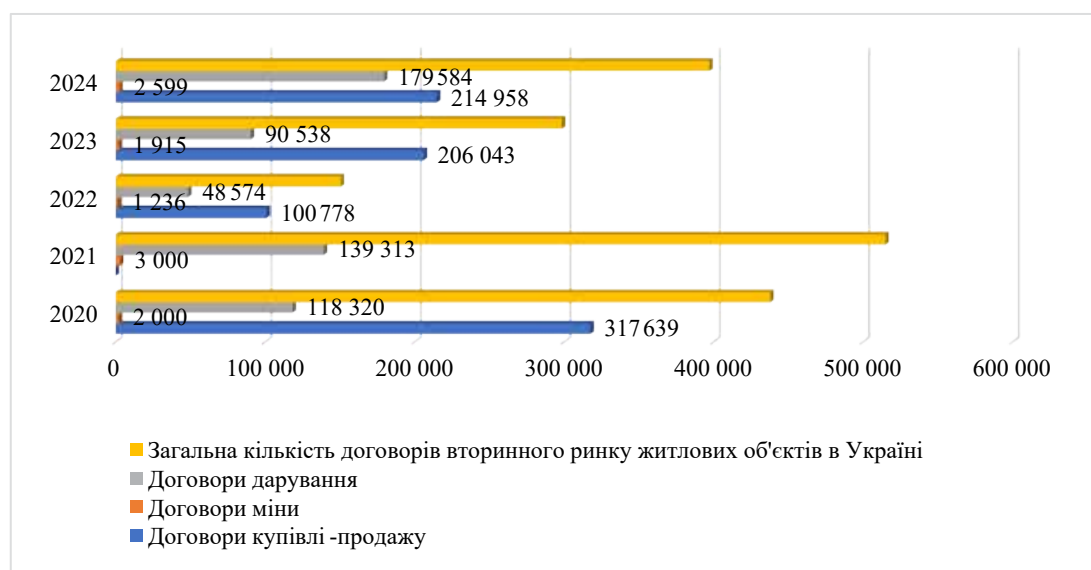


Рисунок 4 – Динаміка середніх цін одного квадратного метра (1 м²) нерухомості на первинному та вторинному ринку нерухомості (у дол. США) у періоді 2018 – 2024 рр.

Джерело: побудовано автором на основі [13]

Аналіз динаміки цін на ринку вторинної нерухомості є принципово важливим для розуміння, як ринок реагує на зміну ділової активності та міграційних факторів, наскільки ціни є інерційними відносно шоків ринку. Це дозволить не лише описати тенденції у секторальному розрізі, а й науково обґрунтувати причини відхилень у ціновій динаміці, яку подано на рис. 5.

Цей етап дослідження полягає у розгляді взаємозв'язку між кількістю угод та зміною ціни квадратного метра як ключових індикаторів функціонування вторинного ринку житла України у період структурних змін. Динаміка кількості договорів та ціни квадратного метра житлової площі на ринку вторинної нерухомості ілюструє важливу особливість українського ринку вторинної нерухомості у період 2020–2024 років: динаміка цін на квадратний метр житлової площі демонструє стабільне зростання навіть тоді, коли кількість угод різко коливається. [3] Зокрема, у 2022 році, коли спостерігається значне падіння кількості укладених договорів (від 515 тис. до 150 тис.), середня ціна за квадратний метр продовжує зростати з 911 до 1087 доларів США. Така поведінка ринку свідчить про інерційність цінового показника [17] і наявність відкладеного попиту: хоча угоди купівлі-продажу в цей період суттєво скоротилися через кризові та воєнні умови, готовність інвестицій придбати нерухомість зберігалася, що підтримувало та навіть дало стимул для подальшого підвищення вартості квадратного метра.

Дані Міністерства юстиції підтверджують цю картину: загальна кількість договорів купівлі-продажу, міни та дарування житлової нерухомості на вторинному ринку упала у 2022 році більш ніж утричі, однак у 2023–2024 роках помітне поступове відновлення ринкової активності. Проте рівень цін не лише не впав, а, навпаки, стабільно зростає, досягаючи у 2024 році 1138 доларів за квадратний метр. Цей феномен відображає особливості українського ринку, де ціна функціонує як індикатор загального інвестиційного інтересу і довіри до стабільності майбутніх прибутків, навіть у середовищі обмеженого поточного попиту.

Проаналізовані за період 2020–2024 років дані однозначно демонструють, що кількість укладених угод на

вторинному ринку житлової нерухомості в Україні не завжди корелює з динамікою цін. Падіння кількості договорів у 2022 році, найістотнішого за останні роки, не призвело до зниження цін, що підтверджує інерційність і відкладений характер попиту в умовах воєнного конфлікту та економічної нестабільності. [17] Відновлення активності у 2023–2024 роках супроводжувалося подальшим зростанням цін, що свідчить про поступове повернення інвестиційної привабливості і стабілізацію ринку. Ці особливості виділяють український вторинний ринок нерухомості як специфічний сегмент з нестандартною логікою функціонування, важливою для формування адекватної політики державного регулювання та інвестиційних стратегій. Графік наочно демонструє, що на вторинному ринку житлової нерухомості України у 2020–2024 роках ціни на квадратний метр стабільно зростали, незважаючи на значні коливання у кількості укладених договорів. Зокрема, у 2022 році, коли кількість угод різко впала майже втричі, ціна продовжувала зростати, що свідчить про інерційність цінового тренду. Це підтверджує існування відкладеного попиту на ринку: покупці й інвестори, попри кризові умови, зберігали готовність до інвестування у нерухомість, а обмежена пропозиція підтримувала високий рівень цін.

Дані Міністерства юстиції відображають падіння активності угод саме у 2022 році та поступове відновлення в наступні роки. У 2024 році кількість договорів вже наблизилася до довоєнних показників, а ціни досягли рекордних значень. Така динаміка вказує на унікальні властивості українського вторинного ринку, де ціна не лише відображає поточний попит, а й є індикатором інвестиційної довіри та очікувань. Це накладає особливі вимоги на аналіз ринку та прогнозування, підкреслюючи роль цін і угод як взаємодоповнюючих, але не обов'язково корельованих факторів. Так, кількість угод і ціни на вторинному ринку житлової нерухомості в Україні за 2020–2024 роки не підкоряються класичній кореляції. Падіння кількості договорів у 2022 році не спричинило падіння цін, що свідчить про інерційність ринку й відкладений попит в умовах воєнних та економічних викликів. [10; 15] Відновлення кількості

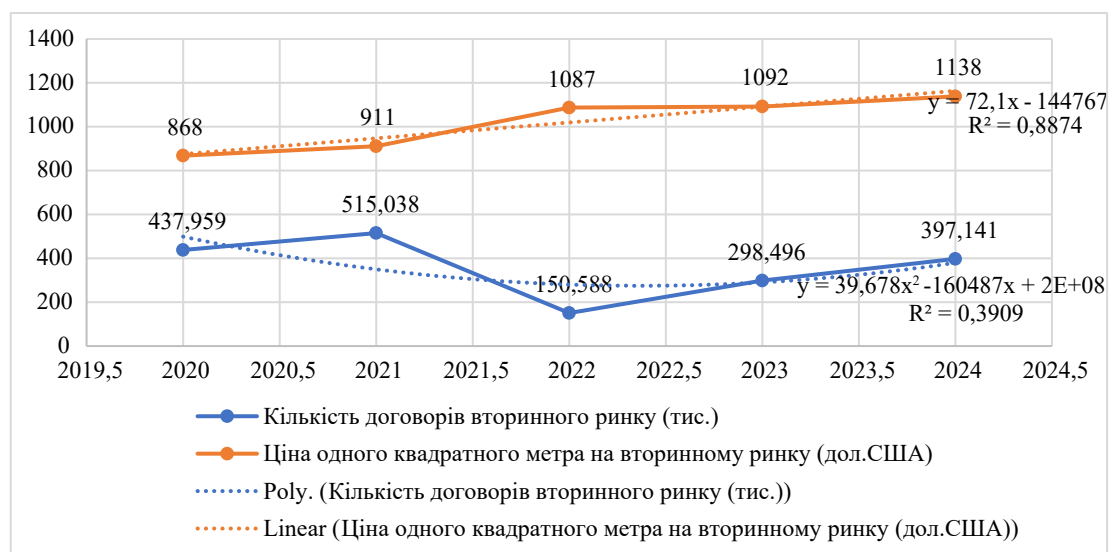


Рисунок 5 – Динаміка кількості договорів та ціни квадратного метра житлової площі на ринку вторинної нерухомості

Джерело: побудовано автором на основі [6]

угод паралельно зі зростанням цін у 2023–2024 роках говорить про поступове покращення ситуації та значну інвестиційну привабливість ринку, що формує специфічний профіль української нерухомості й потребує врахування цих особливостей у стратегії державного регулювання та інвестиційних підходах.

Висновки. Дослідження цінових трендів на вторинному ринку нерухомості України у 2020–2024 роках виявило складну, багатогранну динаміку, яка характеризується суттєвою інерційністю цін за умов значних коливань активності ринку. Аналіз офіційних даних Міністерства юстиції та авторських графіків демонструє, що навіть при драматичному скороченні кількості угод у 2022 році, викликаному війною та кризовими явищами, ціни за квадратний метр житла продовжували зростати, відображаючи наявність відкладеного попиту та інвестиційної довіри. Поступове відновлення кіль-

кості заданих угод у 2023–2024 роках супроводжувалося подальшим зростанням цін, що свідчить про активацію ринку і повільне повернення стабільності.

Ця специфіка українського вторинного ринку нерухомості, де ціни і обсяги продажів не завжди корелюють, підкреслює необхідність врахування особливостей інерційного попиту й ризиків структурних зрушень при формуванні державної політики та інвестиційних стратегій. Регіональна диференціація вартості квадратного метра, що пов'язана з безпековими, демографічними та інфраструктурними чинниками, визначає характер портфельних рішень і інвестиційну привабливість різних частин країни. Отже, прогнозування та управління розвитком ринку нерухомості в Україні повинні базуватися на глибокому аналізі окремих регіональних сегментів, з урахуванням наявності відкладеного попиту, економічної неоднорідності та поточних геополітичних викликів.

Бібліографічний список:

1. Bilan Y., Vasylieva T., Lyulyov O. & Pimonenko T. The impact of macroeconomic indicators on real estate market: Evidence from Ukraine. *International Journal of Housing Markets and Analysis*. 2021. № 14(3). P. 555–572. DOI: <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2020-0027>
2. Biletskyi I. & Doroshenko H. Analysis of the current state and main trends in the real estate market of Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2022. № 8(5). P. 112–129. DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-112-129>
3. Burdeinyi M. & Dmytriiev I. Housing market resilience in wartime: Price dynamics and adaptation mechanisms in Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2023. № 9(2). P. 45–56. DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2023-9-2-45>
4. Čermáková K., Hromada E., Bednar O. & Pavelka T. Real estate market at a crossroad – Era of affordable housing is gone. *International Journal of Economic Sciences*. 2023. № 12(1). P. 38–61. DOI: <https://doi.org/10.52950/ES.2023.12.1.003>
5. Frolov S. & Ivanova I. The Ukrainian Property Market and Valuation after two years of War. *TEGOVA Spring Meeting & General Assembly*. 2024. URL: <https://tegova.org/static/bcf7f>
6. Geoportal UVEKON. *Official website – a system for collecting, analyzing, and visualizing indicators of the Ukrainian real estate market*. URL: <https://gisuvecon.com/main/about/> (дата звернення: 17.09.2025)
7. Gluszek M. & Trojanek R. War in Ukraine, the refugee crisis, and the Polish housing market. *Housing Studies*. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334822>
8. Hromada E. The impact of the COVID-19 pandemic on housing prices in Central Europe. *Journal of European Real Estate Research*. 2021. № 15(2). P. 210–228. DOI: <https://doi.org/10.1108/JERER-11-2021-0059>
9. LUN Misto “Real estate statistics of Ukrainian cities”. *Official website*. URL: <https://misto.lun.ua/> (дата звернення: 17.09.2025)
10. Miller G. S. (2025). ‘Greening’ Your Leases: The Cornerstone of Climate Resilience and Readiness in Commercial Real Estate. *Real Estate Finance Journal*, Winter 2024. URL: <https://www.clm.com/wp-content/uploads/2025/01/Real-Estate-Finance-Journal-Winter-2024.pdf>
11. Munneke H. J., Sirmans C. F. & Slade B. (2025). Land Prices and the Development Process. *Real Estate Economics*, 71(1), 70–94. DOI: <https://doi.org/10.2307/2109409>
12. Novák M. & Lux M. Housing affordability and price dynamics in Central and Eastern Europe: Post-crisis challenges. *Urban Studies*. 2023. № 60. P. 923–941. DOI: <https://doi.org/10.1177/00420980221102134>
13. State Statistics Service of Ukraine. *Official website*. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 17.09.2025)
14. Дунська А. Р., Жалдак Г. П. & Служава Л. С. Аналіз еластичності попиту та пропозиції на ринку логістичної нерухомості України в умовах воєнного стану. *Економіка та суспільство*. 2024. № 65. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4464>
15. Кобзан С., Поморцева О., & Штерндок Е. Аналіз ситуації на ринку нерухомості України під час військового стану. *Scientific Collection “InterConf+”*. 2024. № 30. С. 498–507. DOI: <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.02.2023.052>
16. Кобзан С., Поморцева О., Піта Ю. & Паньків В. Дослідження інвестиційних стратегій на ринку нерухомості з застосуванням геопросторових баз даних та програмних рішень. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2025. № 2(78). С. 57–64. URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/972>
17. Наумова О., Наумова М. & Карпенко С. Ціноутворення на ринку нерухомості: аспект невизначеності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 1(73). С. 75–82. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-73-75-82>
18. Павлов В. Диференціація об’єктів нерухомості в міжнародному вимірі. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2016. № 3. URL: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/439220.pdf> (дата звернення: 17.09.2025)
19. Радіонова І. & Піта Ю. Економічний аналіз ринку нерухомості: загальні підходи та їх застосування для українського ринку. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2023. № 3(71). С. 8–18. URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/issue/view/25> (дата звернення: 19.05.2025)
20. Савчук В. Стан ринку нерухомості в Україні у 2025 році: тенденції, ціни та прогнози. *Smart Finance*. 2025. URL: <https://smartfinance.com.ua/ukraine/stan-rynku-neruhomosti-v-ukrayini-u-2025-rocz-tendenciyi-cziny-ta-prognozy/>

References:

1. Bilan Y., Vasylieva T., Lyulyov O. & Pimonenko T. (2021). The impact of macroeconomic indicators on real estate market: Evidence from Ukraine. *International Journal of Housing Markets and Analysis*, Vol. 14, no. 3, pp. 555–572. DOI: <https://doi.org/10.1108/IJHMA-03-2020-0027>

2. Biletskyi I. & Doroshenko H. (2022). Analysis of the current state and main trends in the real estate market of Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*, Vol. 8, no. 5, pp. 112–129. DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-112-129>
3. Burdeinyi M. (2023). Housing market resilience in wartime: Price dynamics and adaptation mechanisms in Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*, Vol. 9, no. 2, pp. 45–56. DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2023-9-2-45>
4. Čermáková K., Hromada E., Bednar O. & Pavelka T. (2023). Real estate market at a crossroad – Era of affordable housing is gone. *International Journal of Economic Sciences*, Vol. 12, no. 1, pp. 38–61. DOI: <https://doi.org/10.52950/ES.2023.12.1.003>
5. Frolov S. & Ivanova I. (2024). The Ukrainian Property Market and Valuation after two years of War [Conference presentation]. *TEGOVA Spring Meeting & General Assembly*. Available at: <https://tegova.org/static/bcf7f> (accessed September 17, 2025).
6. Geoportal UVEKON. (n.d.). *Official website – a system for collecting, analyzing, and visualizing indicators of the Ukrainian real estate market*. Available at: <https://gisuvecon.com/main/about/> (accessed September 17, 2025).
7. Gluszek M. & Trojanek R. (2024). War in Ukraine, the refugee crisis, and the Polish housing market. *Housing Studies*, Vol. 39, is. 2, pp. 213–230. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334822>
8. Hromada E. (2021). The impact of the COVID-19 pandemic on housing prices in Central Europe. *Journal of European Real Estate Research*, Vol. 15, no. 2, pp. 210–228. DOI: <https://doi.org/10.1108/JERER-11-2021-0059>
9. LUN Misto. (n.d.). *Real estate statistics of Ukrainian cities*. Official website. Available at: <https://misto.lun.ua/> (accessed September 17, 2025).
10. Miller G. S. (2025). ‘Greening’ Your Leases: The Cornerstone of Climate Resilience and Readiness in Commercial Real Estate. *Real Estate Finance Journal*, Winter 2024, is. 1, pp. 15–27. Available at: <https://www.clm.com/wp-content/uploads/2025/01/Real-Estate-Finance-Journal-Winter-2024.pdf>
11. Munneke H. J., Sirmans C. F. & Slade B. (2025). Land Prices and the Development Process. *Real Estate Economics*, Vol. 71, no. 1, pp. 70–94. DOI: <https://doi.org/10.2307/2109409>
12. Novák M. & Lux M. (2023). Housing affordability and price dynamics in Central and Eastern Europe: Post-crisis challenges. *Urban Studies*, Vol. 60, no. 5, pp. 923–941. DOI: <https://doi.org/10.1177/00420980221102134>
13. State Statistics Service of Ukraine. (n.d.). *Official website*. Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (accessed September 17, 2025).
14. Dunska A. R., Zhaldak H. P. & Sluzhava L. S. (2024). Analiz elastychnosti popytu ta propozytisii na rynku lohistychnoi nerukhomosti Ukrainy v umovakh voiennoho stanu [Analysis of the elasticity of supply and demand in the logistics real estate market of Ukraine in the context of martial law]. *Economy and Society*, no. 65, pp. 1–10. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/4464> (accessed September 17, 2025).
15. Kobzan S., Pomortseva O. & Sterndok E. (2024). Analiz sytuatsii na rynku nerukhomosti Ukrainy pid chas viiskovoho stanu [Analysis of the situation on the real estate market of Ukraine during martial law]. *Scientific Collection “InterConf+”*, no. 30, pp. 498–507. DOI: <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.02.2023.052>
16. Kobzan S., Pomortseva O., Pita Y. & Pankiv V. (2025). Doslidzhennia investytsiinykh stratehii na rynku nerukhomosti z zastosuvanniam heoprostorovykh baz danykh ta prohramnykh rishen. *Scholarly Notes of KROK University*, Vol. 2, no. 78, pp. 57–64. Available at: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/972> (accessed September 17, 2025).
17. Naumova O., Naumova M. & Karpenko S. (2024). Tsinoutvorennia na rynku nerukhomosti: aspekt nevyznachenosti [Pricing in the real estate market: Aspect of uncertainty]. *Scholarly Notes of KROK University*, Vol. 1, no. 73, pp. 75–82. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-73-75-82>
18. Pavlov V. K. (2016). Dyferentsiatsiia ob’ektiv nerukhomosti v mizhnarodnomu vymiri [Differentiation of real estate objects in the international dimension]. *Economic Journal of Lesya Ukrainka Eastern European National University*, no. 3, pp. 44–52. Available at: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/439220.pdf> (accessed September 17, 2025).
19. Radionova I. & Pita Y. (2023). Ekonomichnyi analiz rynku nerukhomosti: zahalni pidkhody ta yikh zastosuvannia dlia ukrainskoho rynku. *Scholarly Notes of KROK University*, Vol. 3, no. 71, pp. 8–18. Available at: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/issue/view/25> (accessed May 19, 2025).
20. Savchuk V. (2025). Stan rynku nerukhomosti v Ukraini u 2025 rotsi: tendentsii, tsiny ta prohnozy [The state of the real estate market in Ukraine in 2025: Trends, prices and forecasts]. *Smart Finance*. Available at: <https://smartfinance.com.ua/ukraine/stan-ryнку-nerukhomosti-v-ukrayini-u-2025-rocz-tendencziyi-cziny-ta-prognozy/> (accessed September 17, 2025).

Стаття надійшла: 03.10.2025

Стаття прийнята: 20.10.2025

Стаття опублікована: 28.11.2025