

УДК 336.77

DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2025-12-11>

Піра Ю. А.

аспірант,

Вищий навчальний заклад "Університет економіки та права "КРОК"

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

Yurii Pita

KROK University

РИНОК НЕРУХОМОСТІ ЯК СКЛАДНИК УКРАЇНСЬКОЇ ЕКОНОМІКИ: ОСОБЛИВОСТІ СТИМУЛЮЮЧОГО ВПЛИВУ

REAL ESTATE MARKET AS A COMPONENT OF THE UKRAINIAN ECONOMY: FEATURES OF STIMULATING INFLUENCE

Анотація. В статті подано результати макроекономічних та мікроекономічних досліджень функцій ринку нерухомості України та їх вплив на економіку загального українського ринку нерухомості. Автори в основі аналізу ринку нерухомості застосували режим відновлення економічного стану ринку нерухомості України як один із нових важливих елементів ринку нерухомості України у воєнний час 2022–2025 рр. В рамках макростатистичного аналізу доведено, що для об'єктивного аналізу ринку нерухомості в Україні необхідно враховувати новий показник – обсяги нанесеної шкоди, збитків та необхідних ресурсів на відновлення втрачених економічних об'єктів в Україні в результаті воєнного нападу РФ, який характеризується за швидкими оцінками завданої шкоди та потреб на відновлення України RDNA4 (Світовий банк) (31.12.2024) і має наступні результати впливу на обсяги нерухомості в Україні у 2024 році: житлова нерухомість – виробництво будівельної галузі в Україні у 2012–2024 рр. 27 778 млн доларів США, а сума військової шкоди та втрат становить 78 700 млн доларів США, що відповідає загальним втратам по Україні (-50 992 млн доларів США); нежитлова нерухомість – виробництво будівельної галузі в Україні у 2012–2024 рр. 41 049 млн доларів США, а сума військової шкоди та втрат становить 63 100 млн доларів США, що відповідає загальним втратам по Україні (-22 071 млн доларів США); інженерні споруди – виробництво будівельної галузі в Україні у 2012–2024 рр. 56 796 млн доларів США, а сума військової шкоди та втрат становить 117 600 млн доларів США, що відповідає загальним втратам по Україні (-60 804 млн доларів США); Доведено, що ринок житлової нерухомості формується в Україні на 7 основних макроекономічних показниках (обсяг ВВП і його динаміка в порівняльних світових цінах, обсяги дефляції ВВП та динаміки реального ВВП, рівня безробіття в країні, середнього рівня заробітної плати працівника на місяць в світовій валюті, рівня наявності державних структур іпотечного кредитування для придбання житла на 20–30 років в умовах державного обмеження цін кредитування та валюти кредитування, рівня державного регулювання зростання обсягів інвестицій в галузь будівництва та рівня недобудов будівництва) та 8 мікроекономічних показниках (місто розташування житла, район міста розташування житла, вибір кімнат в квартирі для купівлі та вибору житла в оренду, оцінка якості житла та класу будівництва квартири, оцінка відхилення ціни вибраної квартири від структури цін в місті по окремим розподілам).

Ключові слова: ринок нерухомості, фактори впливу на попит та пропозицію на ринку нерухомості, динаміка цін на ринку нерухомості, фактори впливу шкоди та збитків воєнного часу на ринок нерухомості.

Abstract. The article presents the results of macroeconomic and microeconomic studies of the functions of the real estate market of Ukraine and their impact on the economy of the general Ukrainian real estate market. The authors, as a basis for the analysis of the real estate market, applied the regime of restoration of the economic state of the real estate market of Ukraine as one of the new important elements of the real estate market of Ukraine in wartime 2022–2025. As part of the macrostatistical analysis, it is shown that during 2014–2024 in Ukraine, a new indicator should be taken into account – the amount of damage, losses and necessary resources to restore lost economic facilities in Ukraine as a result of the military attack of the Russian Federation, which is characterized by rapid assessments of the damage and needs for the restoration of Ukraine RDNA4 (World Bank) (12/31/2024) and has the following results of the impact on the volume of real estate in Ukraine in 2024: residential real estate – production of the construction industry in Ukraine in 2012–2024. 27,778 million USD, and the amount of military damage and losses is 78,700 million USD, which corresponds to the total losses in Ukraine (-50,992 million USD); non-residential real estate – production of the construction industry in Ukraine in 2012–2024 is 41,049 million USD, and the amount of military damage and losses is 63,100 million USD, which corresponds to the total losses in Ukraine (-22,071 million USD); engineering structures – production of the construction industry in Ukraine in 2012–2024 is 56,796 million USD, and the amount of military damage and losses is 117,600 million USD, which corresponds to the total losses in Ukraine (-60,804 million USD); For the residential real estate market, it has been proven that the real estate market in Ukraine is based on 7 main macroeconomic indicators (the volume of GDP and its dynamics in comparative world prices, the volume of GDP deflation and the dynamics of real GDP, the unemployment rate in the country, the average monthly wage of an employee in world currency, the level of availability of state mortgage lending structures for the purchase of housing for 20–30 years under the conditions of state restrictions on lending prices and lending currency, the level of state regulation of the growth of investment volumes in the construction industry and the level of unfinished construction) and 8 microeconomic indicators (the city where the housing is located, the district of the city where the housing is located, the choice of rooms in an apartment for purchase and the choice of housing for rent, the assessment of the quality of housing and the class of construction of the apartment, the assessment of the deviation of the price of the selected apartment from the price structure in the city by separate distributions).

Keywords: real estate market, factors influencing supply and demand in the real estate market, price dynamics in the real estate market, factors influencing the damage and losses of wartime on the real estate market.

Постановка проблеми. В статті досліджуються особливості функціонування ринку нерухомості в порівнянні з іншими ринками, визначається специфіка товару-нерухомості, яка має період довгого створення, передбачає режим перебудовування та відновлення, пов'язана з особливостями земельних ділянок, на яких розташовується. В період активної фази війни ринок нерухомості зазнав значного розбалансування, зокрема, через руйнування всіх видів нерухомості. Тому дослідження нових факторів впливу на попит та пропозицію на ринку нерухомості, дослідження нових дисбалансів, їх причин та трендів, які виявляються, є актуальною проблемою.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика розвитку ринку нерухомості є предметом дослідження багатьох вітчизняних вчених, серед яких в дослідженні задіяні матеріали праць Білецького І.В. [1; 2], Ковалевської О.П. [3], Костюк В.Р., Гринь Т.В. [4], Красневич О.А., Павлов К.В. [5], Лугін О.Є., Фомішин С.В. [6], Малий І.Й., Радіонова І.Ф., Куценко Т.Ф., Федірко Н.В. [7], Павлов В.К. [13], Штейнгауз Д.О. [17].

За висновками досліджень Павлова В.К. поняття «нерухомість» визначається в різних країнах світу за національними Цивільними Кодексами [13; 16]:

- у Німеччині до нерухомого майна віднесено землю та її складові частини; споруди; речі, що міцно пов'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесенне в землю; продукти землі, поки вони пов'язані з ґрунтом; насадження й рослини;

- у Франції до об'єктів нерухомого майна віднесено землю та пов'язані з нею споруди, урожай, ліси тощо; за її призначенням – машини, інструменти й сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя та худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими;

- у США визначено, що нерухомим майном є будь-яке майнове право на землю або майно, що розміщене на ній, незалежно від того, чи є воно матеріальним або нематеріальним, умовним чи безумовним, або розміщене в межах країни, уключаючи орендне право, строкові права й майнові права.

Метою статті є ідентифікація макроекономічних та мікроекономічних факторів пропозиції та попиту споживачів на ринку нерухомості України, на основі яких зафіксовані статистичні показники впливу макроекономічної пропозиції України на ринку нерухомості та мікроекономічні показники функціональних показників особливостей видів та класів нерухомості для споживачів, що мають суттєвий вплив на макро- та мікрорегулювання ринку нерухомості України в режимі надзвичайного впливу масової шкоди та військового збитку при знищенні нерухомості України в результаті агресивного нападу РФ та захоплення 22 % частки території України у 2014–2025 рр.

Для досягнення визначених цілей в статті використана методологія загальної теорії ринків, в межах якої вироблено загальний алгоритм дослідження будь-якого ринку, що охоплює аналіз попиту та факторів впливу на нього, аналіз пропозиції та факторів впливу, а також аналіз формування цін ринку. В дослідженні також використані деякі ідеї теорії статистичних досліджень для врахування мікроекономічних факторів особливостей ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Ринок нерухомості охоплює не тільки угоди купівлі–продажу, передачі прав, а весь цикл об'єкта нерухомості: від появи ідеї, концепції об'єкта, дослідження ринку, прийняття інвестиційного рішення про створення об'єкта, залучення фінансування зведення об'єкта, вихід його на первинний ринок, вихід його на вторинний ринок, управління орендою на вторинному ринку, відновлення та перебудова нерухомості і всі інші дії власників до кінцевого рівня утилізації об'єкта нерухомості.

Ринок нерухомості є значним фактором розвитку реального та фінансового секторів економіки України, а виникнення у військових обставинах 2022–2025 рр. масової ліквідації нерухомості в районах бойових дій приводить до появи зменшення обсягів житлового кредитування будівельників в банківській системі України, а додаткова практична відмова банків від ризикованого іпотечного кредитування споживачів в умовах віддалених ракетних нападів військ РФ на всіх територіях України надають негативний вплив на існування та розвиток ринку орендної нерухомості.

Для ринку нерухомості властиві високі транзакційні витрати при русі об'єктів нерухомості на ринку. Податки, збори, ріелторські та нотаріальні послуги, послуги з проведення оцінки – витрати які несуть сторони при здійсненні операцій відчуження нерухомості. Особливо суттєві податкові витрати, які залежать від типу нерухомості, кількості операцій в періоді та строку перебування у власності об'єкту у власника

Ринок нерухомості і оренди нерухомості працює за концепцією вільної здатності нерухомих товарів та послуг міняти право власності на об'єкти без обмежень на діяльність продавців та покупців. Ринок нерухомості регулюється економічними законами (вартості; зростання продуктивності праці; економії час; попиту та пропозиції; зростання потреб). Сторони ринку нерухомості взаємодіють згідно рівня співвідношення попиту та пропозиції, а також чинників індивідуальних потреб та бажань, і формування та розвиток ринку нерухомості є загальним прогресом розвитку економічної [3].

Нерухомість є суттєвим елементом економічних відносин, нерухомість – це основа, на основі якої відбувається виробнича діяльність і життя суспільства [14; 17]:

- нерухомість є просторовим середовищем для функціонування суб'єктів економіки, бази для розміщення капіталу у фізичній формі;

- нерухомість є найбільшим економічним ресурсом в процесі обміну, створює мобільність робочої сили, залежить від процесів ринкового ціноутворення, капіталовкладень, накопичень в економіці.

Сутністю нерухомості як економічної категорії є прив'язаність до землі, оскільки земля є базисом створення фундаментальної частини об'єкта нерухомості з визначенням його специфічні характеристик, які мають значення для розуміння економічної природи нерухомості.

Ринок нерухомості охоплює три компоненти, а саме: створення (будівництво) нерухомості, транзакції з нерухомістю (купівля-продаж, оренда), а також управління об'єктами нерухомості. Такі компоненти складають умови, які визначаються рівновагу на ринку нерухомості.

В цій статті ми приділили особливу увагу другому компоненту – транзакціям об'єктів нерухомості, які в свою чергу формують ринок купівлі-продажу

та ринок оренди нерухомості. Нерухомість, як об'єкт ринку на відміну від товарів інших ринків має свої особливості, які в свою чергу визначають особливості функціонування ринку нерухомості.

Специфіка нерухомості як товару виявляється в таких ознаках (про це, зокрема, йдеться в джерелах [4; 14]):

1. Багатогранність та різноманітність об'єктів для транзакцій. Об'єктами виступають земельні ділянки, які, в свою чергу, поділяються за цільовим призначенням. Житлова нерухомість, яка в свою чергу поділяється на кімнати, квартири, будинки тощо. Нежитлова нерухомість, яка в свою чергу поділяється на офісну, торгівельну, промислову, логістичну.

2. Унікальність нерухомості. На ринку не існує повністю ідентичних об'єктів. Це в свою чергу ускладнює процес визначення вартості нерухомості у зв'язку з відсутністю на ринку 100-відсоткових аналогів.

3. Повільна відновлювальність або довгий час для будівництва (створення) нерухомості. Наслідком цього є нееластичність пропозиції на ринку в короткостроковій перспективі, що викликає незбалансованість на ринку.

4. Довговічність нерухомості як товару, що створює певну конкуренцію між товарами в середині ринку.

5. Неможливість переміщення товару у просторі, що в свою чергу створює підвищену загрозу пошкодження чи втрати нерухомості.

6 Специфіка виникнення права власності на товар – з моменту спеціальної реєстрації прав в державному реєстрі. В свою чергу це зумовлює спеціальні процедури при здійсненні транзакцій з нерухомістю, особливо на ринку купівлі-продажу.

7. Низька ліквідність. Нерухомість не відноситься до типу товару, який можна швидко продати по при-

вабливій вартості. Це товар дорогий, попит як правило обмежений, тому повернення інвестицій вкладених в нерухомість вимагає спеціальних знань і часу. Також необхідно зазначити, що нерухомість це цільний товар і продати частину від цілого практично неможливо.

На ринку нерухомості в Україні в сучасних умовах виявляються як негативні, так і деякі позитивні тенденції. До негативних тенденцій у 2022–2025 рр. слід віднести наступні [5]:

1. Зниження платоспроможності мігруючого населення.

2. Відсутність необхідних ресурсів інститутів житлового кредитування й інфраструктури ринку житла для масової міграції населення в Україні.

3. Наявність в банківській структурі високих ставок за іпотечними кредитами, що є негативним для кредитного функціонування ринку нерухомості і загрозою для його подальшого розвитку, але суттєво розвиває ринок оренди житла в Україні.

4. Наявність при будівництві низьких стандартів будівництва для затвердження будівельної документації, що перешкоджає впровадженню іноземних інноваційних рішень та створенню нових систем енергоефективних житлових об'єктів.

Макроекономічні показники, що впливають на ринок нерухомості охоплюють показники загального стану економіки: (ВВП), рівень інфляції, відсоткові ставки фінансового ринку, рівень безробіття, доходи населення та інвестиційну активність. Всі вони разом визначають загальний попит та пропозицію на нерухомість, а також впливають на вартість та доступність житла [7].

На рис. 1, 2 наведена динаміка показників попиту на ринок покупців в Україні: динаміка рівня безро-

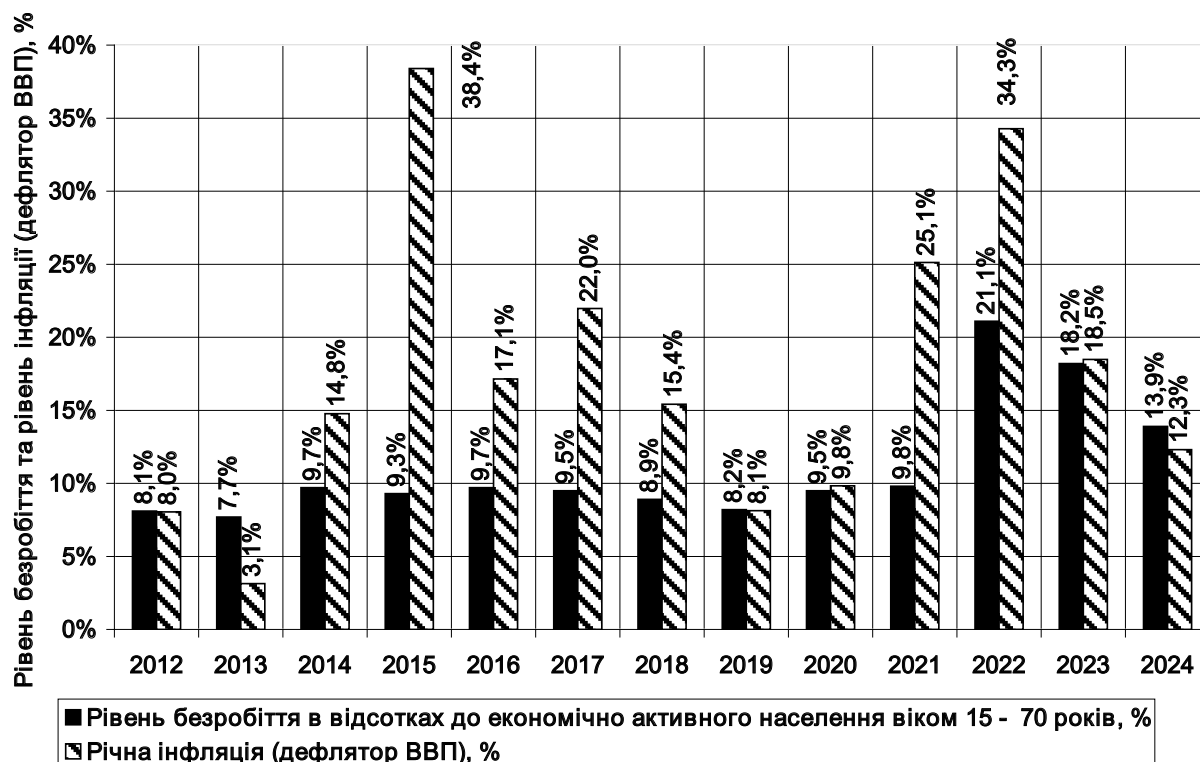


Рисунок 1 – Динаміка рівня безробіття в Україні в відсотках до активного населення віком 15–70 років (МОП) та рівень інфляції (дефлятор ВВП), %

Джерело: побудовано за даними [10]

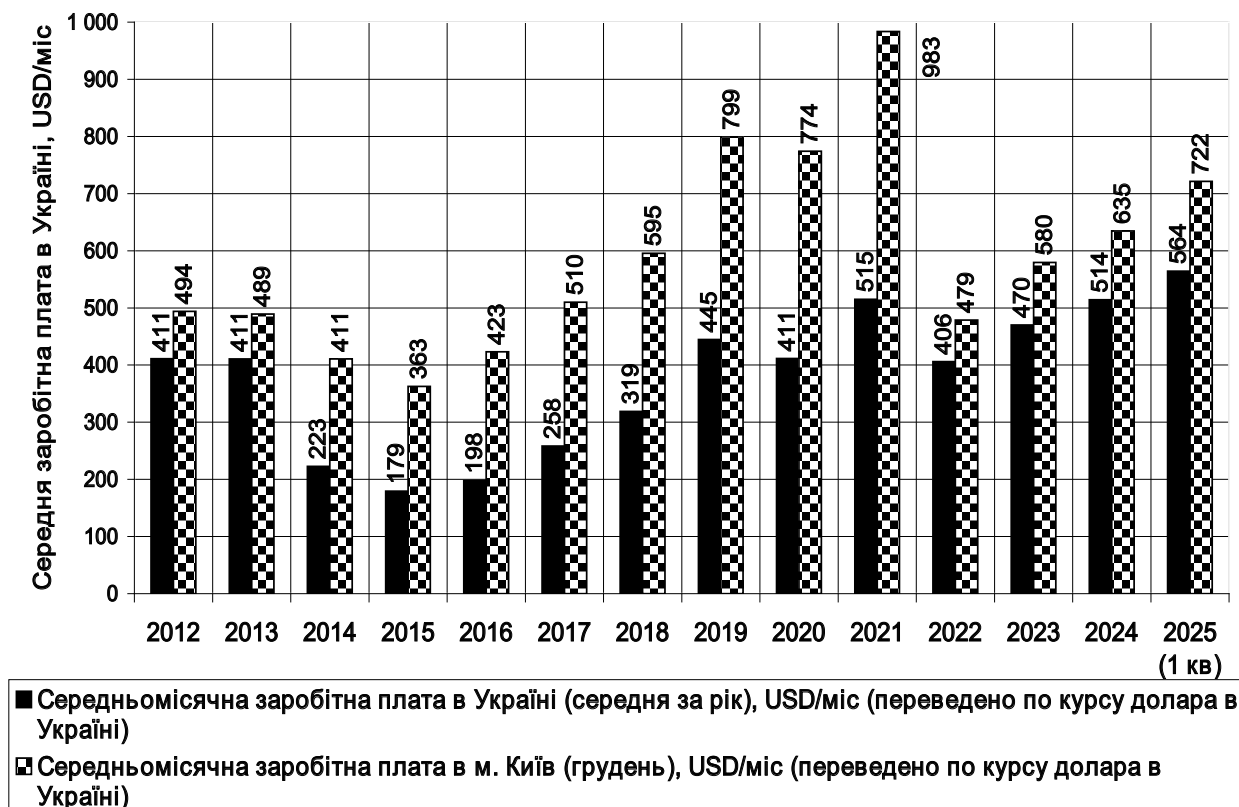


Рисунок 2 – Середньомісячна заробітна плата в Україні (середня за рік) та середньомісячна заробітна плата в м. Києві (грудень року), USD/міс (переведено по курсу долара в Україні)

Джерело: побудовано за даними [9–10]

біття в Україні в відсотках до економічно активного населення віком 15–70 років (МОП) та рівень інфляції (дефлятор ВВП) в %, а також динаміка середньомісячної заробітної плати в Україні (середня за рік) та середньомісячна заробітна плата в м. Києві (грудень року), USD/міс (переведено по курсу долара в Україні).

Згідно з результатами, що наведені на рис. 1, 2, маємо наступні показники на ринку попиту щодо нерухомості, які свідчать про системний характер впливу військових дій в Україні у 2022–2025 рр.:

- рівень безробіття в Україні в відсотках до економічно активного населення віком 15–70 років (МОП) становить у 2014–2021 рр. 9,3–9,8 %;

- рівень безробіття в Україні в відсотках до економічно активного населення віком 15–70 років (МОП) у першому воєнному 2022 рр. різко зріс до 21,1 %, у 2023 році зменшився до рівня 18,2 %, у 2024 році зменшився до рівня 13,3 % (з врахуванням міграційного виїзду в країни світу 6,4 млн жителів у 2022 – 2025 рр., тимчасового переїзду 4,6 млн жителів в Україні з районів бойових дій, військової загибелі військових та цивільних осіб на рівні 0,25–0,35 млн жителів);

- рівень середньомісячної заробітної плати в Україні (середня за рік) в USD/міс (переведено по курсу долара в Україні) становив 411,0 USD/міс у 2012 році та поступово знизився до рівня 179,2 USD/міс у 2015 році, далі поступово зріс до рівня 515,0 USD/міс у 2021 році, різко знизився до рівня 406,0 USD/міс у 2022 році та поступово зріс до рівня 564,2 USD/міс у 2025 році (2 квартал), тобто різке зниження заробітної плати

у першому військовому році становило (–21,2 %) від довоєнного рівня 2021 року;

- середній рівень заробітної плати в м. Києві (столиця України) у воєнні роки становив на +17,8 % більше середньої заробітної плати по Україні у 2022 році, (+23,3%) – у 2023 році, (+23,4 %) у 2024 році, (+ 27,9 %) у 2025 році.

Для аналізу пропозиції на ринку нерухомості в Україні вирішальним є дослідження впливу інвестицій в будівельну галузь та результати фактичного виконання будівельних робіт по житловим будівлям, нежитловим будівлям, інженерним спорудам. Інформація про інвестиції подана на рис. 3.

Наведена інформація з діаграм рис. 3 свідчить про таке:

- обсяг інвестицій в розвиток житлової нерухомості становив 2,44 % від рівня ВВП у 2012 році та поступово знизився до рівня 0,94 % у довоєнному 2021 році, а далі різко знизився до рівня 0,53 % у 2022 році і незначно зріс до рівня 0,57 % у 2024 році;

- обсяг інвестицій в розвиток нежитлової нерухомості становив 3,88 % від рівня ВВП у 2012 році та поступово знизився до рівня 1,91 % у довоєнному 2021 році, а далі різко знизився до рівня 1,03 % у 2022 році і поступово зріс до рівня 1,32 % у 2024 році;

- обсяг інвестицій в розвиток інженерних споруд становив з 4,36 % від рівня ВВП 2012 році та поступово знизився до рівня 3,07 % у довоєнному 2021 році, а далі різко знизився до рівня 1,34 % у 2022 році і поступово зріс до рівня 2,15 % у 2024 році.

- обсяг фактичної реалізації інвестицій в розвиток житлової нерухомості становив з 0,6 % від рівня ВВП

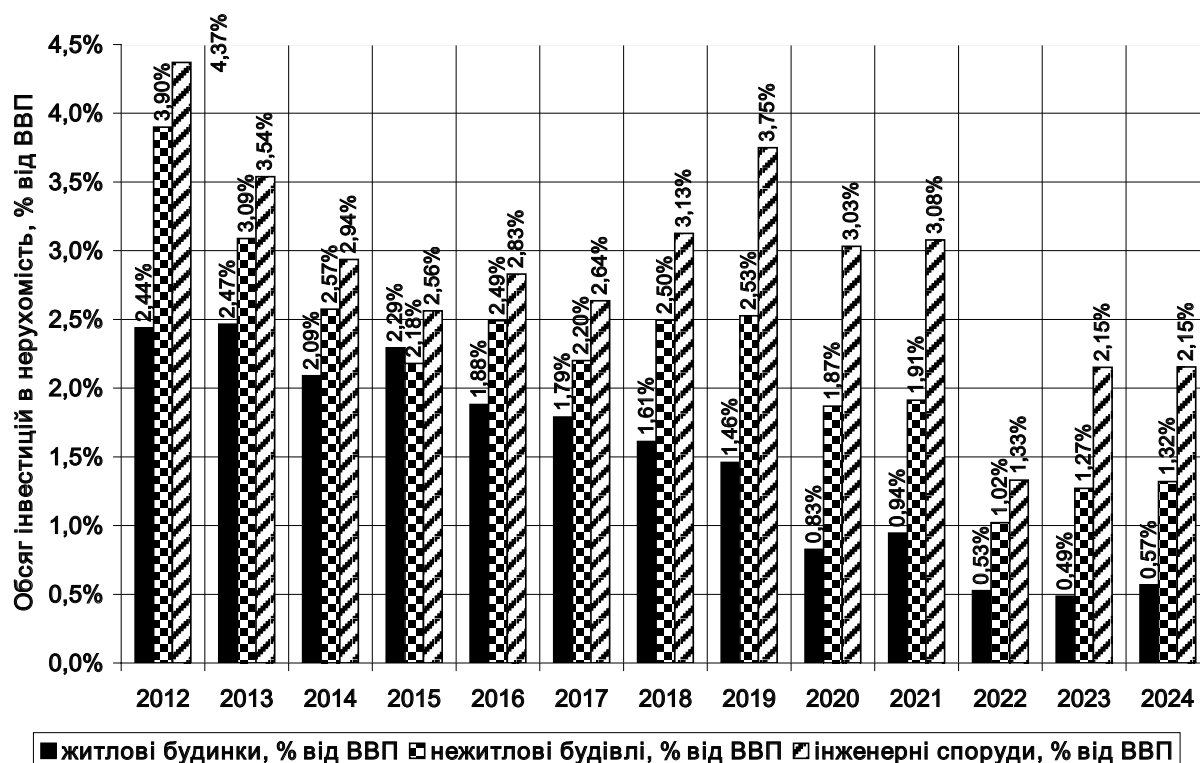


Рисунок 3 – Щорічні обсяги інвестицій в Україні у 2012–2024 рр. в ВВП України

Джерело: побудовано за даними [9–10]

України у 2012 році та поступово зріс до рівня 0,84 % у 2019 році, знизився до 0,72 % у довоєнному 2021 році, а далі різко знизився до рівня 0,39 % у 2022 році і поступово знизився до рівня 0,36 % у 2024 році;

– обсяг фактична реалізація направлених інвестицій в розвиток нежитлової нерухомості становив з 1,39 % від рівня ВВП України у 2012 році та поступово знизився до рівня 0,78 % у 2015 році, далі зріс до рівня 1,2 % у довоєнному 2021 році, а далі різко знизився до рівня 0,58 % у 2022 році і поступово зріс до рівня 0,79 % у 2024 році;

– обсяг фактична реалізація направлених інвестицій в розвиток інженерних споруд становив з 2,47 % від рівня ВВП України у 2012 році та поступово знизився до рівня 1,45 % у 2015 році, далі зріс до рівня 2,9 % у довоєнному 2021 році, а далі різко знизився до рівня 1,25 % у 2022 році і поступово зріс до рівня 1,6 % у 2024 році.

В табл. 1 наведені обсяги нанесеної шкоди, збитків та необхідних ресурсів на відновлення нерухомості в Україні згідно швидким оцінкам завданої шкоди та потреб на відновлення України RDNA4 (Світовий банк) (31.12.2024).

Отримані результати аналізу обсягів ринку інвестицій нерухомості в Україні за 2012–2024 рр. по класам житлових будинків, нежитлових будинків, інженерних споруд дають можливість побудувати макроекономічні кореляційно-регресійні залежності між загальними обсягами інвестицій (% від ВВП України) в розвиток України та обсягами отриманої нерухомості (в % від ВВП України) згідно:

– наявності побудованої структури загальних обсягів інвестицій (в % від ВВП України в доларах США) по динаміці 2012–2024 рр. (рис. 4);

– побудувати показники фактичного рівня обсягів отриманої нерухомості (в % від ВВП України) як функції загальних обсягів інвестицій (% від ВВП України) (рис. 5).

Згідно з результатами, що наведені на рис. 4, обсяг загальних щорічних інвестицій (% від ВВП України) в Україні систематично знижувався від рівня 19,4 % у 2012 році до рівня 7,9 % у перший воєнний рік (2022 р.) та зріс до рівня 9,7 % у 2024 рік.

Застосовуючи кореляційно-регресійний аналіз в системі EXCEL, маємо таку залежність зв'язку обсягів нерухомості (в % від ВВП України) від загальних обсягів інвестицій (% від ВВП України) (рис. 5):

Таблиця 1 – Оцінка завданої шкоди, збитків та необхідних потреб на відновлення нерухомості України станом на початок 2025 року (RDNA4)

	Шкода, млрд доларів США	Збитки, млрд доларів США	Потреби, млрд доларів США
Житло	57,6	21,1	83,7
Енергетика та видобувні галузі	20,5	72,3	67,8
Водопостачання та водовідведення	4,6	12,7	11,3
ВСЬОГО	82,7	106,1	162,8

Джерело: побудовано за даними [11–12]

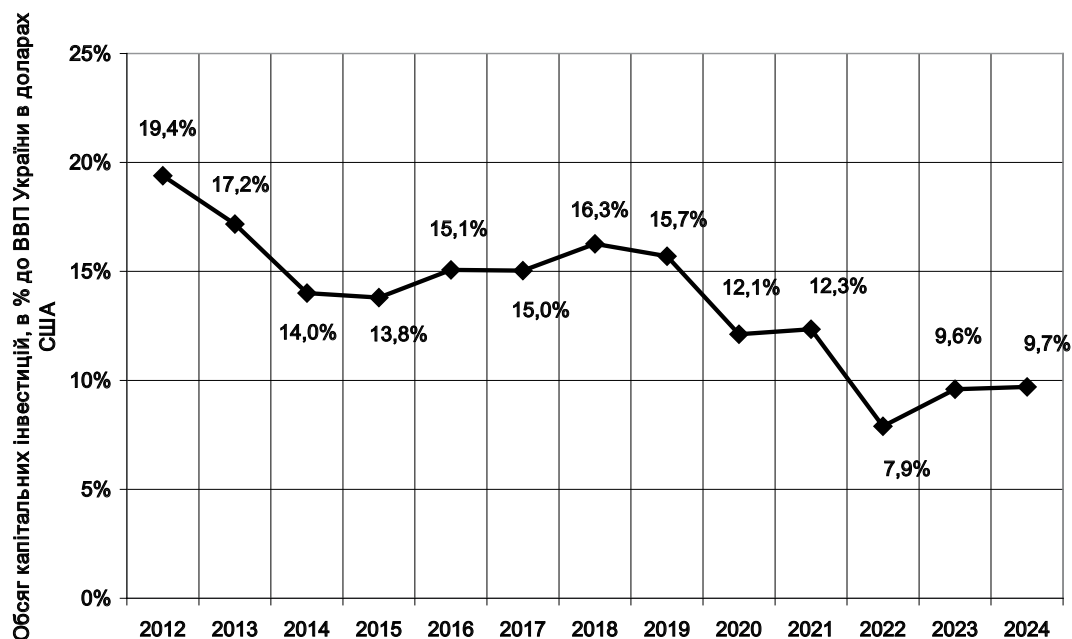


Рисунок 4 – Обсяг загальних по Україні щорічних капітальних інвестицій, в % до ВВП України в доларах США

Джерело: побудовано автором за даними [18]

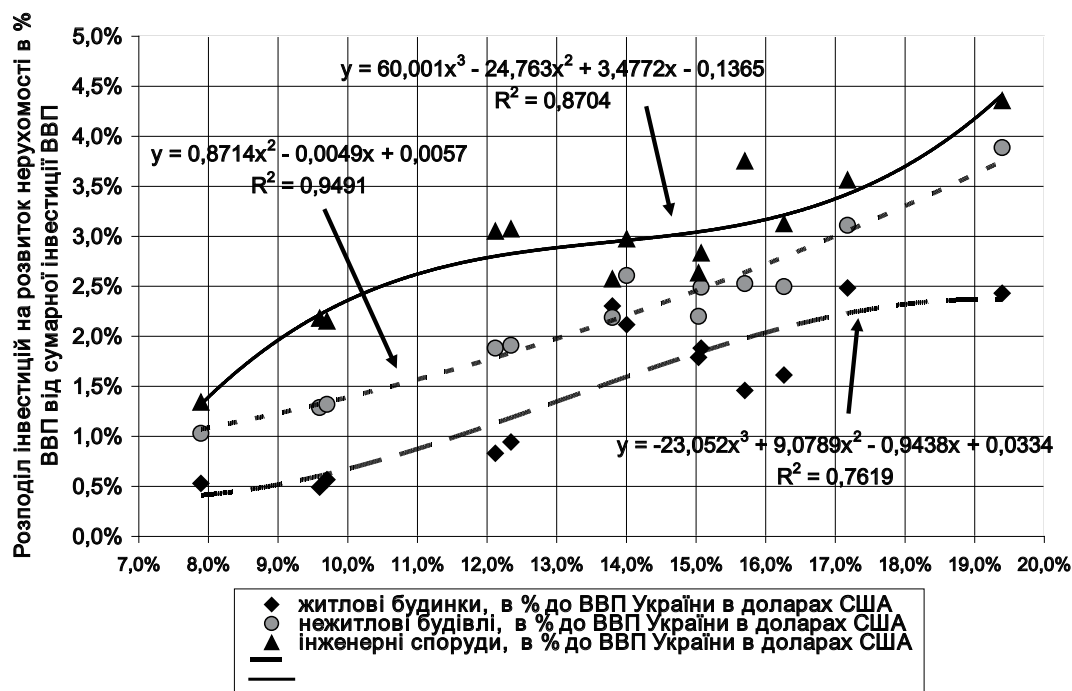


Рисунок 5 – Розподіл інвестицій на розвиток нерухомості в % ВВП від сумарної інвестиції ВВП в розвиток України (за даними 2012–2024 рр.)

Джерело: побудовано автором за даними [18]

а) Функція показників $Y1$ (% в ВВП України обсягів житлових будівель) як функції X_{inv} (% в ВВП загальних обсягів інвестицій в Україні):

$$Y1 = -23,052 * X_{inv}^3 + 9,0789 * X_{inv}^2 - 0,9438 * X_{inv} + 0,0334 \quad (1)$$

$$R^2 = 0,7619$$

– кореляційний зв'язок високої щільності ($R^2 > 0,75$) [8].

б) Функція показників $Y2$ (% в ВВП України обсягів нежитлових будівель) як функції X_{inv} (% в ВВП загальних обсягів інвестицій в Україні):

$$Y2 = 0,8714 * X_{inv}^2 - 0,0049 * X_{inv} + 0,0057 \quad (2)$$

$$R^2 = 0,9491$$

– кореляційний зв'язок високої щільності ($R^2 > 0,75$) [8].

в) функція показників $Y3$ (% в ВВП України обсягів інженерних споруд) як функції X_{inv} (% в ВВП загальних обсягів інвестицій в Україні):

$$Y3 = 60,001 * X_{inv}^3 - 24,763 * X_{inv}^2 + 3,4772 * X_{inv} - 0,1365 \quad (3)$$

$$R^2 = 0,8704$$

– кореляційний зв'язок високої щільності ($R^2 > 0,75$) [8].

Важливим аспектом аналізу ринку нерухомості є мікроекономічний підхід, що має використовуватися одночасно з макроекономічним, окремі моменти якого вже презентовані в цій статті.

Мікроекономічний аспект, на наш погляд, пов'язаний з аналізом динаміки цін на певні види нерухомості на конкретних ринках. Таку динаміку можна дослідити за даними про середню вартість 1 м² в доларах США на первинному та вторинному ринках в Україні продажу у 2018–2024 рр. в ГІС «Увекон» [19] – рис. 6.

З 2018 по 2024 рік рівень зростання середньої ціни продажу житлових квартир на первинному та вторинному ринках України в доларах України за 1 м² площі становить:

- для первинного ринку – на 49,79 %, тобто з ростом 8,3 % на рік;
- для вторинного ринку – на 47,92 %, тобто з ростом 8,0 % на рік.

Показники середньої вартості продажу 1 м² в доларах США на первинному та вторинному ринках в Україні у 2018–2024 рр. за даними ГІС «Увекон» мають значне щорічне зростання. Але це не є результатом зміни середньої вартості 1 м² на первинному та вторинному ринку, а прояв системної похибки. Остання виникає при усередненні по Україні показників в різних областях, включено з містами з найбільшим зростанням цін – Києвом, Львовом, Дніпром, Одесою, Ужгородом [15].

Важливі дані для мікроекономічного аналізу ринку нерухомості дає Міністерство юстиції України, яке оприлюднює дані щодо кількості договорів про купівлю-продаж та міну квартир і житлових будинків, наприклад, у 2020–2024 рр. на вторинному ринку. Це дає можливість оцінити кількісну сторону вторинного ринку житлової нерухомості в Україні (табл. 2).

Мікроекономічний аналіз ринку нерухомості засвідчує наявність просторового тренду вартості житлових квартир по окремим областям України для вторинного ринку продажів (рис. 7) та одночасно наявність просторового тренду вартості житлових квартир по окремим областям України для вторинного ринку продажів (рис. 8).

На основі даних рис. 7, 8 можна ідентифікувати такі просторові тренди вартості житлових квартир по окремим областям України для вторинного ринку продажів та тренди оренди квартир вторинного ринку:

- найбільші ціни продажу (1 м² площі в доларах США) спостерігаються в містах щодо одно-, дво-,

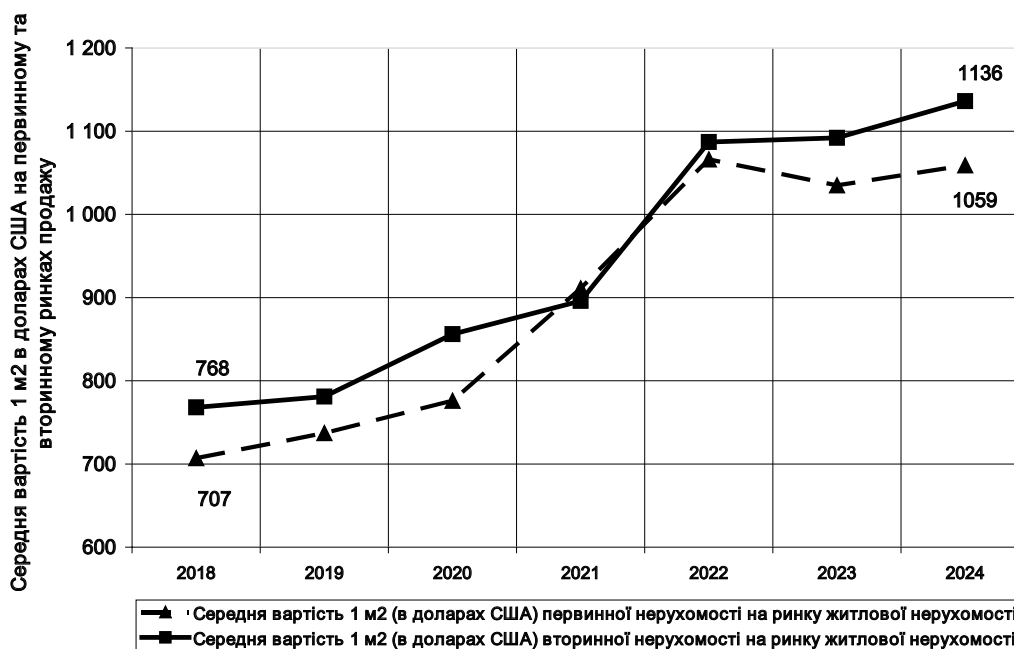


Рисунок 6 – Середня вартість 1 м² в доларах США на первинному та вторинному ринках в Україні продажу у 2018–2024 рр.

Джерело: побудовано за даними [15; 18–19]

Таблиця 2 – Дані Міністерства юстиції України про купівлю-продаж та міну квартир і житлових будинків у 2020–2024 рр.

Договори на вторинному ринку	2020	2021	2022	2023	2024
1. Договори купівлі-продажу (од.), з них	317 639	372 725	100 778	206 043	214 958
1.1. Квартир та житлових будинків (од.)	278 675	325 174	100 710	172 638	178 439
2. Договори міни (од.) з них	2 000	3 000	1 236	1 915	2 599
2.1. Квартир та житлових будинків (од.)	1 900	2 840	1 235	1 712	2 188

Джерело: побудовано за даними [18]

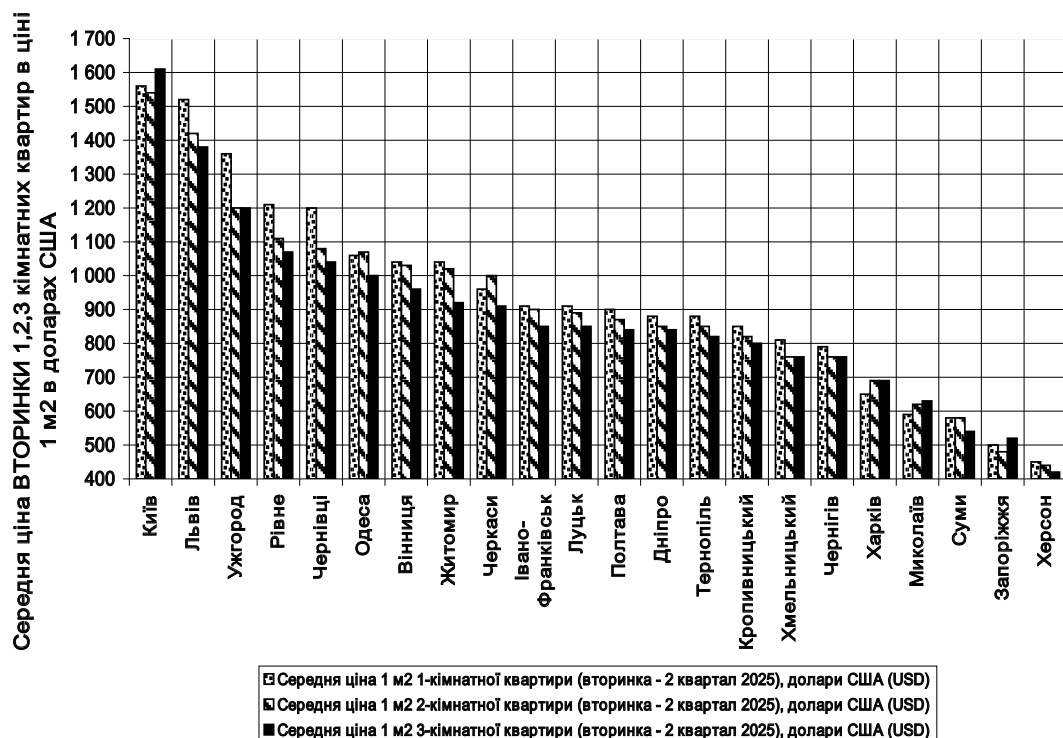


Рисунок 7 – Середня ціна (вторинка) вартості 1, 2, 3-кімнатних квартир в областях України у 2 кварталі 2025 рр., які оцінені в м2 в доларах США

Джерело: побудовано за даними [18]

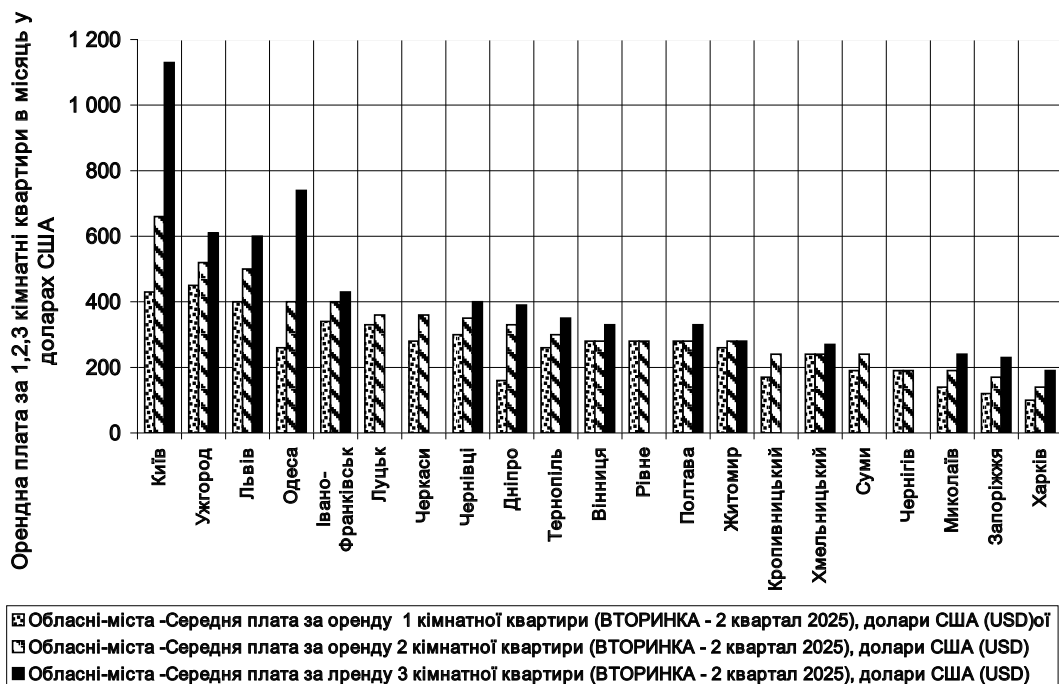


Рисунок 8 – Орендна плата (вторинка) вартості 1, 2, 3-кімнатних квартир в областях України у 2 кварталі 2025 рр., які оцінені в доларах США

Джерело: побудовано за даними [18]

трикімнатних квартир маємо у Львові, Києві, Дніпрі, Ужгороді, в мінімальна ціна квартир в Запоріжжі та в Херсоні.

– найбільші ціни оренди (щомісячна ціна в доларах) спостерігаються в містах щодо одно-, двох-, трикімнатних квартир маємо у Києві, Ужгороді, Львові,

Одесі, а мінімальна ціна оренди квартир в Запоріжжі та в Херсоні.

Висновки. Макроекономічний аналіз попиту на ринку нерухомості у 2012–2024 рр. виявляє залежність між цим попитом та рівнем безробіття й рівнем міграції населення, особливо, в період активної фази

війни. Попит на нерухомість також виявляє залежність від рівня середньої заробітної плати в країні, тобто від рівня добробуту громадян. Пропозиція на ринку нерухомості суттєво залежить від інвестицій в будівництво за всіма – житлової та нежитлової – видами нерухомості. Суттєвою проблемою розбалансування ринку нерухомості в Україні є недобудови, що спричиняються браком інвестицій в будівництво. Ключовою проблемою ринку нерухомості стало її руйнування під час війни. Розрахунки дають можливість визначити приблизні терміни, що необхідні для відновлення активу нерухомого майна на довоєнному рівні. Ці терміни визначаються десятками років.

Мікроекономічний аналіз ринку нерухомості в Україні засвідчує суттєву диференціацію вартості нерухомого майна за регіонами країни та існування, так званого територіального тренду збільшення ціни на квадратний метр житлової нерухомості з віддаленням цієї нерухомості від театру активних воєнних дій.

Ринку нерухомості України властива суттєва розбалансованість, основними чинниками якої і на боці попиту, і на боці пропозиції спричинені війною та пов'язаними з нею макроекономічними ресурсними (включно з міграцією населення), фінансовими, монетарними тощо дисбалансами. Ці загальні дисбаланси по-особливому виявляються на окремих територіальних ринках нерухомості.

Бібліографічний список:

1. Білецький І.В. Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах. *Бізнес-Інформ*. 2022. № 7. С. 149–154. URL: https://www.business-inform.net/article/?year=2022&abstract=2022_7_0_149_154 (дата звернення: 12.07.2025)
2. Білецький І.В. Сутність та ключові ознаки житлової нерухомості як економічної категорії. *Інфраструктура ринку*. 2022. № 68. С. 22–28. URL: http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf (дата звернення: 12.07.2025)
3. Ковалевська О.П. Концепція формування і розвитку ринку житла в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2012. № 8. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=447> (дата звернення: 12.07.2025)
4. Костюк В.Р., Гринь Т.В. Нерухомість як економічний актив. *Актуальні проблеми економіки*. 2020. №11 (232). С. 18–27. URL: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2020/12/11.20._topic_IKostuk-V.R.-Grin-T.V.18-27.pdf (дата звернення: 12.07.2025)
5. Красневич О.А., Павлов К.В., Юшак А.В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки, *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2222> (дата звернення: 12.07.2025)
6. Лугін О.С., Фомішин С.В. Статистика національної економіки та світового господарства: Навч. посібник. Київ : Центр навчальної літератури. 2006.
7. Малий І.Й., Радіонова І.Ф., Куценко Т.Ф., Федірко Н.В. Макроекономіка: базовий курс навч. посіб. Київ : КНЕУ, 2016. 254 с. URL: https://kneu.edu.ua/userfiles/Faculty_of_Economics_and_Administration/kmdu%20fetau/Publications/PosD196bnik_52012817_0329.pdf (дата звернення: 12.07.2025)
8. Наконечний С.І., Терещенко Т.О., Романюк І.П. Економетрія: Підручник. Вид. 3-тє, доп. та перероб. Київ : КНЕУ, 2004. 520 с.
9. Офіційний Інтернет-сайт Національного банку України. 2025. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/methodological_notes_MFS.pdf (дата звернення: 12.07.2025)
10. Офіційний Інтернет-сайт Державної служби статистики України, 2025. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 12.07.2025)
11. Україна – швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA4) – лютий 2022 – грудень 2024. *Світовий банк*. 2025. 200 с. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf> (дата звернення: 12.07.2025)
12. Україна – швидка оцінка завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA3) – лютий 2022–грудень 2023. *Світовий банк*. 2024. 209 с. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052424093538084/pdf/P180174-3ac33d6b-425d-4763-a127-6104d67ee4a.pdf> (дата звернення: 12.07.2025)
13. Павлов В.К. 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: 12.07.2025)
14. Піта Ю., Радіонова І. 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: 12.07.2025)
15. Піта Ю., Кобзан С., Поморцева О., 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> (дата звернення: 12.07.2025)
16. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. (дата звернення: 12.07.2025)
17. Штейнгауз Д.О. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2021. № 2(41). С. 19–23. URL: <https://ser.net.ua/index.php/SER/article/view/419>. (дата звернення: 12.07.2025)
18. LUN. Misto – Офіційний Інтернет-сайт «Статистика нерухомості міст України», 2025. URL: <https://misto.lun.ua/> (дата звернення: 12.07.2025)
19. GIS "UVEKON" – Офіційний Інтернет-сайт «Геопортал «Увекон» – система збору, аналізу та візуалізації показників ринку нерухомості України», 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/about/> (дата звернення: 12.07.2025)

References:

1. Biletskyi I. V. (2022). Kliuchovi kharakterystyky ta struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti v potochnykh umovakh [Key characteristics and structure of the housing real estate market in current conditions]. *Biznes-Inform*, № 7, p. 149–154. Available at: https://www.business-inform.net/article/?year=2022&abstract=2022_7_0_149_154 [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)

2. Biletskyi I. V. (2022). Sutnist ta kluchovi oznaky zhytlovoi nerukhomosti yak ekonomichnoi katehorii [The essence and key features of residential real estate as an economic category]. *Infrastruktura rynku*, № 68, p. 22–28. Available at: http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
3. Kovalevska O. P. (2012). Kontsepsiia formuvannia i rozvytku rynku zhytla v Ukraini [The concept of formation and development of the housing market in Ukraine]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, № 8. Available at: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=447> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
4. Kostyuk V. R. & Hryn T. V. (2020). Nerukhomist yak ekonomichniy aktyv [Real estate as an economic asset]. *Aktualni problemy ekonomiky*, № 11(232), p. 18–27. Available at: https://eco-science.net/wp-content/uploads/2020/12/11.20._topic_IKostuk-V.R.-Grin-T.V.18-27.pdf [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
5. Krasnevych O. A., Pavlov K. V. & Yushchak A. V. (2023). Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky [Theoretical aspects of the study of the housing real estate market in Ukraine during war-time economy]. *Ekonomika ta suspilstvo*, № 48. Available at: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2222> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
6. Luhin O. Ye. & Fomishyn S. V. (2006). Statystyka natsionalnoi ekonomiky ta svitovoho hospodarstva [Statistics of the national economy and world economy]. Kyiv: Tsentr navchalnoi literatury. [in Ukrainian].
7. Malyi I. Y., Radionova I. F., Kutsenko T. F. & Fedirko N. V. (2016). Makroekonomika: bazovyi kurs [Macroeconomics: Basic course]. KNEU. Available at: https://kneu.edu.ua/userfiles/Faculty_of_Economics_and_Administration/kmdu%20fetau/Publications/PosD196bnik_52012817_0329.pdf [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
8. Nakonechnyi S. I., Tereshchenko T. O. & Romanyuk I. P. (2004). Ekonometriia [Econometrics] (3rd ed.). KNEU. [in Ukrainian].
9. National Bank of Ukraine. (2025). Methodological notes on monetary and financial statistics. Available at: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/methodological_notes_MFS.pdf [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
10. State Statistics Service of Ukraine. (2025). Official website. Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
11. World Bank. (2025). Ukraine – Rapid damage and needs assessment (RDNA4): February 2022 – December 2024. Available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
12. World Bank. (2024). Ukraine – Rapid damage and needs assessment (RDNA3): February 2022 – December 2023. Available at: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052424093538084/pdf/P180174-3ae33d6b-425d-4763-a127-6104d67eee4a.pdf> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
13. Pavlov V. K. (2016). Dyferentsiatsiia obektiv nerukhomosti v mizhnarodnomu vymiri [Differentiation of real estate objects in the international dimension]. *Ekonomichniy chasopys Skhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky*, № 3. Available at: <https://journals.indexcopernicus.com/api/file/viewByFileId/439220.pdf> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
14. Pita Yu. & Radionova I. (2023). Ekonomichniy analiz rynku nerukhomosti: zahalni pidkhody ta yikh zastosuvannia dlia ukrain-skoho rynku [Economic analysis of the real estate market: general approaches and their application to the Ukrainian market]. *Vcheni zapysky Universytetu "KROK"*, № 3(71), p. 8–18. Available at: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/issue/view/25> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
15. Pita, Yu., Kobzan, S., Pomortseva, O., & Pankiv, V. (2025). Doslidzhennia investytsiinykh stratehii na rynku nerukhomosti iz zastosuvanniam heoprosorovykh baz danykh ta prohramnykh rishen [Research on real estate investment strategies using geospatial databases and software solutions]. *Vcheni zapysky Universytetu "KROK"*, № 2(78), p. 57–64. Available at: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/972> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
16. Civil Code of Ukraine. (2003). Law of Ukraine No. 435–IV. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
17. Shteynhauz D. O. (2021). Osoblyvosti rynku zhytlovoi nerukhomosti ta vplyv finansovo–kredytnykh instrumentiv na yoho rozvytok v Ukraini [Features of the housing real estate market and the impact of financial and credit instruments on its development in Ukraine]. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*, № 2(41), 19–23. Available at: <https://ser.net.ua/index.php/SER/article/view/419> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
18. LUN. Misto. (2025). Official website “Real estate statistics of Ukrainian cities”. Available at: <https://misto.lun.ua/> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)
19. GIS “UVEKON”. (2025). Official website “Geoportal “UVEKON” – a system for collecting, analyzing, and visualizing indicators of the Ukrainian real estate market”. Available at: <https://gisuvecon.com/main/about/> [in Ukrainian]. (Accessed: 12.07.2025)

Стаття надійшла: 23.09.2025

Стаття прийнята: 17.10.2025

Стаття опублікована: 28.11.2025