

УНІВЕРСИТЕТ «КРОК»
Кафедра економіки та фінансів

Черненко Влада Олександрівна

УДК 332.85

Кваліфікаційна робота магістра
«Сучасні тренди та прогнозування ринку житлової
нерухомості України»

076 «Підприємництво та торгівля»

Подається на здобуття освітнього ступеня магістр

Кваліфікаційна робота містить результати власних доробок. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

В.О. Черненко

Науковий керівник

Радіонова Ірина Федорівна
д.е.н., професор

Київ – 2026

ВИЩИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЗАКЛАД
«УНІВЕРСИТЕТ ЕКОНОМІКИ ТА ПРАВА «КРОК»»

ЗАТВЕРДЖУЮ:

завідувач кафедри економіки та фінансів

_____ Ігор Румик

« ___ » _____ 20__ р.

ЗАВДАННЯ НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ МАГІСТРА

ЧЕРНЕНКО ВЛАДИ ОЛЕКСАНДРІВНИ

Ступінь вищої освіти - магістр

Галузь знань – 07 Управління та адміністрування

Спеціальність – 076 Підприємництво та торгівля

Освітня програма – «Підприємництво та торгівля»

Тема роботи	Сучасні тренди та прогнозування ринку житлової нерухомості України
Номер та дата наказу про затвердження теми	№ 113-3 від 29.11.2024 р.
Науковий керівник	Радіонова Ірина Федорівна, доктор економічних наук, професор
Вихідні дані до роботи	Нормативно-правові та законодавчі акти, що регулюють функціонування ринку нерухомості, офіційні аналітичні та статистичні матеріали органів державної влади, монографії, наукові статті, фахові публікації, а також матеріали наукових конференцій і семінарів українських та зарубіжних дослідників з питань розвитку ринку нерухомості.
Постановка завдання	Дослідження теоретичних засад функціонування та розвитку ринку житлової нерухомості, здійснення аналізу сучасного стану ринку нерухомості України, оцінка впливу ключових макроекономічних, соціальних та інституційних факторів на його динаміку, а також розробка пропозицій щодо вдосконалення державного регулювання та забезпечення сталого розвитку ринку нерухомості.
Посилання на джерела інформації (не більше п'яти найменувань, які рекомендує науковий керівник)	<p>1. Радіонова І., Піта Ю. Економічний аналіз ринку нерухомості: загальні підходи та їх застосування для українського ринку. <i>Вчені записки Університету «КРОК»</i>. №3(71). 2023. DOI: https://doi.org/10.31732/2663-2209-2022-71-9</p> <p>2. Андреева В.А. Релевантна оцінка нерухомого майна в протидії економічній невизначеності. <i>Економіка невизначеності: зміст, оцінювання, регулювання</i>: колективна монографія / за ред. І.Ф. Радіонової. Київ: Університет "КРОК", 2021. С. 206-221. https://dspace.krok.edu.ua/handle/krok/8216</p> <p>3 Державна служба статистики України. URL: https://ukrstat.gov.ua</p> <p>4. Андреева В., Бугорський А. Імплементация пруденційної</p>

	вартості в оцінці нерухомого майна. <i>Вчені записки Університету "КРОК". 2024. №4(76). С. 38-43. DOI: https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-76-38-43.</i>
Вимоги до кваліфікаційної роботи	Кваліфікаційна робота має передбачати розв'язання складної задачі або проблеми за темою роботи, що передбачає проведення досліджень та/або здійснення інновацій та характеризується невизначеністю умов і вимог.

Дата видачі завдання 23.12.2024

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№з/п	Назва етапів роботи	Термін виконання	Примітка
1	Вибір напрямку дослідження	28.11.2024	<i>Виконано</i>
2	Затвердження теми кваліфікаційної роботи та призначення наукового керівника	29.11.2024	<i>Виконано</i>
3	Затвердження завдання на кваліфікаційну роботу	23.12.2024	<i>Виконано</i>
4	Розробка концепції кваліфікаційної роботи. Затвердження плану досліджень.	01.03.2025	<i>Виконано</i>
5	Підготовка першого розділу роботи	01.07.2025	<i>Виконано</i>
6	Підготовка другого розділу роботи	30.09.2025	<i>Виконано</i>
7	Підготовка третього розділу роботи	02.12.2025	<i>Виконано</i>
8	Підготовка вступу та висновків	12.12.2025	<i>Виконано</i>
9	Підготовка джерельної бази	15.12.2025	<i>Виконано</i>
10	Подання роботи на перевірку на плагіат	18.12.2025	<i>Виконано</i>
11	Виконання наукової складової роботи	19.12.2025	<i>Виконано</i>
12	Проходження попереднього захисту	20.12.2025	<i>Виконано</i>
13	Доопрацювання роботи з врахуванням зауважень	09.01.2026	<i>Виконано</i>
14	Зовнішня експертиза, отримання відгуку наукового керівника та подання роботи на кафедру	11.01.2026	<i>Виконано</i>
15	Захист кваліфікаційної роботи	18.01.2026	<i>Виконано</i>

Здобувачка

Влада ЧЕРНЕНКО

Науковий керівник

Ірина РАДІОНОВА

АНОТАЦІЯ

Черненко В.О. Сучасні тренди та прогнозування ринку житлової нерухомості України. Рукопис.

Кваліфікаційна робота магістра за спеціальністю 076 Підприємництво та торгівля, освітня програма Підприємництво та торгівля. ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», Київ, 2026.

Кваліфікаційну роботу присвячено дослідженню теоретико-практичних аспектів функціонування та розвитку ринку нерухомості в умовах трансформаційної економіки України. У роботі розкрито сутність, структуру та основні закономірності функціонування ринку житлової нерухомості як важливого сегмента національної економіки.

Ключові слова: ринок нерухомості, ринок житла, державне регулювання, будівельна галузь, ціни на житло, прогнозування, стратегії зростання.

SUMMARY

Chernenko V.O. Modern trends and forecasting of the residential real estate market of Ukraine. Manuscript.

Master's qualification work in specialty 076 Entrepreneurship and Trade, Educational program Entrepreneurship and Trade. KROK University of Economics and Law, Kyiv, 2026.

The master's qualification work is devoted to the study of theoretical and practical aspects of the functioning and development of the real estate market in the conditions of the transformational economy of Ukraine. The work reveals the essence, structure and basic laws of the functioning of the residential real estate market as an important segment of the national economy.

Keywords: real estate market, housing market, state regulation, construction industry, housing prices, forecasting, growth strategies.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ	10
1.1. Економічна сутність та понятійний апарат ринку житлової нерухомості ...	10
1.2. Чинники формування попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості	13
1.3. Державне регулювання ринку житлової нерухомості: механізми та інструменти.....	28
Висновки до розділу 1	35
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ.....	37
2.1. Динаміка цін та обсягів операцій на первинному ринку житла.....	37
2.2. Тенденції вторинного ринку житлової нерухомості	40
2.3. Регіональна диференціація ринку житлової нерухомості.....	43
Висновки до розділу 2	46
РОЗДІЛ 3. ПРОГНОЗУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: СЦЕНАРІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ.....	47
3.1. Концептуальні підходи до прогнозування ринку нерухомості	47
3.2. Ключові чинники невизначеності та їх вплив на ринок нерухомості	55
3.3. Оцінка ризиків та формування адаптивних стратегій.....	69
Висновки до розділу 3	75
ВИСНОВКИ.....	76
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	78

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. Житлова нерухомість посідає особливе місце у системі соціально-економічних відносин кожної держави, адже належить до базових потреб людини та водночас є вагомим активом, що акумулює значну частину заощаджень домогосподарств і формує підґрунтя для інвестиційної діяльності. В Україні ринок житлової нерухомості зазнав кардинальних трансформацій унаслідок повномасштабної збройної агресії Російської Федерації, яка розпочалася у лютому 2022 року. Масштабні руйнування житлового фонду, внутрішнє переміщення мільйонів громадян, нестабільність економічної ситуації та невизначеність безпекових умов докорінно змінили структуру попиту і пропозиції, ціноутворення та регіональну диференціацію ринку. За оцінками Світового банку, станом на кінець 2024 року потреба України у відновленні перевищила 524 мільярди доларів США, при чому близько 13 відсотків житлового фонду зазнали пошкоджень або повного знищення, що охопило понад 2,5 мільйона домогосподарств [1].

Вивчення закономірностей функціонування ринку житлової нерухомості в умовах зовнішніх шоків набуває підвищеної актуальності з огляду на необхідність формування науково обґрунтованих підходів до прогнозування цінової динаміки, оцінювання ризиків та розроблення рекомендацій щодо державної політики у сфері житлового забезпечення населення. Глобальні тенденції урбанізації, демографічні зміни та інституційні реформи потребують нових методологічних рішень для аналізу ринкових процесів, що виходять за межі класичних рівноважних моделей. Досвід адаптації українського ринку нерухомості до воєнних реалій становить унікальний емпіричний матеріал для верифікації теоретичних положень щодо поведінки економічних агентів в умовах підвищеної невизначеності та для вдосконалення прогностичного інструментарію.

Ступінь наукової розробленості проблеми засвідчує, що питання ціноутворення та динаміки ринку нерухомості досліджувалися у працях

вітчизняних учених, зокрема Н. І. Белікової, Л. П. Чижевської, О. В. Ілляша, Г. О. Партина, І. О. Драгана, А. В. Дубовик, І. І. Самойлової, В. О. Шаповалової та інших. Методологічні засади прогнозування цін на житло із застосуванням економіко-математичного моделювання висвітлені у дослідженнях І. О. Пишнограєва, А. М. Коваль, О. І. Ярошенко, Н. О. Чернової. Проблематика державного регулювання ринку нерухомості розкрита у роботах С. А. Фесака, О. Ю. Акименка, С. С. Кислинського. Водночас стрімка трансформація ринкових умов після 2022 року потребує комплексного переосмислення наявних теоретичних конструкцій та їх адаптації до специфіки функціонування економіки в умовах воєнного стану, що зумовлює наукову новизну пропонованого дослідження.

Мета дослідження полягає в обґрунтуванні теоретико-методологічних засад аналізу ринку житлової нерухомості, виявленні сучасних трендів його функціонування та розробленні прогнозних сценаріїв розвитку з урахуванням впливу макроекономічних, безпекових та інституційних чинників.

Відповідно до поставленої мети сформульовано такі **завдання дослідження**:

- систематизувати теоретичні підходи до аналізу ринку житлової нерухомості та уточнити понятійно-категоріальний апарат дослідження;
- визначити ключові чинники формування попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості в умовах невизначеності;
- охарактеризувати механізми державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні та оцінити ефективність державних іпотечних програм;
- провести комплексний аналіз цінової динаміки та структурних зрушень на первинному і вторинному ринках житла у 2022–2025 роках;
- виявити регіональну диференціацію ринку житлової нерухомості та обґрунтувати її причинно-наслідкові зв'язки;
- обґрунтувати методичні підходи до прогнозування ринку житлової нерухомості із застосуванням сценарного аналізу;

- розробити альтернативні сценарії розвитку ринку житлової нерухомості України на середньострокову перспективу.

Об'єкт дослідження – ринок житлової нерухомості України як сукупність економічних відносин, пов'язаних із формуванням, обігом та споживанням житлових об'єктів.

Предмет дослідження – сучасні тенденції розвитку та прогнозування динаміки ринку житлової нерухомості України в умовах соціально-економічної трансформації.

Методи дослідження. Теоретико-методичну основу роботи становлять загальнонаукові та спеціальні методи економічного дослідження. Метод системного аналізу застосовано для розгляду ринку нерухомості як цілісної соціально-економічної системи із внутрішніми взаємозв'язками між її елементами. Діалектичний метод використано для дослідження суперечностей ринкового розвитку та виявлення рушійних сил трансформаційних процесів. Статистичний аналіз дав змогу опрацювати масиви кількісних даних щодо обсягів будівництва, цінової динаміки та структури угод. Порівняльний аналіз забезпечив зіставлення показників ринку за регіонами та часовими періодами. Графічний метод слугував візуалізації виявлених тенденцій та закономірностей. Метод сценарного прогнозування став інструментом формування альтернативних траєкторій розвитку ринку за різних умов зовнішнього середовища.

Інформаційна база дослідження охоплює офіційні статистичні дані Державної служби статистики України щодо обсягів житлового будівництва та введення житла в експлуатацію, аналітичні звіти Національного банку України про фінансову стабільність, матеріали Міністерства економіки України стосовно реалізації державних програм житлового забезпечення, дані порталів моніторингу ринку нерухомості (ЛУН, OLX Нерухомість, Dim.ria), звіти міжнародних консалтингових компаній (Ernst & Young, CBRE), нормативно-правові акти Верховної Ради України та Кабінету Міністрів України, наукові публікації у фахових виданнях України.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у поглибленні теоретичних положень та розробленні практичних рекомендацій щодо аналізу й прогнозування ринку житлової нерухомості в умовах воєнного стану. Зокрема, удосконалено класифікацію чинників впливу на ринок нерухомості шляхом виокремлення безпекової складової як самостійного детермінанту цінової динаміки; обґрунтовано методичний підхід до оцінювання регіональної диференціації ринку на основі інтегрального показника інвестиційної привабливості; розроблено сценарії розвитку ринку житлової нерухомості України до 2026 року з урахуванням альтернативних варіантів завершення воєнного конфлікту та темпів відновлення економіки.

Практичне значення одержаних результатів визначається можливістю їх застосування органами державної влади при формуванні житлової політики, девелоперськими компаніями для обґрунтування інвестиційних рішень, фінансовими установами для оцінювання ризиків іпотечного кредитування, а також науково-дослідними організаціями для подальших досліджень ринку нерухомості.

Структура кваліфікаційної роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Перший розділ присвячено теоретико-методичним засадам дослідження ринку житлової нерухомості. Другий розділ містить аналіз сучасного стану та тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості України. Третій розділ охоплює прогнозування ринку житлової нерухомості та обґрунтування напрямів його розвитку. Загальний обсяг роботи становить 83 сторінки друкованого тексту, робота містить таблиці та рисунки; список використаних джерел охоплює 60 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Економічна сутність та понятійний апарат ринку житлової нерухомості

Ринок житлової нерухомості належить до складних соціально-економічних інститутів, що забезпечує взаємодію між виробниками, посередниками та споживачами житлових послуг на засадах ринкового обміну. Його специфіка визначається особливостями товару – нерухомого майна, якому притаманні фізична нерухомість, унікальність кожного об'єкта, тривалий термін створення та експлуатації, високий рівень капіталоємності та тісний зв'язок із земельними відносинами [2]. На відміну від більшості товарних ринків, ринок нерухомості характеризується значною інертністю пропозиції, адже будівництво нових житлових об'єктів потребує тривалого часу і суттєвих інвестицій, тоді як попит може змінюватися під впливом короткострокових чинників значно швидше. Г. О. Партин зазначає, що економіко-правові аспекти регулювання ринку нерухомості формують специфічне інституційне середовище, в межах якого функціонують усі учасники ринку – від індивідуальних покупців до великих девелоперських компаній [3].

Категорія «житлова нерухомість» охоплює об'єкти, призначені для постійного або тимчасового проживання громадян, і включає житлові будинки, квартири в багатоквартирних будинках, кімнати в гуртожитках та інші приміщення, придатні для мешкання. Земельний кодекс України та Житловий кодекс України встановлюють правові межі обігу таких об'єктів, визначаючи права власності, умови відчуження та особливості державної реєстрації речових прав [4]. Законодавче регулювання створює нормативну рамку для ринкових транзакцій, гарантуючи захист прав власності та визначаючи процедури вирішення спорів. І. О. Драган і А. В. Дубовик підкреслюють, що структура

державного регулювання ринку нерухомості в Україні передбачає взаємодію центральних органів виконавчої влади – Міністерства юстиції, Міністерства розвитку громад та територій, Антимонопольного комітету – та місцевих органів влади, що здійснюють реєстрацію прав на нерухоме майно і видають дозволи на будівництво [5].

Понятійний апарат дослідження ринку нерухомості охоплює низку взаємопов'язаних категорій, серед яких центральне місце посідають поняття попиту, пропозиції, ціни рівноваги та ринкової ліквідності. Попит на житлову нерухомість формується під впливом демографічних процесів, рівня доходів населення, доступності іпотечного кредитування, інфляційних очікувань та інвестиційних настроїв. Пропозиція визначається обсягами житлового будівництва, станом наявного житлового фонду, активністю вторинного ринку та рівнем інституційних бар'єрів для виходу на ринок нових об'єктів. Н. І. Белікова та Л. П. Чижевська наголошують, що проблеми і перспективи розвитку ринку нерухомості України безпосередньо пов'язані з макроекономічною стабільністю та інвестиційним кліматом у державі [6]. Ціна рівноваги встановлюється у точці перетину кривих попиту і пропозиції, проте на практиці ринок нерухомості рідко перебуває у стані довгострокової рівноваги через значну тривалість циклу будівництва та високу чутливість попиту до зовнішніх шоків.

Ринкова ліквідність характеризує здатність об'єкта нерухомості бути проданим у короткий термін без суттєвої втрати вартості. За даними аналітичних звітів, у 2024 році середній термін експозиції квартири на вторинному ринку Києва становив від 2 до 4 місяців для однокімнатних квартир і до 5–6 місяців для трикімнатних [7]. Ліквідність суттєво диференціюється за сегментами ринку: найвищою вона є для малогабаритних квартир економ-класу у районах із розвинутою інфраструктурою, тоді як великогабаритне елітне житло може перебувати в експозиції значно довше. О. В. Ілляш зазначає, що розвиток ринку житлової нерухомості в Україні супроводжується низкою сучасних викликів, пов'язаних із необхідністю

підвищення прозорості ринкових транзакцій та формування ефективної системи ціноутворення [8].

Структуру ринку житлової нерухомості прийнято розглядати у розрізі первинного та вторинного сегментів. Первинний ринок охоплює операції з об'єктами, що вперше виходять в обіг після завершення будівництва або реконструкції; продавцями тут виступають девелоперські компанії, а покупцями – кінцеві споживачі або інвестори. Вторинний ринок об'єднує угоди з об'єктами, що вже перебували у власності фізичних або юридичних осіб і переходять від одного власника до іншого. Особливістю українського ринку є значна частка вторинного сегменту, яка пояснюється наявністю значного житлового фонду радянської забудови та обмеженими обсягами нового будівництва упродовж 2022–2024 років [9]. За даними ГІС Увекон, середня ціна пропозиції квартир у новобудовах наприкінці 2024 року становила близько 1150 доларів США за квадратний метр, тоді як на вторинному ринку середня вартість коливалася у межах 1066–1124 доларів залежно від регіону [10; 11].

Сегментація ринку за класами житла відображає якісні характеристики об'єктів та цінові діапазони. Традиційно виокремлюють житло економ-класу, комфорт-класу, бізнес-класу та преміум-класу (елітне житло). Кожен сегмент має власну цільову аудиторію, специфіку ціноутворення та динаміку попиту. За спостереженнями аналітиків, у 2024–2025 роках найвищим попиту користувалися одно- та двокімнатні квартири комфорт-класу, що пояснюється їхньою відносною доступністю та ліквідністю [12]. Водночас сегмент елітної нерухомості демонстрував стриманішу динаміку, оскільки інвестиційний попит на такі об'єкти суттєво скоротився після початку повномасштабної війни. Специфіка житла радянської забудови полягає у його нижчій вартості та водночас вищих витратах на утримання, що зумовлює переорієнтацію частини покупців на новобудови попри триваліші строки очікування.

Інвестиційна привабливість ринку житлової нерухомості визначається співвідношенням дохідності та ризику вкладень. Традиційно інвестування в нерухомість розглядається як консервативна стратегія збереження капіталу, що

забезпечує захист від інфляції та генерує стабільний орендний дохід. Проте в умовах підвищеної невизначеності, характерної для воєнного часу, інвестиційні стратегії зазнають коригування: частка спекулятивного попиту суттєво скоротилася, і основними покупцями на первинному ринку стали кінцеві споживачі, що придбають житло для власного проживання [13]. За оцінками Ernst & Young, попит на новобудови у 2023 році в середньому по країні становив близько 20 відсотків від довоєнних обсягів, хоча в окремих проєктах на завершальних стадіях будівництва показник сягав 40–50 відсотків [14]. Отже, інвестиційна поведінка учасників ринку істотно залежить від сприйняття ризиків та горизонту планування, що підтверджує необхідність врахування безпекового чинника при аналізі ринкової кон'юнктури.

1.2. Чинники формування попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості

Попит на житлову нерухомість є похідною функцією від сукупності економічних, демографічних, соціальних, інституційних та психологічних чинників, взаємодія яких визначає обсяг і структуру споживчих намірів домогосподарств. Серед економічних детермінантів центральне місце посідає рівень реальних доходів населення, адже придбання житла належить до найбільших статей витрат впродовж життєвого циклу домогосподарства. В. О. Шаповалова у дослідженні фундаментальних чинників динаміки ринку нерухомості зазначає, що валовий внутрішній продукт, темпи інфляції, рівень безробіття та процентні ставки формують макроекономічне тло, на якому розгортаються ринкові процеси [15]. Кризові явища в економіці призводять до скорочення купівельної спроможності населення та відтермінування рішень про придбання житла, тоді як періоди економічного зростання супроводжуються поживаленням попиту та підвищенням цін.

Демографічні процеси справляють довгостроковий вплив на ринок нерухомості через зміну чисельності та структури населення. Природний рух

населення, міграційні потоки, динаміка народжуваності та шлюбності визначають потенційний обсяг нових домогосподарств, що формують попит на житло. Повномасштабна війна спричинила безпрецедентні демографічні зрушення в Україні: за різними оцінками, за кордон виїхало від 6 до 8 мільйонів громадян, водночас близько 5 мільйонів осіб набули статусу внутрішньо переміщених [16]. Масштабна внутрішня міграція докорінно змінила географію попиту: західні області та Київ стали основними центрами концентрації переміщеного населення, що призвело до стрімкого зростання цін на оренду та купівлю житла у відносно безпечних регіонах. За даними аналітичних порталів, ціни на житло у Львові за період 2022–2024 років зросли на 30–40 відсотків у доларовому еквіваленті і подекуди досягли столичних показників [17].

Доступність іпотечного кредитування є ключовим інституційним чинником, що визначає ефективний попит на житло, тобто попит, підкріплений платоспроможністю покупців. В Україні іпотечний ринок тривалий час залишався нерозвиненим через високі процентні ставки, жорсткі вимоги до позичальників та загальну недовіру населення до фінансових інструментів. Запровадження державної програми пільгового іпотечного кредитування «ЄОселя» у жовтні 2022 року стало переломним моментом у розвитку ринку: за умовами програми окремі категорії громадян отримали можливість оформити кредит під 3 або 7 відсотків річних при першому внеску 20 відсотків вартості житла та терміні кредитування до 20 років [18]. За даними Міністерства економіки, у 2024 році за програмою було видано кредитів на суму понад 14,6 мільярдів гривень, що на 65 відсотків більше порівняно з 2023 роком; загалом програмою скористалися 8515 українських родин [19].

Структура позичальників за програмою «ЄОселя» демонструє соціальну спрямованість державної підтримки: 49 відсотків кредитів отримали військовослужбовці та правоохоронці, 27 відсотків – українці без власного житла, 8 відсотків – медичні працівники, 7 відсотків – педагоги [20]. Середній вік учасників програми становить 35 років, а найбільша частка позичальників припадає на вікову категорію 26–35 років (43,5 відсотки). На 2025 рік до

бюджету закладено 20 мільярдів гривень на реалізацію програми, що засвідчує наміри уряду продовжувати стимулювання попиту на житлову нерухомість через механізми доступного кредитування [21]. Проте експерти зазначають, що ефективність програми обмежується вимогами щодо віку житла та переліку акредитованих забудовників: лише 18–20 відсотків новобудов відповідають критеріям програми [22].

Формування пропозиції на ринку житлової нерухомості визначається обсягами житлового будівництва, що, своєю чергою, залежить від інвестиційної активності девелоперів, вартості будівельних матеріалів, доступності робочої сили та регуляторного середовища. За даними Державної служби статистики, введення в експлуатацію житла в Україні за підсумками 2024 року зросло на 21,1 відсотка порівняно з попереднім роком і становило 9 мільйонів 758,8 тисяч квадратних метрів [23]. При цьому 51 відсоток введеного житла припав на одноквартирні будинки, а 49 відсотків – на багатоквартирні будинки, що свідчить про активізацію індивідуального будівництва та легалізацію раніше збудованих приватних домоволодінь. Регіональна структура будівництва виявляє чітку концентрацію: лідерами залишаються Київська область (19,9 відсотка загального обсягу), місто Київ (14,5 відсотка) та Львівська область (10,9 відсотка), тоді як прифронтові регіони демонструють мінімальні показники [24].

Як показано в таблиці 1.1, введення житла в експлуатацію у 2024 році зросло у більшості регіонів, проте абсолютні обсяги будівництва залишаються нижчими за довоєнний рівень. Багатоквартирне будівництво відновлюється повільніше, ніж індивідуальне: за 9 місяців 2024 року обсяги введення в багатоквартирних будинках становили лише 54,1 відсотка від аналогічного періоду 2021 року [25]. Національний банк України у звіті про фінансову стабільність зазначає, що девелопери переважно завершують проєкти, розпочаті до війни, і не поспішають розпочинати нове будівництво через високу невизначеність та обмежений інвестиційний попит [26].

Таблиця 1.1

Введення житла в експлуатацію за регіонами України у 2024 році

Регіон	Обсяг, тис. кв. м	Частка в загальному обсязі, %	Зміна до 2023 р., %
Київська область	1946,0	19,9	+17,9
м. Київ	1412,1	14,5	+36,1
Львівська область	1062,4	10,9	+31,9
Івано-Франківська область	651,5	6,7	+22,1
Одеська область	581,2	6,0	+58,6
Закарпатська область	483,9	5,0	+27,8
Волинська область	443,5	4,5	+35,5
Рівненська область	391,4	4,0	+45,7
Хмельницька область	349,7	3,6	+25,1
Чернівецька область	330,4	3,4	+34,9
Інші регіони	2106,7	21,5	-
Усього по Україні	9758,8	100,0	+21,1

Джерело: складено автором за даними [23; 24]

Вартість будівельних матеріалів та робочої сили є суттєвим чинником собівартості будівництва і, відповідно, цін на новобудови. За спостереженнями учасників ринку, упродовж 2022–2024 років відбулося значне подорожчання окремих категорій будівельних матеріалів унаслідок порушення логістичних ланцюгів, зростання цін на енергоносії та девальвації національної валюти. Водночас дефіцит кваліфікованої робочої сили, спричинений мобілізацією та трудовою міграцією, змушує забудовників підвищувати заробітні плати, що додатково тисне на собівартість [27]. Зростання витрат на будівництво обмежує можливості девелоперів утримувати конкурентні ціни та змушує переглядати бізнес-моделі: дедалі більше забудовників пропонують квартири з оздобленням, оскільки такі об'єкти користуються підвищеним попитом і швидше реалізуються [28].

Повномасштабне збройне вторгнення Російської Федерації на територію України, розпочате 24 лютого 2022 року, спровокувало безпрецедентну

трансформацію національного ринку житлової нерухомості, кардинально змінивши ієрархію чинників, що визначають споживчий попит та інвестиційну привабливість об'єктів нерухомого майна. Безпекова складова, котра до початку активних бойових дій мала переважно латентний характер і враховувалася учасниками ринку лише периферійно, набула домінантного значення, витіснивши на другорядні позиції традиційні критерії оцінювання житла – транспортну доступність, рівень розвитку соціальної інфраструктури, якість будівельних матеріалів та архітектурно-планувальні рішення. Дослідження механізмів впливу безпекового чинника на динаміку попиту та пропозиції житлової нерухомості становить актуальне науково-практичне завдання, вирішення якого дозволить сформулювати обґрунтовані прогнози щодо подальшого розвитку галузі та розробити адекватні інструменти державного регулювання житлової політики.

Методологічною основою представленого дослідження виступає комплексний підхід, що інтегрує інструментарій просторової економіки, регіональної економічної науки та теорії ринків нерухомості. Емпіричну базу складають статистичні дані Державної служби статистики України, аналітичні матеріали Світового банку, Міжнародної організації з міграції, Київської школи економіки, а також інформаційні ресурси провідних операторів ринку нерухомості, зокрема порталу ЛУН та агенцій DIM.RIA. Хронологічні межі дослідження охоплюють період з лютого 2022 року до грудня 2024 року, що дозволяє простежити еволюцію досліджуваних явищ та виявити усталені тенденції.

Концептуальні засади аналізу взаємозв'язку між безпековою ситуацією та ціновою динамікою на ринку нерухомості базуються на фундаментальному припущенні про раціональність поведінки економічних агентів, котрі інкорпорують інформацію про ризики у власні інвестиційні рішення. Житло як об'єкт інвестування характеризується тривалим життєвим циклом, високою капіталоємністю та географічною прив'язкою, що робить неможливою оперативну релокацію активу у разі актуалізації загроз територіальної безпеки.

Відповідно, раціональний інвестор змушений а priori оцінювати ймовірність настання несприятливих подій та коригувати очікувану прибутковість об'єкта з урахуванням потенційних втрат.

Формування ринкової вартості житлової нерухомості в умовах збройного конфлікту підпорядковується модифікованій моделі гедоністичного ціноутворення, де поряд із класичними атрибутами об'єкта з'являється додатковий вектор змінних, що характеризують безпекове середовище локації. До складу зазначеного вектора входять показники відстані до лінії зіткнення, частоти ракетних та дронівих обстрілів, щільності покриття системами протиповітряної оборони, наявності захисних споруд цивільного захисту та інші параметри, котрі в сукупності формують інтегральний індикатор безпеки території. Емпіричні дослідження, проведені фахівцями Університету Бата на основі даних порталу ЛУН, засвідчили статистично значущу кореляцію між кількістю зафіксованих обстрілів та зниженням цін на житло у відповідних населених пунктах: кожна додаткова атака призводила до зменшення середньої вартості квадратного метра на первинному ринку на 20-30 доларів США.

Просторова економіка пропонує інструментарій для пояснення регіональної диференціації цін на житло в умовах нерівномірного розподілу безпекових ризиків. Градієнт вартості нерухомості формується під впливом кількох взаємопов'язаних факторів: міграційних потоків внутрішньо переміщених осіб, що концентруються у відносно безпечних регіонах і створюють надлишковий попит; скорочення житлового фонду внаслідок прямих руйнувань та пошкоджень; зміни інвестиційних уподобань девелоперів, котрі переорієнтовують будівельну активність на західні та центральні області; трансформації споживчих преференцій покупців, для яких географічне розташування набуває пріоритетного значення. Результуюча конфігурація просторового розподілу цін демонструє чітку залежність від відстані до зони активних бойових дій та ефективності систем протиповітряного захисту.

Методологічно важливим аспектом виступає розмежування короткострокових цінових флуктуацій, зумовлених ситуативними коливаннями

інтенсивності бойових дій, та довгострокових структурних зрушень у географії попиту на житло. Короткострокова волатильність цін відображає оперативну реакцію учасників ринку на зміну безпекової обстановки і характеризується високою еластичністю відносно поточних подій. Натомість довгострокові тренди формуються під впливом фундаментальних демографічних та економічних процесів – усталених міграційних патернів, переміщення виробничих потужностей, розбудови інфраструктури у приймаючих регіонах. Аналіз трирічної динаміки ринку житлової нерухомості України засвідчує поступову консолідацію короткострокових реакцій у стійкі довгострокові тенденції, що свідчить про структурний характер трансформації галузі.

Збройна агресія Російської Федерації завдала катастрофічних збитків житловому фонду України, масштаби яких безперервно зростають із продовженням бойових дій. Згідно з четвертою Швидкою оцінкою завданої шкоди та потреб на відновлення (RDNA4), підготовленою Світовим банком спільно з урядом України, Європейською комісією та Організацією Об'єднаних Націй, станом на 31 грудня 2024 року прямі збитки інфраструктурі досягли 176 мільярдів доларів США, що на 24 мільярди перевищує показник попереднього звіту. Житловий сектор залишається найбільш постраждалою галуззю, на яку припадає 33 відсотки сукупних збитків. За поточними оцінками, 13 відсотків загального житлового фонду країни було пошкоджено або зруйновано, а негативні наслідки відчули понад 2,5 мільйона домогосподарств.

Потреби у відновленні житлового сектору оцінюються у близько 84 мільярди доларів США, що становить найбільшу частку серед усіх галузей економіки. Загальна вартість реконструкції та відновлення України протягом наступного десятиліття сягає 524 мільярдів доларів США, що приблизно у 2,8 рази перевищує номінальний валовий внутрішній продукт країни за 2024 рік. Зіставлення масштабів руйнувань із темпами введення нового житла в експлуатацію демонструє критичний дисбаланс: за оцінками народної депутатки Олени Шуляк, до повномасштабного вторгнення в Україні щорічно здавали близько 10 мільйонів квадратних метрів житлової площі, тоді як обсяги

знищеного житла еквівалентні 6-7 рокам нового будівництва. Відповідно, за умови збереження довоєнних темпів будівництва, компенсація втрат потребуватиме щонайменше 5-6 років безперервної роботи галузі.

Аналітичні матеріали Київської школи економіки деталізують географічний розподіл завданих збитків. Найбільших руйнувань зазнали населені пункти, котрі опинилися в зоні активних бойових дій або тривалої окупації: Маріуполь, Харків, Чернігів, Сєвєродонецьк, Рубіжне, Бахмут, Мар'їнка, Лисичанськ, Попасна, Ізюм та Волноваха. У значній кількості міст та містечок, розташованих поблизу лінії фронту, понад 50 відсотків житлового фонду було пошкоджено чи зруйновано, що унеможлиблює повернення мешканців без попереднього комплексного відновлення інфраструктури. Підриг Каховської гідроелектростанції у червні 2023 року спричинив додаткові прямі збитки житловому фонду на суму понад 1 мільярд доларів США, ускладнивши й без того критичну ситуацію на півдні країни.

Масштаби руйнувань житлового фонду справляють неоднозначний вплив на ринкову кон'юнктуру різних регіонів. У прифронтових областях скорочення пропозиції не компенсується зростанням попиту внаслідок масової евакуації населення, що призводить до стагнації ринкової активності та зниження цін. Натомість у відносно безпечних регіонах спостерігається протилежна картина: приплив внутрішньо переміщених осіб генерує надлишковий попит, котрий стикається з обмеженою пропозицією та провокує цінове зростання. Додатковим чинником, що посилює дисбаланс, виступає переорієнтація девелоперської активності: за даними порталу ЛУН, понад 70 відсотків новобудов у східних та південних областях призупинили продажі або не розпочинали комерціалізацію, тоді як у західних регіонах фіксується активне введення нових об'єктів.

Просторовий аналіз цінової динаміки на ринку житлової нерухомості України виявляє чітку поляризацію між регіонами з різним рівнем безпеки. Західні області країни, котрі характеризуються найбільшою віддаленістю від лінії фронту та нижчою інтенсивністю ракетних обстрілів, демонструють стійке

зростання вартості житла, тоді як східні та південні території фіксують цінову стагнацію або спадну динаміку. Зазначена диференціація набуває структурного характеру і з високою ймовірністю збережеться навіть після припинення активних бойових дій.

Статистичні дані засвідчують, що Львів утримує позицію найдорожчого міста України за вартістю житла на вторинному ринку. Середня ціна однокімнатної квартири у місті становить близько 62-64 тисяч доларів США, а вартість квадратного метра сягає 1500 доларів. Протягом 2022-2024 років спостерігалось динамічне зростання цін: якщо у 2021 році середня вартість квадратного метра у новобудовах Львова становила 24 тисячі гривень, то у 2022 році вона майже подвоїлася до 44,9 тисячі гривень, а у 2023 році досягла 48,5 тисячі гривень. Чинниками, що стимулюють попит на львівську нерухомість, виступають масовий приплив внутрішньо переміщених осіб, відносна безпека регіону, розвинена інфраструктура та культурно-історична привабливість міста.

Столиця України демонструє дещо нижчі цінові показники порівняно зі Львовом попри статус політичного та економічного центру країни. Середня вартість однокімнатної квартири у Києві коливається в межах 60-65 тисяч доларів США, а ціна квадратного метра на первинному ринку становить близько 53 тисяч гривень. Цінова динаміка столичного ринку відображає амбівалентний вплив протилежно спрямованих чинників: з одного боку, Київ приваблює покупців розвинутою інфраструктурою та широким вибором пропозицій; з іншого – періодичні ракетні атаки та необхідність перебування в укриттях стримують інвестиційний ентузіазм потенційних покупців. Важливим компенсуючим фактором виступає наявність розвинутої системи протиповітряної оборони, котра забезпечує порівняно високий рівень захисту столичного неба.

Ужгород посідає третю позицію у рейтингу найдорожчих міст України, що пояснюється унікальним географічним положенням міста на крайньому заході країни, максимально віддаленому від лінії фронту. Середня вартість однокімнатної квартири становить близько 55-63 тисячі доларів США, а темпи

цінового зростання залишаються одними з найвищих в країні. За останні пів року вартість житла в Ужгороді зросла на 5-6 відсотків у доларовому еквіваленті, що відображає стабільно високий попит з боку покупців, котрі пріоритезують безпекову складову. Обмеженість земельних ресурсів та низькі темпи нового будівництва додатково стимулюють зростання цін на існуючий житловий фонд.

Протилежну картину демонструють прифронтові області, де вартість житла суттєво знизилася порівняно з довоєнним рівнем. Харків, друге за чисельністю населення місто України, фіксує найнижчі ціни серед обласних центрів: середня вартість однокімнатної квартири становить лише 20-22 тисячі доларів США, що у три рази менше за львівські показники. За останні пів року ціни у Харкові знизилися на 4-5 тисяч доларів, відображаючи систематичний вплив ракетних та авіаційних обстрілів на інвестиційну привабливість регіону. Близькість до кордону з Росією та постійна загроза застосування керованих авіаційних бомб утримують потенційних покупців від інвестицій у харківську нерухомість.

Запоріжжя демонструє аналогічну депресивну динаміку: середня вартість однокімнатної квартири становить близько 19 тисяч доларів США, що робить місто одним із найдешевших обласних центрів. Часткова окупація Запорізької області, постійна загроза наземного наступу та інтенсивні артилерійські обстріли населених пунктів створюють у край несприятливе безпекове середовище для інвестицій у нерухомість. Подібна ситуація характерна для Сум, Миколаєва та Херсона, де ціни на житло залишаються на найнижчому рівні серед українських міст.

Повномасштабне вторгнення спровокувало наймасштабнішу внутрішню міграцію в історії незалежної України, суттєво трансформувавши географічну структуру попиту на житлову нерухомість. За даними Міністерства соціальної політики, станом на жовтень 2024 року в Україні офіційно зареєстровано 4,646 мільйона внутрішньо переміщених осіб, серед яких 59,9 відсотка становлять жінки та 40,1 відсотка – чоловіки. Дослідження Міжнародної організації з

міграції (раунд 18) фіксують значну частку переміщених осіб зі східного макрорегіону: частка вихідців із Донецької області зростає з 24 відсотків у попередньому раунді до 28 відсотків, що відображає ескалацію бойових дій у регіоні.

Географія розселення внутрішньо переміщених осіб нерівномірна та детермінована комплексом чинників, серед яких безпекова ситуація посідає пріоритетне місце. Західні області України прийняли найбільшу кількість переселенців, що безпосередньо відобразилося на кон'юнктурі місцевих ринків нерухомості. Львівська область, Закарпатська область, Івано-Франківщина та Тернопільщина фіксують стійке зростання попиту як на придбання, так і на оренду житла. Одночасно спостерігається збільшення пропозиції у центральних та південних регіонах, зумовлене виїздом частини мешканців за кордон без наміру найближчим часом повертатися.

Структура попиту з боку внутрішньо переміщених осіб характеризується специфічними особливостями, котрі відрізняють її від типової моделі споживчої поведінки на ринку нерухомості. По-перше, переселенці демонструють підвищену чутливість до безпекових характеристик об'єкта: наявність укриття, близькість до станцій метрополітену (які слугують бомбосховищами), поверховість квартири набувають критичного значення. По-друге, фінансові обмеження звужують платоспроможний попит переважно до сегментів економ та комфорт-класу. По-третє, невизначеність щодо термінів повернення на звільнені території спонукає значну частину переселенців віддавати перевагу оренді перед придбанням власного житла.

Дослідження МОМ виявили кореляцію між рівнем доходів домогосподарств та радіусом міграції: переселенці з нижчими доходами (до 6318 гривень на домогосподарство) частіше залишаються в межах області походження (31 відсоток), тоді як заможніші категорії переміщуються на більші відстані. Домогосподарства, що включають людей похилого віку, осіб з інвалідністю або хронічними захворюваннями, також демонструють схильність до переміщення в межах рідного регіону (28-29 відсотків). Зазначені

закономірності формують специфічний профіль попиту у різних сегментах ринку: у прифронтових областях концентрується попит менш мобільних та менш платоспроможних категорій, тоді як західні регіони приваблюють заможніших та молодших покупців.

Аналіз структури домогосподарств внутрішньо переміщених осіб засвідчує переважання жінок з дітьми, що детермінує специфічні вимоги до житлової інфраструктури: близькість до навчальних закладів, наявність дитячих майданчиків, безпечне середовище для прогулянок. Зазначені преференції посилюють тиск на конкретні локації, котрі поєднують безпекові переваги з розвинутою соціальною інфраструктурою. Передмістя великих міст західного регіону – Львова, Івано-Франківська, Тернополя – фіксують найактивнішу динаміку попиту та відповідне цінове зростання.

Воєнні дії кардинально переформатували ієрархію критеріїв, якими керуються потенційні покупці житлової нерухомості. Опитування учасників ринку та аналіз поведінки споживачів засвідчують радикальне зміщення пріоритетів від статусно-іміджевих характеристик до функціонально-безпекових параметрів об'єкта. Рієлтори фіксують, що сучасний покупець більше не полюється за престижністю локації чи панорамними краєвидами – натомість у пріоритеті перебувають реальна безпека, автономність та стабільність функціонування житла під час кризових ситуацій.

Наявність укриття або обладнаного безпечного простору трансформувалася з додаткової опції в обов'язкову вимогу значної частини покупців. Законодавчі зміни 2022 року, закріплені у Законі № 7398, запровадили обов'язковість облаштування захисних споруд цивільного захисту у новобудовах: орган державного архітектурно-будівельного контролю отримав повноваження відмовляти у видачі сертифіката про готовність будівлі до експлуатації за відсутності належно обладнаного бомбосховища. Споруди подвійного призначення – підземні паркінги з функціоналом укриття – стали стандартним елементом нових житлових комплексів. Мешканці новобудов

очікують наявності захисних споруд, розрахованих на прогнозовану кількість жителів із забезпеченням 3-5 квадратних метрів на особу.

Енергетична автономність житла набула критичного значення на тлі систематичних російських атак на енергетичну інфраструктуру України. Можливість підключення генератора, наявність резервних джерел живлення, системи автономного опалення та теплопостачання – параметри, що раніше цікавили лише покупців преміальної нерухомості – стали масовими вимогами середнього сегмента ринку. Київське ОСББ «Художник» реалізувало піонерський проект з встановлення фотоелектричної станції на даху багатоповерхівки вартістю 3,2 мільйони гривень, що дозволило забезпечити енергонезалежність загальнобудинкових систем. Аналогічний проект втілено у столичному будинку на вулиці Шептицького, де 72 сонячні панелі забезпечили базову енергонезалежність за співфінансування мешканців та міської влади за програмою «30 на 70».

Поверховість квартири, котра традиційно впливала на ціну переважно через якість краєвиду та інсоляції, набула нового безпекового виміру. Нижні поверхи, особливо з можливістю швидкого доступу до підвального укриття, демонструють підвищений попит у містах, схильних до регулярних повітряних тривог. Водночас верхні поверхи високих будівель втратили частину колишньої привабливості через ризики прямого ураження дронами атаками та обмежені можливості евакуації при пошкодженні ліфтового обладнання.

Субурбанізація – переміщення споживчого попиту з міського центру до передмість та приміських населених пунктів – набуває прискореного характеру під впливом безпекових міркувань. Покупці дедалі частіше надають перевагу приватним будинкам та таунхаусам перед міськими квартирами, що пояснюється кількома чинниками: можливістю облаштування власного укриття на присадибній ділянці, більшою свободою у встановленні автономних систем енергозабезпечення (генератори, сонячні панелі, твердопаливні котли), нижчою щільністю забудови та, відповідно, меншою привабливістю локації як

потенційної цілі для ракетних ударів. Попит на житло у передмістях Києва, Львова, Івано-Франківська, Вінниці та Тернополя фіксує динамічне зростання.

Будівельна галузь зазнала суттєвих трансформацій під впливом безпекового чинника, котрий детермінує як географію нового будівництва, так і технічні характеристики житлових об'єктів. Девелопери здійснили масштабну географічну диверсифікацію портфелів проектів, переорієнтувавши інвестиційну активність з прифронтових регіонів на відносно безпечні західні та центральні області. За даними аналітичних звітів, 294 житлові комплекси було завершено після початку повномасштабного вторгнення, причому 65 відсотків із них сконцентровані у п'яти областях: 62 об'єкти у Львівській області, 53 – у Київській, 30 – в Івано-Франківській, 27 – в Одеській та 18 – у Тернопільській.

Столиця зберігає позиції лідера за обсягами введення нового житла в експлуатацію: протягом 2024 року у Києві здано 10730 нових квартир, у Київській області – 8550, у Львові – 5420. Водночас темпи будівництва демонструють сповільнення порівняно з довоєнним періодом: у Києві обсяги введення знизилися на 15 відсотків, у Київській області – на 35 відсотків, у Львові – на 38 відсотків. Зазначена динаміка відображає комплексний вплив негативних чинників: подорожчання будівельних матеріалів, систематичні відключення електроенергії, мобілізація працівників до лав Сил оборони, безпекові ризики та невизначеність довгострокових перспектив ринку.

Нормативне регулювання будівельної діяльності адаптується до нових безпекових вимог. Державні будівельні норми ДБН В.2.2-5:2023, затвержені у серпні 2023 року, встановлюють обов'язкові вимоги до проектування та спорудження захисних споруд цивільного захисту. Містобудівна документація на регіональному та місцевому рівнях повинна містити розділ про інженерно-технічні заходи цивільного захисту, а затвердження документації за відсутності такого розділу забороняється. Укриття незалежно від форми власності зобов'язані приводитися у готовність до прийому населення у термін, що не перевищує 12 годин з моменту оголошення відповідного режиму.

Імплементація нових будівельних стандартів впливає на собівартість будівництва та, відповідно, на ціни для кінцевих споживачів. Облаштування повноцінного бомбосховища потребує додаткових капітальних вкладень, які девелопери закладають у вартість квадратного метра. Альтернативним рішенням виступає проектування споруд подвійного призначення – підземних паркінгів, що відповідають вимогам до захисних споруд. Зазначений підхід дозволяє оптимізувати витрати, забезпечуючи корисне використання площ у мирний час та захисну функцію під час повітряних тривог.

Енергоефективність новобудов набуває додаткового значення в контексті систематичних атак на енергетичну інфраструктуру. Відповідно до законодавства, усі нові будівельні об'єкти в Україні повинні відповідати мінімальним вимогам енергоефективності. Девелопери інвестують у підвищення теплоізоляційних характеристик будівель, встановлення енергоефективного обладнання та резервних систем енергозабезпечення. Житлові комплекси з високими показниками енергоефективності та наявністю автономних систем демонструють підвищену привабливість для покупців, готових платити премію за гарантовану стабільність функціонування житла.

1.3. Державне регулювання ринку житлової нерухомості: механізми та інструменти

Держава реалізує комплекс програм, спрямованих на підтримку громадян у вирішенні житлових питань та стимулювання будівельної галузі в умовах воєнного часу. Програма доступного іпотечного кредитування «ЄОселя», запущена у жовтні 2022 року, забезпечує можливість придбання житла за пільговими ставками: 3 відсотки річних для військовослужбовців, медичних працівників, педагогів та науковців; 7 відсотків для інших категорій громадян, включаючи внутрішньо переміщених осіб та осіб, котрі не мають власного житла. Протягом 2024 року за програмою видано 8,5 тисячі пільгових іпотечних кредитів на загальну суму 14,6 мільярда гривень, що на 45 відсотків

перевищує результат 2023 року за кількістю виданих кредитів та на 65 відсотків – за сумою.

Структура позичальників за програмою «єОселя» відображає пріоритети державної політики: 49 відсотків кредитів отримали військовослужбовці та правоохоронці, 27 відсотків – громадяни без власного житла, 8 відсотків – медичні працівники. Середній вік клієнтів становить 35 років, середня площа придбаного житла – 56,5 квадратних метра, середня вартість – 2,4 мільйона гривень. Географічний розподіл виданих кредитів демонструє концентрацію у відносно безпечних регіонах: найбільшу активність фіксують Київ та Київська область, західні області, а також Дніпропетровщина.

Програма «єВідновлення» забезпечує компенсації громадянам, чиє житло було пошкоджено або знищено внаслідок російської збройної агресії. Загальна сума виплачених компенсацій станом на початок 2025 року склала 18,5 мільярда гривень. Понад половину коштів спрямовано на фінансування придбання нового житла замість знищеного за допомогою житлових сертифікатів: у такий спосіб нові домівки придбали понад 5,5 тисячі українських родин. Додатково 83 тисячі родин отримали виплати на суму 8,2 мільярда гривень для ремонту пошкодженого житла.

Уряд системно вдосконалює умови програм підтримки з урахуванням змінюваної ситуації. У серпні 2024 року затверджено зміни до програми «єОселя»: молоді позичальники віком до 25 років отримали можливість оформлення іпотеки з першим внеском від 10 відсотків замість 20; члени сімей внутрішньо переміщених осіб першого ступеня споріднення отримали право на пільговий кредит під 7 відсотків; громадяни отримали можливість здійснювати перший внесок за рахунок житлового сертифіката «єВідновлення», інтегруючи дві програми. Водночас з метою забезпечення фінансової стійкості програми запроваджено підвищення процентної ставки починаючи з 11-го року дії кредитного договору: до 6 відсотків для пільгових категорій та до 10 відсотків для масової іпотеки.

Законодавче забезпечення житлової політики охоплює широкий спектр питань. Закон № 4114-IX встановив пріоритетне право деяких категорій внутрішньо переміщених осіб на отримання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, спростивши процедуру отримання житлових сертифікатів для найбільш вразливих груп населення. Станом на кінець 2024 року перші 138 родин внутрішньо переміщених осіб закрили угоди на придбання нерухомості за допомогою житлових сертифікатів «Відновлення», ще 3,5 тисячі переселенців очікують реалізації отриманих сертифікатів.

Сегмент орендного житла зазнав не менш суттєвих трансформацій під впливом безпекового чинника та масової внутрішньої міграції. Попит на оренду концентрується переважно у відносно безпечних регіонах, куди переміщується населення з прифронтових територій. Західні області України, особливо обласні центри та їхні передмістя, фіксують стабільно високий рівень зайнятості орендного фонду та зростання орендних ставок. Протягом 2024 року вартість оренди у деяких містах підскочила на 37 відсотків, що суттєво перевищує темпи інфляції та зростання доходів населення.

Дослідження взаємозв'язку між безпековою ситуацією та кон'юнктурою орендного ринку виявляють статистично значущу, проте менш виражену порівняно з ринком продажів, залежність. За розрахунками Джуліана Вудворда з Університету Бата, кожна зафіксована атака призводить до зменшення середньої орендної плати на 10 гривень для одно- та двокімнатних квартир та на 6 гривень для трикімнатних. Для досягнення зниження орендної ставки на 1 відсоток необхідно щонайменше 10-20 обстрілів. Водночас кожен новий «воєнний інцидент» спричиняє збільшення кількості оголошень про оренду: власники залишають небезпечні території, а житло тимчасово повертається на ринок.

Поведінка орендодавців адаптується до нових ринкових умов. У регіонах із високим попитом власники інвестують у покращення характеристик житла – сучасний ремонт, якісне меблювання, встановлення автономних систем енергозабезпечення – що дозволяє підвищувати орендні ставки та скорочувати

терміни пошуку орендарів. Аналітики ринку рекомендують орендодавцям виходити на ринок наприкінці літа чи восени, коли попит досягає максимуму, та уникати зимового періоду, коли традиційно спостерігається сезонне скорочення активності.

Специфічним явищем воєнного часу стала сезонна міграція у межах країни. Влітку 2024 року курортні зони Одещини фіксували безпрецедентний попит: об'єкти, здані в оренду, практично не простоювали, а клінінгові служби не встигали готувати житло для нових постояльців. Українці, позбавлені можливості відпочинку на окупованих територіях Криму та Азовського узбережжя, масово орендували житло в Одесі та Одеській області, демонструючи готовність приймати певні безпекові ризики заради можливості провести відпустку на морі.

Верхні цінові сегменти ринку житлової нерухомості зазнали найглибшої трансформації під впливом воєнних обставин. Елітне житло, котре до 2022 року демонструвало стабільний попит та виступало інструментом збереження капіталу для заможних українців, стрімко втрачає привабливість. Ріелтори констатують кардинальну зміну поведінки потенційних покупців преміального сегмента: багато заможних українців тимчасово або постійно перебувають за кордоном і не планують найближчим часом повертатися, що суттєво звужує базу потенційних покупців дорогого житла.

Структурні чинники депресії преміального сегмента включають невідповідність характеристик елітного житла новим безпековим вимогам. Панорамне скління, котре раніше слугувало конкурентною перевагою та виправдовувало цінову премію, трансформувалося на вразливість з точки зору захисту від вибухової хвилі та осколкового ураження. Пентхауси на верхніх поверхах втратили частину привабливості через підвищену вразливість до дронних атак та обмежені можливості евакуації. Центральне розташування у великих містах, традиційно асоційоване з престижністю, набуло негативної конотації з огляду на вищу ймовірність прицільних ударів по інфраструктурних об'єктах.

Дніпро демонструє показовий приклад депресії преміального сегмента: вартість трикімнатних квартир у місті знизилася на 10 тисяч доларів за останні пів року, а загальне падіння цін у сегменті великогабаритного житла перевищило аналогічні показники для компактних квартир. Подібна асиметрія пояснюється концентрацією попиту у нижніх цінових сегментах: внутрішньо переміщені особи та молоді сім'ї, котрі формують основну частину активного попиту, орієнтуються на економ та комфорт-класи.

Переформатування преміального сегмента відбувається у напрямі «тихої розкоші» – концепції, що поєднує високу якість житла з максимальною безпекою та автономністю. Заможні покупці дедалі частіше обирають приватні будинки у передмістях замість квартир у центральних районах великих міст. Пріоритетними характеристиками преміальної нерухомості стають: власне укриття, повністю автономна система енергозабезпечення (сонячні панелі, акумулятори, генератор), свердловина з незалежним водопостачанням, земельна ділянка достатнього розміру для забезпечення приватності та безпеки.

Державне регулювання ринку нерухомості охоплює сукупність законодавчих норм, адміністративних процедур та економічних інструментів, спрямованих на забезпечення ефективного функціонування ринку, захист прав учасників та реалізацію соціальних цілей житлової політики.

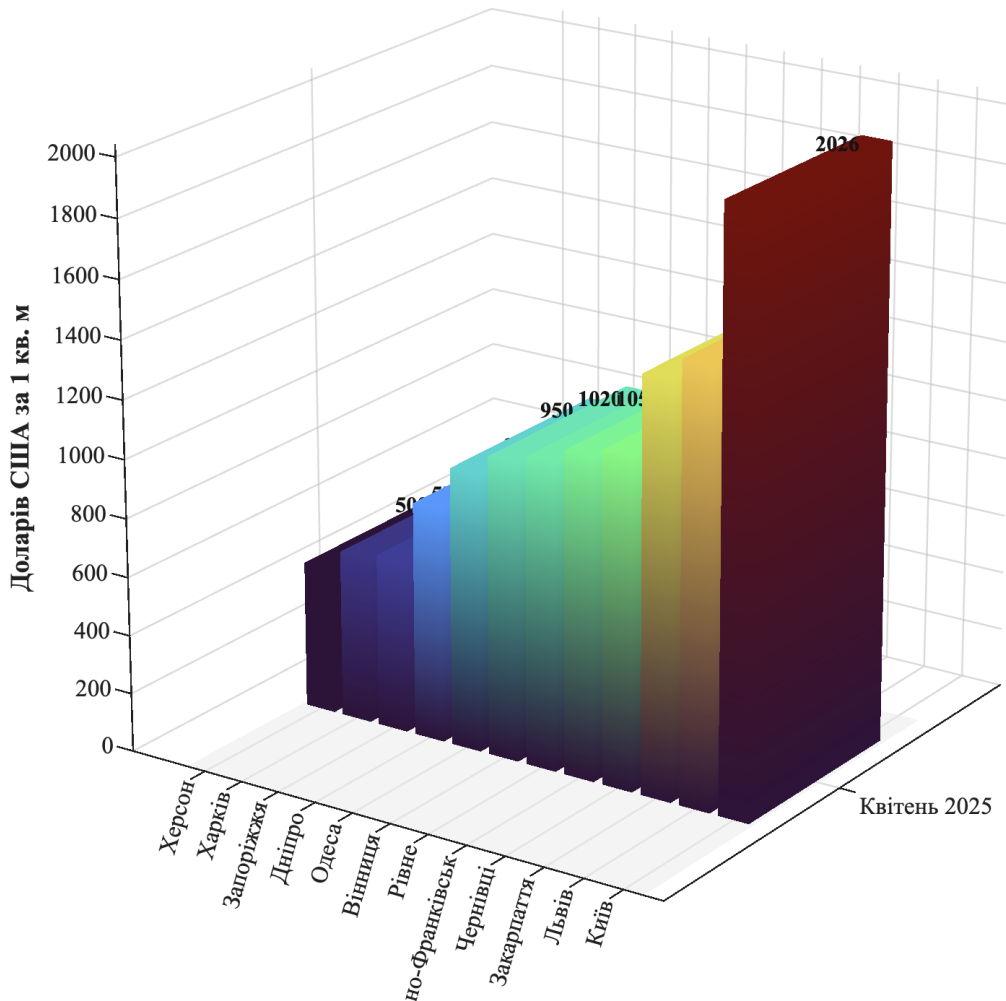


Рис. 1.1. Середня вартість квадратного метра житла на вторинному ринку у містах України, квітень 2025 року, доларів США

Джерело: побудовано автором за даними ГІС Увекон [11]

Самойлова І.І. визначає роль держави в регулюванні ринку нерухомості через здійснення ідеологічної та законодавчої функцій, концентрацію ресурсів на створення інфраструктури ринку, встановлення вимог до учасників та контроль за фінансовою стійкістю ринкових операторів [30]. Законодавче забезпечення ринку житлової нерухомості в Україні базується на Конституції України, Цивільному кодексі, Земельному кодексі, Житловому кодексі, Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших нормативно-правових актах [31].

Система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є ключовим елементом інституційної інфраструктури ринку, що забезпечує

юридичну визначеність прав власності та створює передумови для безпечного здійснення ринкових транзакцій. Постановою Кабінету Міністрів України від 5 липня 2024 року № 785 внесено зміни до порядку державної реєстрації речових прав з метою вдосконалення процедур та посилення захисту від шахрайських дій [32]. Хакерська атака на державні реєстри у грудні 2024 року продемонструвала вразливість інформаційної інфраструктури та спричинила тимчасове призупинення операцій на ринку нерухомості, що підтвердило необхідність подальшого зміцнення кібербезпеки державних інформаційних систем [33].

Податкове регулювання ринку нерухомості здійснюється через систему податків і зборів, що справляються при придбанні, володінні та відчуженні об'єктів. До основних податкових інструментів належать: державне мито при реєстрації прав власності, податок на доходи фізичних осіб при продажу нерухомості, військовий збір, єдиний податок для спрощеної системи оподаткування, податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки. Зміни в податковій політиці здатні суттєво впливати на обсяги та структуру ринкових операцій: підвищення податкового навантаження зазвичай призводить до зменшення активності на ринку та зростання тіньового сектору, тоді як податкові пільги стимулюють інвестиційну активність. Зокрема, програма «Оселя» передбачає компенсацію частини податку на доходи фізичних осіб та військового збору для орендодавців, що надають житло внутрішньо переміщеним особам за офіційними договорами оренди [34].

Містобудівне регулювання визначає правила землекористування, дозвільні процедури для будівництва та нормативи якості житлового середовища. Генеральні плани населених пунктів, плани зонування та детальні плани територій встановлюють параметри забудови, щільність та поверховість будівель, призначення земельних ділянок. Складність та тривалість дозвільних процедур традиційно розглядаються як бар'єри для входження на ринок нових девелоперів та чинник, що обмежує пропозицію житла. Реформування дозвільної системи у будівництві, спрямоване на спрощення процедур та

скорочення строків, є одним із напрямів державної політики щодо стимулювання житлового будівництва.

Державні програми підтримки житлового забезпечення населення є прямим інструментом втручання у ринкові механізми з метою реалізації соціальних функцій держави. Крім програми «Оселя», в Україні реалізується програма «Відновлення», що передбачає компенсацію за знищене або пошкоджене житло через механізм житлових сертифікатів. За даними Міністерства розвитку громад та територій, на кінець січня 2024 року було подано понад 10000 заяв на компенсацію за повністю знищене житло, а середня сума сертифікату становила 1,8 мільйонів гривень; найбільша кількість заяв припадала на Харківську (4142) та Київську (3411) області [35]. Верховна Рада у лютому 2024 року підтримала законопроект, що дозволяє використовувати сертифікат «Відновлення» для купівлі житла за програмою «Оселя», розширюючи можливості громадян щодо вирішення житлової проблеми [36].

З 29 січня 2025 року в Україні запроваджено нову форму державної підтримки – субсидію на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб. Постановою Кабінету Міністрів України від 25 жовтня 2024 року № 1225 затверджено порядок реалізації експериментального проекту, розрахованого на два роки [37]. Субсидія призначається домогосподарствам ВПО, які витрачають на оренду житла понад 20 відсотків сукупного доходу, за умови укладання офіційного договору оренди. Розмір субсидії враховує регіональну диференціацію цін на оренду, що вирішує одну з ключових проблем попередньої системи підтримки ВПО – неврахування відмінностей у вартості житла між регіонами [38]. За оцінками Міністерства соціальної політики, новий інструмент має стимулювати легалізацію орендних відносин та захистити права як орендарів, так і орендодавців.

Механізми державно-приватного партнерства у житловому будівництві поки що не набули значного поширення в Україні, проте їхній потенціал визнається перспективним напрямом розвитку житлової політики. Залучення приватних інвестицій до будівництва соціального та доступного житла за умови

часткового фінансування або надання земельних ділянок державою може стати дієвим інструментом збільшення пропозиції на ринку. Досвід європейських країн засвідчує ефективність моделей, за яких держава виступає регулятором та частковим інвестором, тоді як приватний сектор забезпечує будівництво та управління житловими об'єктами.

Регуляторна політика у сфері ринку нерухомості також охоплює ліцензування та саморегулювання професійної діяльності учасників ринку – ріелторів, оцінювачів, девелоперів. Асоціація фахівців з нерухомості (ріелторів) України здійснює саморегулювання професійної спільноти, встановлюючи стандарти діяльності та етичні норми. Водночас відсутність обов'язкового ліцензування ріелторської діяльності створює простір для недобросовісних практик та знижує рівень довіри споживачів до посередників на ринку нерухомості.

Висновки до розділу 1

Здійснений аналіз теоретико-методологічних засад дослідження ринку житлової нерухомості дозволяє сформулювати такі висновки. По-перше, ринок житлової нерухомості є складною соціально-економічною системою, функціонування якої визначається взаємодією економічних, демографічних, інституційних та безпекових чинників. Специфіка об'єктів нерухомості – їхня фізична нерухомість, унікальність, високий рівень капіталоємності та тривалий термін створення – зумовлює особливості ціноутворення та динаміки ринкової кон'юнктури.

По-друге, формування попиту на житлову нерухомість в умовах воєнного стану зазнало суттєвих трансформацій: скоротилася частка інвестиційного та спекулятивного попиту, зросло значення безпекового чинника при прийнятті рішень про придбання житла, змінилася географія попиту внаслідок внутрішньої міграції. Державна програма «Оселя» стала вагомим чинником підтримки ефективного попиту, проте її потенціал обмежується критеріями відбору об'єктів та акредитацією забудовників.

По-третє, пропозиція на ринку житлової нерухомості демонструє ознаки відновлення: обсяги введення житла в експлуатацію у 2024 році зросли на 21 відсоток порівняно з попереднім роком. Водночас структура пропозиції зміщена на користь індивідуального будівництва, а нових масштабних проєктів багатоквартирного житла девелопери не розпочинають через високу невизначеність.

По-четверте, державне регулювання ринку нерухомості в Україні здійснюється через законодавчі норми, податкові інструменти, містобудівне регулювання та цільові програми підтримки. Запровадження нових інструментів – субсидії на оренду для ВПО, можливості комбінування сертифікатів «єВідновлення» та «єОселя» – розширює арсенал державної житлової політики та сприяє вирішенню гострих соціальних проблем.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

2.1. Динаміка цін та обсягів операцій на первинному ринку житла

Первинний ринок житлової нерухомості України у період 2022–2025 років пройшов через кілька фаз, що відображають загальний стан економіки та динаміку воєнних дій. Безпосередньо після початку повномасштабного вторгнення у лютому 2022 року ринок зазнав глибокого шоку: будівельні роботи на більшості майданчиків було призупинено, продажі практично завмерли, а потенційні покупці переорієнтувалися на пошук безпечного житла у західних регіонах або за кордоном. За оцінками Ernst & Young, у 2022 році обсяги введення житла в експлуатацію скоротилися на 37,8 відсотка порівняно з 2021 роком [39]. Проте поступова адаптація економіки до воєнних умов, стабілізація фінансової системи та відновлення споживчої активності створили передумови для пожвавлення ринку у другій половині 2023 та впродовж 2024 року.

Цінова динаміка на первинному ринку характеризується стійким зростанням, зумовленим зростанням собівартості будівництва та обмеженою пропозицією готового житла. За даними аналітичного порталу ЛУН, середня ціна пропозиції квартир у новобудовах по Україні наприкінці 2024 року становила близько 1150 доларів США за квадратний метр, що на 5–7 відсотків вище за показники початку року [40]. Регіональна диференціація цін залишається значною: найвищі показники фіксуються у Львові (близько 1320 доларів за квадратний метр), Ужгороді (1300 доларів) та Києві (1200–1400 доларів залежно від класу житла та стадії готовності), тоді як у Харкові, Запоріжжі та інших містах, наближених до лінії фронту, ціни є вдвічі-втричі нижчими [41].

Аналіз цінової динаміки за типами квартир засвідчує нерівномірність зростання: однокімнатні та двокімнатні квартири дорожчали швидше за

великогабаритне житло. За період із грудня 2024 по серпень 2025 року однокімнатні квартири подорожчали приблизно на 4,7 відсотка, тоді як чотирикімнатні навіть дещо знизилися у ціні (на 2 відсотки) [42]. Така динаміка пояснюється структурою попиту: найбільшим попитом користуються компактні квартири економ- та комфорт-класу, які «розлітаються» одразу після появи в продажу, тоді як реалізація великогабаритного елітного житла потребує більше часу, і забудовники змушені коригувати цінові очікування.

Як показано в таблиці 2.1, структура пропозиції на первинному ринку за класами житла зазнала певних зрушень: зросла частка житла комфорт-класу, тоді як частка економ-класу скоротилася через поступове вибуття застарілих проєктів. Забудовники орієнтуються на сегменти з найвищим попитом, пропонуючи квартири середньої площі з оздобленням, що відповідає запитам кінцевих споживачів, які прагнуть якнайшвидше отримати готове для проживання житло.

Таблиця 2.1

**Структура пропозиції на первинному ринку житла України за класами,
2024 рік**

Клас житла	Частка у пропозиції, %	Середня ціна, дол./кв.м	Динаміка ціни за рік, %
Економ-клас	25	800–950	+3
Комфорт- клас	50	1000–1200	+6
Бізнес-клас	18	1300–1800	+4
Преміум- клас	7	2000–3500	+2

Джерело: складено автором за даними аналітичних порталів [40; 41]

Обсяги продажів на первинному ринку залишаються нижчими за довоєнні показники, проте демонструють позитивну динаміку. За оцінками девелоперів, у 2023 році продажі становили близько 20 відсотків від рівня 2021 року в середньому по країні, а в окремих проєктах на завершальних стадіях

будівництва – до 40-50 відсотків [43]. У 2024 році ситуація покращилася завдяки дії програми «ЄОселя» та поступовому відновленню споживчої впевненості. За даними Глобус Банку, кількість кредитів для придбання житла на первинному ринку за програмою «ЄОселя» у 2024 році перевищила одну тисячу, що свідчить про посилення ролі первинного ринку у державній іпотечній програмі [44].

Структура покупців на первинному ринку зазнала трансформації: якщо до 2022 року значну частку становили інвестори, що придбавали квартири на ранніх стадіях будівництва з метою подальшого перепродажу, то нині переважають кінцеві споживачі, орієнтовані на власне проживання. Така зміна структури попиту зумовлює переорієнтацію переваг на готові або майже готові об'єкти: покупці не бажають ризикувати, інвестуючи у проєкти на котловані через невизначеність строків завершення будівництва. Відповідно, забудовники концентрують ресурси на завершенні розпочатих проєктів і утримуються від старту нових великомасштабних будівництв.

Географія активності на первинному ринку чітко корелює з безпековою ситуацією та рівнем внутрішньої міграції. За даними Держстату, у 2024 році найбільше нових житлових комплексів стартувало у Львівській області, яка із значним відривом випереджає Київ та Київську область [45]. Західні регіони приваблюють як покупців – внутрішньо переміщених осіб та тих, хто шукає безпечніше місце проживання, так і девелоперів, що оцінюють ризики нового будівництва як нижчі порівняно з центральними та східними областями. Водночас столичний ринок зберігає привабливість завдяки ємності платоспроможного попиту та диверсифікованій економіці міста.

Важливою тенденцією 2024–2025 років стало зростання частки квартир із оздобленням у структурі пропозиції. Забудовники реагують на запити покупців, які прагнуть уникнути тривалого та витратного процесу ремонту, особливо в умовах нестабільного енергопостачання та зростання цін на будівельні матеріали. За спостереженнями експертів, квартири з оздобленням реалізуються швидше, що стимулює девелоперів розширювати пропозицію готового для заселення житла [46].

Дозвільна активність забудовників, яка визначає майбутню пропозицію на первинному ринку, демонструє суперечливі тенденції. За даними Держстату, у 2024 році в 14 областях та Києві було отримано дозволи на будівництво понад 40 тисяч квартир [47]. Проте кількість нових проєктів, заявлених до введення в експлуатацію у наступні роки, є значно меншою: якщо у 2024 році в Києві до введення заявлено будинки у складі 118 проєктів, то на 2025 рік – лише 52 житлові комплекси, а на 2026 рік та далі – лише 9 [48]. Така динаміка свідчить про стриманість девелоперів щодо запуску нових проєктів та потенційний дефіцит пропозиції у середньостроковій перспективі.

2.2. Тенденції вторинного ринку житлової нерухомості

Вторинний ринок житлової нерухомості в Україні характеризується стабільнішою динамікою порівняно з первинним, що пояснюється наявністю значного житлового фонду та відсутністю ризиків, пов'язаних із незавершеним будівництвом. У період із грудня 2024 по квітень 2025 року на вторинному ринку спостерігалось помірне зростання цін: середня вартість квадратного метра у доларах США зросла приблизно на 5 відсотків – з 1066 до 1124 доларів [49]. Найбільш відчутне зростання відбулося у січні–березні 2025 року, після чого у квітні середня ціна дещо знизилася, що може вказувати на певну стабілізацію після зимового підвищення.

Регіональна диференціація вартості житла на вторинному ринку відображає безпекові умови та рівень економічної активності. Найдорожчим регіоном залишається Київ, де у квітні 2025 року середня ціна становила 2026 доларів за квадратний метр, що майже на третину вище, ніж у наступному за рівнем регіоні – Львівській області (1488 доларів) [50]. До групи регіонів із високими цінами увійшли також Закарпаття (1413 доларів) та Чернівецька область (1133 доларів) – території, що стали «тихими гаванями» під час війни завдяки віддаленості від лінії фронту. За даними аналітичних порталів,

найбільше за 2024 рік на вторинному ринку подорожчало житло у Рівному – на 23 відсотки у доларовому еквіваленті [51].

Як показано на рисунку 2.1, цінова динаміка суттєво відрізняється між безпечними та прифронтовими регіонами. У Харкові, Запоріжжі, Херсоні та Сумах вартість житла є найнижчою в країні (500–590 доларів за квадратний метр), що пояснюється високими безпековими ризиками та відтоком населення [52]. Водночас у цих регіонах зберігається певний попит з боку місцевих мешканців, які з різних причин не можуть або не бажають переїжджати, а також з боку інвесторів, що розраховують на зростання вартості після завершення воєнних дій.

Сегментація вторинного ринку за типом забудови демонструє відмінності у ціновій динаміці та ліквідності об'єктів. Житло радянської забудови 1950–1980-х років (так звані «хрущовки» та «брежнєвки») характеризується найнижчою вартістю та обмеженим попитом: ціни на такі об'єкти залишаються стабільними або навіть дещо знижуються [53]. Натомість квартири у будинках 2000–2010-х років забудови користуються помірним попитом, особливо за наявності сучасного ремонту. Найвищою ліквідністю та найбільшим ціновим зростанням відзначаються квартири у відносно нових будинках (після 2010 року) з розвинутою інфраструктурою та сучасними інженерними системами.

Аналіз структури попиту на вторинному ринку засвідчує домінування малогабаритного житла: однокімнатні та двокімнатні квартири становлять основну частку угод. За спостереженнями ріелторів, найшвидше реалізуються однокімнатні квартири у районах із розвинутою інфраструктурою, тоді як трикімнатні та більші квартири можуть залишатися в експозиції значно довше через вищу вартість і вужче коло потенційних покупців [54]. Покупці орієнтуються на співвідношення ціни та якості, надаючи перевагу об'єктам із помірною вартістю та прийнятним технічним станом.

Вплив програми «ЄОселя» на вторинний ринок виявився неоднозначним. Зміни в умовах програми, впроваджені у грудні 2024 року, обмежили можливості придбання житла на вторинному ринку: відтепер під кредитування потрапляє лише житло, введене в експлуатацію не більше трьох років тому (за

винятком пільгових категорій під 3 відсотки та ветеранів, для яких діє обмеження у 10 років для обласних центрів і Києва) [55]. Такі обмеження переорієнтували частину потенційних покупців з вторинного на первинний ринок, водночас знизивши доступність програми для тих, хто розглядав придбання житла у старшому житловому фонді.

Ринок довгострокової оренди житла тісно пов'язаний із вторинним ринком продажу та демонструє власні тенденції. За даними OLX Недрухомість, ціни на оренду у 2024 році зросли у більшості міст, особливо у Києві (на 25 відсотків, а в окремих випадках – до 70–80 відсотків у закритих житлових комплексах із підвищеним рівнем безпеки) [56]. Зростання орендних ставок пояснюється скороченням пропозиції (частина власників продали свої квартири або утримуються від здачі в оренду через невизначеність) та підвищеним попитом з боку внутрішньо переміщених осіб. Співвідношення орендної дохідності та вартості придбання житла є важливим індикатором для інвесторів: за оцінками експертів, орендний бізнес в Україні став менш привабливим через зростання цін на житло та операційні ризики [57].

Таблиця 2.2

Порівняльна характеристика первинного та вторинного ринків житла України, 2024 рік

Показник	Первинний ринок	Вторинний ринок
Середня ціна, дол./кв.м	1150	1100
Зміна ціни за рік, %	+5–7	+3–5
Найпопулярніший сегмент	1–2 кімнати, комфорт-клас	1–2 кімнати, сучасна забудова
Середній термін експозиції	3–6 місяців	2–4 місяці
Частка угод за «Оселя», %	~12	~8
Основні покупці	Кінцеві споживачі	Кінцеві споживачі, інвестори

Джерело: складено автором за даними аналітичних порталів та звітів [40; 49; 54]

Терміни експозиції об'єктів на вторинному ринку варіюються залежно від типу житла, локації та цінової політики продавця. За спостереженнями ріелторів, у 2024–2025 роках середній термін продажу квартири в Києві становив від 2 до 4 місяців для ліквідних об'єктів і до 6 місяців для менш

затребуваних [58]. Продавці, які встановлюють ціну на рівні або вище ринкової, змушені чекати довше або йти на поступки. Тенденція до подовження термінів експозиції спостерігається у сегменті великогабаритного та елітного житла, тоді як компактні квартири у популярних районах продаються швидше.

2.3. Регіональна диференціація ринку житлової нерухомості

Регіональна диференціація ринку житлової нерухомості України набула безпрецедентних масштабів після початку повномасштабної війни. Якщо до 2022 року основними чинниками регіональних відмінностей були рівень економічного розвитку, чисельність населення та інвестиційна привабливість територій, то нині безпековий фактор став визначальним детермінантом ринкової кон'юнктури. Аналіз регіональних ринків дозволяє виокремити три групи територій із принципово різними характеристиками: безпечні регіони з активним ринком (західні області, Київ, частково центральні області), регіони з помірними ризиками та стриманою активністю (окремі центральні та південні області) та прифронтові регіони із мінімальною ринковою активністю (Харківська, Донецька, Луганська, Запорізька, Херсонська, частково Сумська, Миколаївська області).

Ринок нерухомості західних областей став головним бенефіціаром внутрішньої міграції. Львівська область посідає провідні позиції за обсягами будівництва та ціновою динамікою: за 2024 рік тут введено в експлуатацію понад мільйон квадратних метрів житла, а ціни на первинному ринку сягнули 1300–1400 доларів за квадратний метр [59]. Івано-Франківськ демонструє стабільне зростання цін протягом усього воєнного періоду: за останні півроку вартість квадратного метра у доларовому еквіваленті зросла на 4 відсотки, а за рік – на 8 відсотків [60]. Закарпатська область приваблює покупців близькістю до кордону ЄС та відносною безпекою, що зумовлює високі ціни в Ужгороді (до 1300 доларів за квадратний метр на вторинному ринку).

Київ та Київська область зберігають статус найбільшого регіонального ринку нерухомості, незважаючи на безпекові виклики. За підсумками 2024 року Київська область лідирує за обсягами введення житла в експлуатацію (майже 2 мільйони квадратних метрів), а Київ утримує друге місце (понад 1,4 мільйона квадратних метрів) [61]. Столичний ринок характеризується найвищими цінами в країні та найбільшою диференціацією залежно від району: вартість квадратного метра у Печерському районі перевищує 2500 доларів, тоді як у Дарницькому або Деснянському районах – удвічі нижча [62]. Привабливість Києва для покупців визначається наявністю розвиненої системи протиповітряної оборони, диверсифікованим ринком праці та концентрацією освітніх і медичних закладів.

Прифронтові регіони переживають глибоку кризу ринку нерухомості: попит є мінімальним, нове будівництво практично відсутнє, а ціни – найнижчі в країні. У Харкові, який до війни був другим за величиною ринком нерухомості після Києва, середня вартість квадратного метра на вторинному ринку становить 500–570 доларів, що у 3–4 рази нижче за столичні показники [63]. Харківська область продемонструвала значне падіння обсягів будівництва: введення житла в експлуатацію у 2024 році залишалося на мінімальних рівнях. Водночас саме у прифронтових регіонах зафіксовано найбільше зростання обсягів введення житла у відсотковому вираженні (у Донецькій області – у 5,5 разів), що пояснюється низькою базою порівняння та завершенням окремих об'єктів, розпочатих до війни [64].

Як показано в таблиці 2.3, регіональна диференціація ринку нерухомості проявляється у значних відмінностях за всіма ключовими показниками – цінами, обсягами будівництва, структурою попиту та перспективами розвитку.

Регіональна динаміка ринку оренди відображає міграційні потоки та доступність житла для внутрішньо переміщених осіб. Найвищі орендні ставки фіксуються у Львові, Ужгороді та Києві, де попит суттєво перевищує пропозицію. За даними OLX Нерухомість, у першому півріччі 2025 року медіанна вартість оренди однокімнатної квартири у Львові становила близько 12–15 тис грн на місяць, що є порівняним із київськими показниками [65].

Характеристика регіональних ринків житлової нерухомості України за групами, 2024–2025 роки

Характеристика	Західні регіони	Київ та область	Прифронтові регіони
Середня ціна вторинного ринку, дол./кв.м	1100–1500	1500–2000	500–700
Динаміка цін за рік, %	+10–20	+5–10	-5 до +5
Обсяги введення житла	Зростання	Зростання	Мінімальні
Частка в загальному обсязі будівництва, %	~30	~35	~5
Основні чинники попиту	ВПО, місцеві покупці	Місцеві покупці, інвестори	Місцеві мешканці
Перспективи розвитку	Позитивні	Помірно позитивні	Невизначені

Джерело: складено автором за даними аналітичних порталів [49; 51; 61; 63]

Запровадження субсидії на оренду для ВПО може частково знизити тиск на орендний ринок у цих регіонах, проте обмеженість бюджетних ресурсів не дозволяє охопити всіх потенційних отримувачів допомоги.

Просторові особливості ринку нерухомості виявляються також у межах міст: районна диференціація у великих містах є суттєвою. У Києві найдорожчими районами залишаються Печерський, Шевченківський та Голосіївський, тоді як окраїнні райони пропонують значно доступніше житло. У Львові центральні локації та райони, наближені до інфраструктурних об'єктів (університети, бізнес-центри), коштують дорожче за периферійні. Така диференціація відображає не лише якість житлового фонду, а й доступність транспорту, екологічну ситуацію та рівень безпеки.

Перспективи регіональних ринків визначатимуться насамперед розвитком безпекової ситуації. У разі завершення активних бойових дій та стабілізації обстановки можна очікувати поступового відновлення попиту у прифронтових регіонах, що призведе до корекції регіональної диференціації цін. Водночас структурні зміни, зумовлені масштабною внутрішньою міграцією, ймовірно,

матимуть довгостроковий характер: частина переселенців залишиться у нових місцях проживання навіть після нормалізації ситуації, що підтримуватиме підвищений попит у безпечних регіонах.

Висновки до розділу 2

Проведений аналіз сучасного стану ринку житлової нерухомості України дозволяє сформулювати такі висновки. Первинний ринок демонструє ознаки поступового відновлення: обсяги введення житла в експлуатацію у 2024 році зросли на 21 відсоток, ціни підвищилися на 5–7 відсотків у доларовому еквіваленті. Водночас структура пропозиції зміщена на користь завершення раніше розпочатих проєктів, а нове масштабне будівництво залишається обмеженим через високу невизначеність і ризику.

Вторинний ринок характеризується помірним ціновим зростанням (3–5 відсотків за рік) та стабільним попитом на малогабаритне житло у сучасних будинках. Зміни в умовах програми «ЄОселя» обмежили доступ до пільгового кредитування для покупців житла на вторинному ринку, переорієнтувавши частину попиту на первинний сегмент.

Регіональна диференціація ринку набула безпрецедентних масштабів: розрив у цінах між найдорожчими (Київ, Львів, Ужгород) та найдешевшими (Харків, Запоріжжя, Херсон) регіонами сягає 3–4 разів. Безпековий чинник став визначальним детермінантом ринкової кон'юнктури, формуючи географію попиту, пропозиції та цінової динаміки.

РОЗДІЛ 3. ПРОГНОЗУВАННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: СЦЕНАРІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

3.1. Концептуальні підходи до прогнозування ринку нерухомості

Прогнозування ринку нерухомості належить до найскладніших завдань економічного аналізу, що потребує комплексного врахування численних взаємопов'язаних чинників і супроводжується значною невизначеністю щодо майбутнього розвитку подій. На відміну від прогнозування інших товарних ринків, аналіз перспектив ринку нерухомості ускладнюється специфічними характеристиками об'єктів – їхньою фізичною нерухомістю, унікальністю кожної одиниці, тривалим циклом створення та високою капіталоемністю. Методологічний арсенал прогнозування охоплює широкий спектр кількісних методів, серед яких статистичний аналіз часових рядів, регресійне моделювання, економетричні моделі та алгоритми машинного навчання, а також якісні підходи – експертні оцінки, сценарний аналіз, метод Дельфі та когнітивне моделювання. А. М. Коваль та І. О. Пишнограєв у дослідженні економіко-математичного моделювання ціноутворення на ринку нерухомості в умовах кризи обґрунтовують доцільність застосування комбінованих підходів, що поєднують статистичні моделі із експертними сценаріями, оскільки жоден окремий метод не здатен охопити всю складність ринкових процесів [1].

Класифікація методів прогнозування ринку нерухомості передбачає їх поділ за кількома критеріями. За ступенем формалізації виокремлюють формалізовані методи, що базуються на математичних моделях і алгоритмах обробки кількісних даних, та інтуїтивні методи, що спираються на судження експертів і якісний аналіз ситуації. За часовим горизонтом розрізняють короткострокове прогнозування (до одного року), середньострокове (від одного до трьох років) та довгострокове (понад три роки). За предметом прогнозу виділяють цінове прогнозування, прогнозування обсягів будівництва та введення житла в експлуатацію, прогнозування структури попиту і пропозиції,

а також комплексне прогнозування стану ринку. Вибір методу або їх комбінації залежить від мети прогнозування, наявності інформаційної бази, ступеня невизначеності зовнішнього середовища та ресурсних обмежень дослідника [2].

Найбільшу ефективність прогнозування можна забезпечити, здійснюючи аналіз процесів на ринку одночасно за трьома напрямками, що доповнюють один одного. Перший напрям пов'язаний із вивченням процесів зміни цін у минулому, виявленням стійких тенденцій і закономірностей, щодо яких є підстави припускати їх збереження в майбутньому. Основним інструментарієм для реалізації такого підходу слугують моделі та статистичні методи аналізу часових рядів, розвинені в рамках традиційної методології. Другий напрям передбачає моделювання залежностей між ціною динамікою та фундаментальними чинниками – макроекономічними показниками, демографічними процесами, інституційними змінами. Третій напрям охоплює аналіз можливих сценаріїв розвитку подій із врахуванням альтернативних варіантів зміни ключових параметрів зовнішнього середовища [3].

Статистичні методи аналізу часових рядів базуються на припущенні про те, що майбутні значення показника визначаються його минулою динамікою. Модель авторегресії інтегрованого ковзного середнього (ARIMA), розроблена Боксом і Дженкінсом, є одним із найпоширеніших інструментів прогнозування часових рядів, що дозволяє враховувати автокореляцію даних, нестационарність та сезонні коливання. Модель $ARIMA(p, d, q)$ містить три компоненти: авторегресійну складову порядку p , що відображає залежність поточного значення від минулих; порядок інтегрування d , що визначає кількість операцій диференціювання для досягнення стаціонарності; та компоненту ковзного середнього порядку q , що враховує вплив минулих похибок прогнозу. Для сезонних даних застосовується розширена модель SARIMA, що додатково включає сезонні компоненти [4].

Застосування моделей ARIMA для прогнозування цін на нерухомість в Україні має низку обмежень, пов'язаних зі специфікою наявних даних та умовами функціонування ринку. По-перше, часові ряди цін на нерухомість в Україні є відносно короткими, що обмежує можливості статистичного

оцінювання параметрів моделей. По-друге, структурні зрушення, спричинені війною, порушують стаціонарність рядів і роблять неможливою автоматичну екстраполяцію минулих закономірностей на майбутнє. По-третє, ринок нерухомості України характеризується значною регіональною диференціацією, що потребує побудови окремих моделей для різних територіальних сегментів. Проте для короткострокового прогнозування в умовах відносної стабільності моделі часових рядів можуть давати задовільні результати, особливо при їх комбінуванні з експертними корективами [5].

Регресійний аналіз дозволяє моделювати залежність ціни нерухомості від сукупності пояснюючих змінних, що відображають фундаментальні чинники попиту і пропозиції. Лінійна множинна регресія є базовою моделлю, що описує залежність у вигляді лінійної комбінації предикторів з адитивною випадковою складовою. Специфікація регресійної моделі для ринку нерухомості зазвичай включає макроекономічні змінні (реальний ВВП або ВВП на душу населення, темп інфляції, обмінний курс, процентні ставки за кредитами), демографічні показники (чисельність населення, кількість домогосподарств, міграційне сальдо), ринкові індикатори (обсяги введення житла в експлуатацію, кількість виданих дозволів на будівництво) та інституційні змінні (зміни в законодавстві, запровадження державних програм підтримки). О. І. Ярошенко та Н. О. Чернова у дослідженнях економетричного моделювання вартості нерухомості обґрунтовують включення до регресійних моделей показників доступності іпотечного кредитування як одного з ключових детермінантів ефективного попиту [6].

Оцінювання параметрів регресійних моделей здійснюється методом найменших квадратів або методом максимальної правдоподібності залежно від припущень щодо розподілу залишків. Важливим етапом є верифікація моделі: перевірка статистичної значущості коефіцієнтів, аналіз мультиколінеарності предикторів, тестування гетероскедастичності та автокореляції залишків. Коефіцієнт детермінації R^2 відображає частку дисперсії залежної змінної, що пояснюється моделлю, проте для оцінки прогностичної здатності важливішим є аналіз похибок прогнозу на тестовій вибірці. Типовою проблемою при побудові

регресійних моделей для ринку нерухомості є ендогенність окремих пояснюючих змінних: наприклад, обсяги будівництва залежать від цін, а ціни – від обсягів будівництва. Для вирішення проблеми ендогенності застосовуються інструментальні змінні або системи одночасних рівнянь [7].

Методи машинного навчання розширюють можливості прогнозування за рахунок автоматичного виявлення нелінійних залежностей і складних взаємодій між змінними. Алгоритм випадкового лісу (Random Forest) належить до ансамблевих методів, що базуються на побудові множини дерев рішень і агрегуванні їхніх прогнозів. А. М. Коваль у магістерській дисертації застосувала модель Random Forest для прогнозування вартості квадратного метра на первинному ринку нерухомості Київської області і отримала точність прогнозу на рівні 76 відсотків на тестовій вибірці, що є достатньо високим показником для задач такого класу [8]. Перевагами методів машинного навчання є здатність обробляти великі обсяги даних різної природи, автоматичний відбір найбільш інформативних ознак та робастність до викидів і пропущених значень.

Нейронні мережі є потужним інструментом моделювання складних нелінійних залежностей і знаходять дедалі ширше застосування у прогнозуванні ринку нерухомості. Багатошаровий персептрон із прихованими шарами здатен апроксимувати довільну неперервну функцію за умови достатньої кількості нейронів. О. І. Ярошенко у дослідженні нейронних мереж для прогнозування тенденцій ринку нерухомості продемонстрував можливість короткострокового прогнозу цін на житлову нерухомість у Чернівцях із використанням нейромережових моделей [9]. Проте застосування нейронних мереж потребує значних обсягів даних для навчання, що є обмежуючим фактором в умовах українського ринку. Крім того, нейронні мережі є «чорними скриньками», що ускладнює інтерпретацію результатів та виявлення причинно-наслідкових зв'язків.

Рекурентні нейронні мережі (RNN) та їх модифікації, зокрема мережі з довгою короткостроковою пам'яттю (LSTM), спеціально призначені для обробки послідовних даних і демонструють високу ефективність у задачах

прогнозування часових рядів. Архітектура LSTM включає механізм «воріт», що дозволяє мережі вибірково запам'ятовувати або забувати інформацію з минулих періодів, що є особливо корисним для моделювання довгострокових залежностей у динаміці цін на нерухомість. Проте навчання глибоких нейронних мереж потребує значних обчислювальних ресурсів і може призводити до перенавчання при обмеженому обсязі даних, що обмежує їх практичне застосування для середньо- та довгострокового прогнозування [10].

Як показано в таблиці 3.1, кожен із розглянутих методів прогнозування має свої переваги та обмеження, що зумовлює доцільність їх комбінованого застосування. Вибір методу або комбінації методів має здійснюватися з урахуванням мети прогнозування, часового горизонту, наявності інформаційної бази та ступеня невизначеності зовнішнього середовища.

Таблиця 3.1

Порівняльна характеристика методів прогнозування ринку нерухомості

Метод	Переваги	Обмеження	Оптимальний часовий горизонт
ARIMA / SARIMA	Врахування автокореляції та сезонності; статистична обґрунтованість	Потребує стаціонарності; неефективний при структурних зрушеннях	Короткостроковий (до 1 року)
Множинна регресія	Інтерпретованість; врахування фундаментальних чинників	Припущення про лінійність; проблема ендогенності	Середньостроковий (1–3 роки)
Random Forest	Нелінійні залежності; робастність до викидів	«Чорна скринька»; потребує налаштування гіперпараметрів	Короткостроковий (до 1 року)
Нейронні мережі	Висока точність; складні патерни	Потребує великих даних; схильність до перенавчання	Короткостроковий (до 1 року)
Сценарний аналіз	Врахування невизначеності; якісний аналіз	Суб'єктивність; складність оцінки ймовірностей	Середньо- та довгостроковий
Експертні оцінки	Врахування неформалізованих знань	Суб'єктивність; залежність від кваліфікації експертів	Всі горизонти

Джерело: систематизовано автором на основі [1–10]

Сценарний метод прогнозування є найбільш адекватним підходом в умовах підвищеної невизначеності, характерної для воєнного часу та періодів структурних трансформацій. П. Шварц, один із найвідоміших фахівців із розробки сценаріїв, визначав їх як «інструмент упорядкування власного розуміння про альтернативи розвитку зовнішнього середовища, в якому доведеться приймати рішення щодо розвитку підприємства» [11]. На відміну від точкових прогнозів, сценарний аналіз передбачає формування кількох альтернативних варіантів майбутнього на основі різних припущень щодо ключових чинників невизначеності. Кожен сценарій являє собою внутрішньо узгоджений опис можливого стану системи у визначений момент майбутнього, що базується на логічно послідовному ланцюгу причинно-наслідкових зв'язків.

Методологія сценарного аналізу передбачає послідовне виконання кількох етапів. На першому етапі здійснюється ідентифікація ключових чинників невизначеності – тих змінних, майбутній стан яких є невизначеним і водночас справляє суттєвий вплив на досліджувану систему. Для ринку нерухомості України основними чинниками невизначеності є: розвиток безпекової ситуації (тривалість та інтенсивність воєнних дій, масштаб руйнувань, географія конфлікту); макроекономічна динаміка (темпи зростання ВВП, інфляція, курс валют); обсяги та структура міжнародної підтримки (фінансова допомога, кредити на відбудову, інвестиції); міграційні процеси (внутрішнє переміщення, повернення біженців з-за кордону, трудова міграція); державна політика (житлові програми, податкове та регуляторне середовище) [12].

На другому етапі визначаються можливі стани кожного ключового чинника та формуються комбінації станів, що становлять основу сценаріїв. Зазвичай для кожного чинника виокремлюють два-три альтернативні стани: оптимістичний, базовий та песимістичний. Комбінування станів усіх чинників теоретично може генерувати велику кількість сценаріїв, проте на практиці обмежуються трьома-чотирма сценаріями, що відображають найбільш ймовірні та водночас контрастні варіанти розвитку подій. Важливим принципом є

внутрішня узгодженість сценаріїв: поєднання станів різних чинників має бути логічно обґрунтованим і не містити суперечностей [13].

Третій етап передбачає деталізацію кожного сценарію – опис траєкторії переходу від поточного стану до прогнозованого, визначення кількісних параметрів ключових показників, аналіз наслідків для різних учасників ринку. Четвертий етап охоплює оцінку ймовірності реалізації кожного сценарію та визначення індикаторів (ранніх сигналів), що дозволятимуть відстежувати траєкторію фактичного розвитку подій і своєчасно коригувати стратегічні рішення. П'ятий етап передбачає формулювання рекомендацій щодо дій за різних сценаріїв та розробку адаптивних стратегій, що залишаються робастними незалежно від того, який сценарій реалізується [14].

Когнітивне моделювання є перспективним підходом до дослідження складних соціально-економічних систем, що дозволяє формалізувати причинно-наслідкові зв'язки між чинниками та оцінювати їхній сукупний вплив на динаміку системи. В. О. Шаповалова обґрунтовує можливість використання методів когнітивного моделювання для аналізу фундаментальних факторів ринку нерухомості та управління економічною діяльністю на ньому [15]. Когнітивна карта являє собою орієнтований зважений граф, вершинами якого є концепти (чинники, показники), а дугами – причинно-наслідкові зв'язки між ними. Знак і вага дуги відображають характер (позитивний чи негативний) та силу впливу одного концепту на інший.

Побудова когнітивної карти ринку нерухомості передбачає ідентифікацію ключових концептів, встановлення зв'язків між ними та оцінку параметрів впливу на основі експертних суджень або статистичного аналізу. Як показано на рисунку 3.1, схема взаємозв'язків ключових чинників ринку нерухомості відображає складну систему прямих і зворотних зв'язків. Безпекова ситуація безпосередньо впливає на попит через міграційні потоки та споживчу впевненість, а опосередковано – через інвестиційний клімат і макроекономічну стабільність. Державні програми підтримки модифікують ефективний попит, тоді як регуляторне середовище визначає умови для пропозиції. Імпульсне

моделювання на когнітивній карті дозволяє оцінювати наслідки змін у будь-якому елементі системи та виявляти точки найбільшого важеля впливу [16].

Формалізація когнітивної карти у вигляді матриці суміжності дозволяє застосовувати математичний апарат для аналізу структурних властивостей системи та моделювання її динаміки. Власні числа матриці суміжності характеризують стійкість системи: якщо всі власні числа за модулем менші за одиницю, система є стійкою і після зовнішнього збурення повертається до рівноважного стану; в іншому випадку збурення підсилюються і система є нестійкою. Індекс впливу концепту, що обчислюється як сума абсолютних значень елементів відповідного стовпця матриці, показує, наскільки сильно даний концепт впливає на інші елементи системи. Індекс залежності, що обчислюється як сума абсолютних значень елементів рядка, показує, наскільки даний концепт залежить від інших [17].

Для ринку нерухомості України когнітивний аналіз виявляє кілька ключових закономірностей. Безпекова ситуація є концептом із найвищим індексом впливу: її зміна каскадом поширюється на всі інші елементи системи через міграційні процеси, інвестиційний клімат, макроекономічну стабільність. Ціна на нерухомість є концептом із найвищим індексом залежності: вона акумулює вплив усіх інших чинників і тому є інтегральним індикатором стану ринку. Наявність додатних контурів зворотного зв'язку (наприклад, зростання цін → підвищення інвестиційної привабливості → збільшення інвестицій → зростання пропозиції → зниження цін) свідчить про потенційну циклічність ринку, тоді як від'ємні контури забезпечують стабілізуючий вплив [18].

Верифікація прогнозних моделей є критично важливим етапом, що дозволяє оцінити їхню адекватність і прогностичну здатність. Для кількісних моделей верифікація здійснюється шляхом порівняння прогнозних значень із фактичними на тестовій вибірці, що не використовувалася при побудові моделі. Основними метриками якості прогнозу є середня абсолютна похибка (MAE), середньоквадратична похибка (RMSE) та середня абсолютна відсоткова похибка (MAPE). Для сценарних прогнозів верифікація має якісний характер і передбачає оцінку внутрішньої узгодженості сценаріїв, їх правдоподібності та

відповідності наявним знанням про досліджувану систему. Ретроспективне тестування (backtesting) – застосування моделі до історичних даних з метою перевірки, наскільки точно вона прогнозувала б минулі події – є ефективним інструментом верифікації, хоча має обмеження, пов'язані з принциповою непередбачуваністю структурних зрушень [19].

Інтеграція кількісних і якісних методів прогнозування є найбільш перспективним підходом, що дозволяє поєднати сильні сторони обох груп методів. Комбінування прогнозів з різних моделей (model averaging) зазвичай дає кращі результати, ніж використання будь-якої окремої моделі, оскільки помилки різних моделей частково компенсуються. Для ринку нерухомості України пропонується застосувати триетапну методику прогнозування: на першому етапі – побудова кількісних моделей (регресійних та/або машинного навчання) для визначення базового тренду на основі фундаментальних чинників; на другому етапі – формування альтернативних сценаріїв із урахуванням ключових невизначеностей (насамперед безпекової ситуації); на третьому етапі – коригування кількісних прогнозів відповідно до сценарних припущень із залученням експертних оцінок [20].

3.2. Ключові чинники невизначеності та їх вплив на ринок нерухомості

Формування обґрунтованих прогнозів ринку житлової нерухомості України потребує детального аналізу ключових чинників невизначеності, що визначатимуть траєкторію його розвитку у середньостроковій перспективі. На відміну від стандартних економічних прогнозів, прогнозування в умовах воєнного стану супроводжується підвищеним рівнем невизначеності щодо базових параметрів зовнішнього середовища, що потребує застосування сценарного підходу замість точкових оцінок. Ідентифікація та систематизація чинників невизначеності дозволяє структурувати аналітичну роботу та забезпечити комплексне охоплення можливих варіантів розвитку подій.

Безпекова ситуація є першочерговим чинником невизначеності, що справляє визначальний вплив на всі аспекти функціонування ринку нерухомості. Сценарії розвитку безпекової ситуації охоплюють широкий спектр варіантів – від швидкого завершення активної фази конфлікту та укладання мирної угоди до тривалого продовження воєнних дій або навіть їх ескалації. Кожен із варіантів матиме принципово різні наслідки для ринку нерухомості: завершення війни створить передумови для масштабної відбудови та повернення мігрантів, тоді як продовження конфлікту консервуватиме поточну структуру ринку з домінуванням безпечних регіонів. Географія воєнних дій визначає зонування ринку за рівнем ризику: райони, наближені до лінії зіткнення, характеризуються мінімальною активністю і найнижчими цінами, тоді як віддалені західні області та Київ, захищений системами ППО, залишаються центрами концентрації попиту і пропозиції [21].

Інтенсивність ракетних та дронівих атак по критичній інфраструктурі та житловому фонду є чинником, що безпосередньо впливає на споживчу впевненість і готовність населення інвестувати у нерухомість. Удари по енергетичній інфраструктурі взимку 2022–2023 років спричинили хвилю відтоку населення з великих міст і суттєво знизили активність на ринку нерухомості. Подібні атаки у майбутньому можуть періодично дестабілізувати ринок, генеруючи короткострокові коливання попиту та цін. Розвиток систем протиповітряної оборони та пасивного захисту (укриттів) частково нівелює вплив цього чинника, проте не усуває його повністю. Наявність укриття у будинку або поблизу стала одним із критеріїв вибору житла, що змінює структуру попиту на користь об'єктів із відповідними характеристиками [22].

Макроекономічна динаміка є другим за значущістю чинником невизначеності, що визначає купівельну спроможність населення та інвестиційний клімат у країні. Темпи зростання ВВП, рівень інфляції, динаміка обмінного курсу та процентних ставок формують макроекономічне тло, на якому розгортаються ринкові процеси. За оцінками Національного банку України та міжнародних фінансових організацій, за умови відсутності ескалації конфлікту очікується поступове відновлення економічного зростання на рівні

3–5 відсотків річних у 2025–2026 роках. Проте реалізація негативних сценаріїв (ескалація війни, скорочення міжнародної підтримки, енергетична криза) може призвести до рецесії або стагнації економіки з відповідними наслідками для ринку нерухомості [23].

Інфляція впливає на ринок нерухомості через кілька каналів. По-перше, високі темпи інфляції знижують реальну купівельну спроможність населення та обмежують можливості накопичення коштів на придбання житла. По-друге, інфляція підвищує привабливість нерухомості як інструменту збереження вартості заощаджень, стимулюючи інвестиційний попит. По-третє, зростання цін на будівельні матеріали та робочу силу підвищує собівартість будівництва і тисне на ціни новобудов. За період 2022–2024 років споживча інфляція в Україні була високою (понад 20 відсотків у 2022 році з поступовим зниженням до 10–12 відсотків у 2024 році), що зумовило номінальне зростання цін на нерухомість при стабільності або навіть зниженні у дол. еквіваленті [24].

Обмінний курс гривні до долара США є ключовим індикатором для ринку нерухомості, оскільки ціни традиційно номінуються у доларах. Упродовж 2024 року офіційний курс гривні залишався відносно стабільним завдяки політиці фіксованого курсу НБУ та достатнім обсягам валютних резервів. Проте потенційна девальвація становить значний ризик для ринку: різке знецінення національної валюти може призвести до призупинення угод, перегляду цінових очікувань та загальної дестабілізації ринку. Досвід девальвацій 2008–2009 та 2014–2015 років засвідчує, що період адаптації ринку до нового курсового рівня може тривати 6–12 місяців, супроводжуючись зниженням активності та корекцією доларових цін [25].

Як показано в таблиці 3.2, вплив макроекономічних чинників на ринок нерухомості реалізується через різні канали і має різний часовий лаг. Врахування цих залежностей є необхідною умовою побудови адекватних прогнозних моделей.

Обсяги та структура міжнародної підтримки є критично важливим чинником для функціонування української економіки в умовах війни та матимуть визначальний вплив на перспективи відбудови.

Канали впливу макроекономічних чинників на ринок житлової нерухомості

Чинник	Канал впливу	Напрямок впливу на ціни	Часовий лаг
Зростання ВВП	Підвищення доходів → зростання попиту	Позитивний	3–6 місяців
Інфляція	Зниження реальних доходів → скорочення попиту	Негативний	1–3 місяці
Інфляція	Попит на захист від інфляції → інвестиційний попит	Позитивний	1–3 місяці
Інфляція	Зростання собівартості будівництва → зростання цін	Позитивний	3–6 місяців
Девальвація	Перегляд цінових очікувань → невизначеність	Невизначений	1–6 місяців
Процентні ставки	Вартість іпотеки → доступність кредитування	Негативний	1–3 місяці
Безробіття	Зниження доходів → скорочення попиту	Негативний	3–6 місяців

Джерело: систематизовано автором на основі [23–25]

За оцінками Київської школи економіки та Світового банку, загальні потреби України у відновленні перевищують 500 мільярдів доларів, з яких значна частина припадає на житловий сектор. Фінансування відбудови може здійснюватися за рахунок грантової допомоги від країн-партнерів, пільгових кредитів від міжнародних фінансових організацій, компенсованих активів Російської Федерації та приватних інвестицій. Невизначеність щодо обсягів і строків надходження цих ресурсів є суттєвим чинником ризику для середньострокових прогнозів ринку нерухомості [26].

Геополітичний контекст впливає на перспективи міжнародної підтримки України. Зміна політичних пріоритетів у країнах-донорах, зростання втоми від конфлікту, конкуренція за ресурси з іншими кризовими регіонами можуть призвести до скорочення обсягів допомоги. З іншого боку, інтеграційні

перспективи України – набуття статусу кандидата на членство в ЄС та початок переговорів про вступ – створюють передумови для довгострокової підтримки реформ та модернізації інфраструктури. Рішення щодо використання заморожених активів Російської Федерації для фінансування відбудови України може суттєво збільшити доступні ресурси, проте супроводжується юридичними та політичними складнощами [27].

Міграційні процеси є чинником, що безпосередньо формує географію попиту на ринку нерухомості. Внутрішнє переміщення мільйонів громадян із зони бойових дій та прифронтових територій кардинально змінило структуру попиту на користь західних областей та Києва. За даними Міністерства соціальної політики, станом на кінець 2024 року статус внутрішньо переміщених осіб мали близько 5 мільйонів громадян, хоча фактична кількість переселенців може бути іншою через неповну реєстрацію та зворотну міграцію. Повернення ВПО до регіонів походження після стабілізації безпекової ситуації призведе до перерозподілу попиту та зниження тиску на ринки безпечних регіонів, проте масштаб і темпи такого повернення є невизначеними [28].

Закордонна міграція становить окремий чинник невизначеності з огляду на безпрецедентну кількість громадян, що виїхали за межі України після початку повномасштабного вторгнення. За різними оцінками, від 4 до 8 мільйонів українців перебувають за кордоном, переважно в країнах ЄС. Частина з них планує повернутися після завершення війни, інші – інтегрувалися в нові суспільства і не мають намірів повертатися. Масштаб повернення залежатиме від тривалості конфлікту, умов мирного врегулювання, темпів відбудови та економічних перспектив в Україні порівняно з країнами перебування. Навіть часткове повернення мігрантів може суттєво підвищити попит на житло, особливо у великих містах, тоді як затяжна еміграція матиме негативний вплив на демографічну ситуацію та потенціал ринку в довгостроковій перспективі [29].

Державна політика у сфері житлового забезпечення є чинником, що піддається регулюванню з боку уряду і може суттєво модифікувати ринкову кон'юнктуру. Програма «ЄОселя» продемонструвала здатність державних

інструментів підтримувати попит в умовах кризи: за оцінками учасників ринку, саме ця програма значною мірою «тримає» ринок нерухомості від заморожування. Проте бюджетні обмеження можуть призвести до скорочення фінансування програми або зміни її умов, що негативно вплине на ефективний попит. Зміни в умовах програми у грудні 2024 року вже продемонстрували чутливість ринку до регуляторних змін: обмеження придбання житла на вторинному ринку переорієнтувало частину попиту на первинний сегмент [30].

Податкова політика є ще одним інструментом державного впливу на ринок нерухомості. Підвищення ставок оподаткування при придбанні або володінні нерухомістю може охолодити попит та знизити інвестиційну привабливість ринку. Зміни в оподаткуванні орендних доходів впливають на рентабельність орендного бізнесу та пропозицію на ринку оренди. В умовах бюджетного дефіциту уряд може розглядати підвищення податкового навантаження на нерухомість як джерело додаткових надходжень, що становить ризик для учасників ринку. Водночас податкові стимули (пільги, вирахування) можуть використовуватися для заохочення інвестицій у житлове будівництво або енергоефективну модернізацію житлового фонду [31].

Регуляторне середовище у сфері будівництва визначає умови для пропозиції на первинному ринку. Складність і тривалість дозвільних процедур, вимоги до проєктної документації, норми містобудівного законодавства впливають на собівартість і терміни будівництва. Реформування дозвільної системи, спрямоване на спрощення процедур та скорочення строків, може стимулювати девелоперську активність і збільшити пропозицію житла. Водночас посилення вимог до якості та безпеки будівництва (зокрема, обов'язкове будівництво укриттів) підвищує собівартість і може обмежувати пропозицію в окремих сегментах. Розвиток електронних сервісів у сфері державної реєстрації прав на нерухомість зменшує трансакційні витрати та підвищує прозорість ринку [32].

На підставі проведеного аналізу ключових чинників невизначеності та їх можливих станів сформовано три альтернативні сценарії розвитку ринку житлової нерухомості України на період до 2026 року. Сценарії охоплюють

найбільш ймовірні варіанти розвитку подій та є внутрішньо узгодженими описами можливих траєкторій ринку за різних умов зовнішнього середовища. Для кожного сценарію визначено припущення щодо базових параметрів, прогностичні значення ключових показників ринку та оцінку ймовірності реалізації.

Оптимістичний сценарій базується на припущенні про завершення активних бойових дій до кінця 2025 року шляхом укладання перемир'я або мирної угоди, що забезпечить достатні гарантії безпеки для відновлення нормального функціонування економіки та ринку нерухомості. Передумовами реалізації такого сценарію є успіхи української армії на полі бою, ефективний дипломатичний тиск на агресора з боку міжнародної спільноти та готовність сторін до переговорів. За цим сценарієм міжнародні партнери забезпечують масштабну фінансову підтримку відбудови, включаючи грантову допомогу, пільгові кредити та доступ до компенсованих російських активів.

Макроекономічні параметри за оптимістичним сценарієм характеризуються прискореним відновленням: зростання реального ВВП досягає 6–8 відсотків у 2026 році на хвилі відбудовних інвестицій та повернення економічної активності; інфляція знижується до 6–8 відсотків річних; обмінний курс залишається стабільним із можливим помірним зміцненням гривні. Процентні ставки за кредитами поступово знижуються, що підвищує доступність іпотечного фінансування. Міграційні потоки змінюють напрям: починається масове повернення внутрішньо переміщених осіб до регіонів походження та часткове повернення громадян з-за кордону. За оцінками, до кінця 2026 року може повернутися 60–70 відсотків ВПО та 30–40 відсотків закордонних мігрантів [33].

Ринок нерухомості за оптимістичним сценарієм отримує потужний імпульс розвитку. Попит на житло різко зростає у всіх регіонах під впливом кількох факторів: повернення переміщеного населення формує попит на відновлення власного житла або придбання нового; програми відшкодування за знищене та пошкоджене житло (сертифікати «Відновлення») трансформуються у реальні угоди на ринку; поліпшення економічних

перспектив та зростання доходів підвищують купівельну спроможність населення; відновлення інвестиційної впевненості стимулює повернення інвестиційного попиту на ринок. Пропозиція житла також зростає: девелопери активізують запуск нових проєктів, відчуваючи зростаючий попит; іноземні інвестори входять на ринок, залучені перспективами відбудови та привабливими цінами; програми соціального житлового будівництва реалізуються за підтримки міжнародних донорів [34].

Цінова динаміка за оптимістичним сценарієм характеризується суттєвим зростанням. На первинному ринку ціни підвищуються на 15–20 відсотків річних у доларовому еквіваленті, що пояснюється зростанням попиту, обмеженою пропозицією готового житла та підвищенням собівартості будівництва. На вторинному ринку зростання є більш помірним (12–18 відсотків), оскільки розширюється пропозиція з боку громадян, що повертаються і реалізують наявну нерухомість. Регіональна диференціація цін скорочується: прифронтові регіони демонструють випереджаюче зростання на низькій базі, тоді як темпи зростання у західних областях уповільнюються через зниження міграційного тиску [35].

Обсяги введення житла в експлуатацію за оптимістичним сценарієм суттєво зростають і досягають 11–12 мільйонів квадратних метрів у 2026 році, наближаючись до довоєнних показників. Зростання забезпечується як завершенням раніше розпочатих проєктів, так і запуском нових об'єктів у відповідь на підвищений попит. Структура введення зміщується на користь багатоквартирного житла, частка якого зростає до 55–60 відсотків. Регіональна структура будівництва трансформується: активізуються проєкти у Харківській, Запорізькій, Херсонській областях, де відбудова зруйнованого житла стимулюється державними та міжнародними програмами. Програма «eОселя» розширюється, охоплюючи дедалі більше категорій громадян та регіонів, обсяги іпотечного кредитування зростають на 50–80 відсотків порівняно з 2024 роком [36].

Прогнозні параметри ринку житлової нерухомості за оптимістичним сценарієм

Показник	2024 (факт)	2025 (прогноз)	2026 (прогноз)
Зростання ВВП, %	3,5	4–5	6–8
Інфляція, %	10–12	8–10	6–8
Введення житла, млн кв.м	9,76	10–11	11–12
Середня ціна первинного ринку, дол./кв.м	1150	1250–1300	1400–1500
Зміна цін на первинному ринку, %	+5–7	+10–15	+15–20
Середня ціна вторинного ринку, дол./кв.м	1100	1180–1220	1300–1400
Зміна цін на вторинному ринку, %	+3–5	+8–12	+12–18
Обсяги іпотеки за «Оселя», млрд грн	14,6	18–22	24–30
Кількість угод на ринку, тис.	н/д	+20–30%	+40–60%

Джерело: розроблено автором на основі експертних оцінок та аналізу тенденцій

Ризики реалізації оптимістичного сценарію пов'язані з можливістю зриву мирного процесу, недостатніми обсягами міжнародної підтримки, затримками у розгортанні програм відбудови та інфраструктурними обмеженнями будівельної галузі. Дефіцит кваліфікованої робочої сили, спричинений мобілізацією та міграцією, може стримувати темпи будівництва навіть за умови достатнього фінансування. Ймовірність реалізації оптимістичного сценарію оцінюється на рівні 20–25 відсотків з огляду на складність передумов та множинність чинників, що мають співпасти для його реалізації.

Базовий сценарій виходить із припущення про продовження воєнних дій у форматі, близькому до поточного, без кардинальних змін на фронті та у дипломатичній сфері упродовж 2025–2026 років. Лінія зіткнення залишається відносно стабільною з локальними змінами; інтенсивність обстрілів інфраструктури та житлових кварталів зберігається на рівні 2024 року; переговорний процес не приносить проривних результатів. За цим сценарієм міжнародна підтримка України продовжується, хоча може зазнавати коливань залежно від внутрішньополітичної ситуації в країнах-донорах. Економіка продовжує адаптацію до воєнних умов, демонструючи помірне зростання.

Макроекономічні параметри за базовим сценарієм характеризуються поступовим, але нестійким відновленням. Зростання реального ВВП становить 3–4 відсотки у 2025 році та 4–5 відсотків у 2026 році. Інфляція залишається на рівні 8–12 відсотків, відображаючи структурні дисбаланси економіки та тиск на ціни з боку енергетичного сектору. Обмінний курс зберігає відносну стабільність, хоча можливі епізодичні коливання під впливом зовнішніх шоків. Процентні ставки залишаються підвищеними, що обмежує доступність комерційного іпотечного кредитування і підтримує залежність ринку від державних програм пільгового кредитування [37].

Міграційні процеси за базовим сценарієм характеризуються обмеженою динамікою. Внутрішнє переміщення продовжується в обох напрямках: частина ВПО повертається до регіонів походження у міру стабілізації безпекової ситуації на окремих територіях, водночас нові обстріли та руйнування генерують нові хвилі переміщення. Баланс цих потоків визначає чистий приріст або скорочення кількості ВПО у різних регіонах. Повернення закордонних мігрантів залишається обмеженим: за оцінками, лише 10–20 відсотків громадян, що виїхали після лютого 2022 року, повертаються до кінця 2026 року. Натомість продовжується трудова міграція, переважно чоловіків, що підсилює гендерний дисбаланс та впливає на структуру домогосподарств і попит на житло різних типів [38].

Ринок нерухомості за базовим сценарієм демонструє помірне відновлення з періодичними коливаннями під впливом зовнішніх шоків. Попит залишається стабільним у безпечних регіонах, підтримуваний програмою «ЄОселя» та органічними потребами населення у поліпшенні житлових умов. Інвестиційний попит залишається пригніченим через високу невизначеність та відсутність чітких перспектив завершення війни. Частка угод із залученням іпотечного кредитування за державними програмами зростає, компенсуючи обмежену активність приватного іпотечного ринку. Пропозиція на первинному ринку поступово розширюється за рахунок завершення раніше розпочатих проєктів, проте нові масштабні проєкти залишаються поодинокими через високі ризики та невизначеність попиту [39].

Цінова динаміка за базовим сценарієм характеризується помірним зростанням, що лише частково компенсує інфляційне знецінення. На первинному ринку ціни підвищуються на 5–10 відсотків річних у доларовому еквіваленті, відображаючи зростання собівартості будівництва та обмежену пропозицію готового житла. На вторинному ринку зростання є скромнішим (3–7 відсотків), оскільки конкуренція між продавцями обмежує можливості підвищення цін. У реальному вираженні (з урахуванням інфляції) вартість житла може залишатися стабільною або навіть знижуватися, що свідчить про обережність ринку та відсутність спекулятивного перегріву. Регіональна диференціація цін зберігається близькою до поточної з домінуванням Києва, Львова та західних областей [40].

Обсяги введення житла в експлуатацію за базовим сценарієм залишаються на рівні, близькому до 2024 року, з незначним приростом. Прогнозоване введення становить 9–10 мільйонів квадратних метрів у 2025 році та 9,5–10,5 мільйонів у 2026 році. Структура введення зберігається приблизно рівною між одноквартирними та багатоквартирними будинками. Регіональна концентрація будівництва залишається високою: Київ, Київська та Львівська області забезпечують понад половину загального обсягу. Дозвільна активність (кількість отриманих дозволів на будівництво) зростає повільно, що свідчить про обережність девелоперів щодо запуску нових проєктів [41].

Програма «єОселя» за базовим сценарієм залишається ключовим драйвером попиту на ринку. Бюджетне фінансування програми на рівні 20 мільярдів гривень у 2025 році дозволяє видати близько 12 тисяч кредитів, що відповідає запланованим показникам. Умови програми можуть зазнавати корекцій залежно від бюджетної ситуації та пріоритетів уряду. Розширення програми на соціальне орендне житло та субсидії на оренду для ВПО диверсифікує інструменти державної підтримки і частково знижує тиск на ринок придбання житла. Ймовірність реалізації базового сценарію оцінюється як найвища – на рівні 50–55 відсотків, оскільки він передбачає збереження поточних тенденцій без кардинальних змін [42].

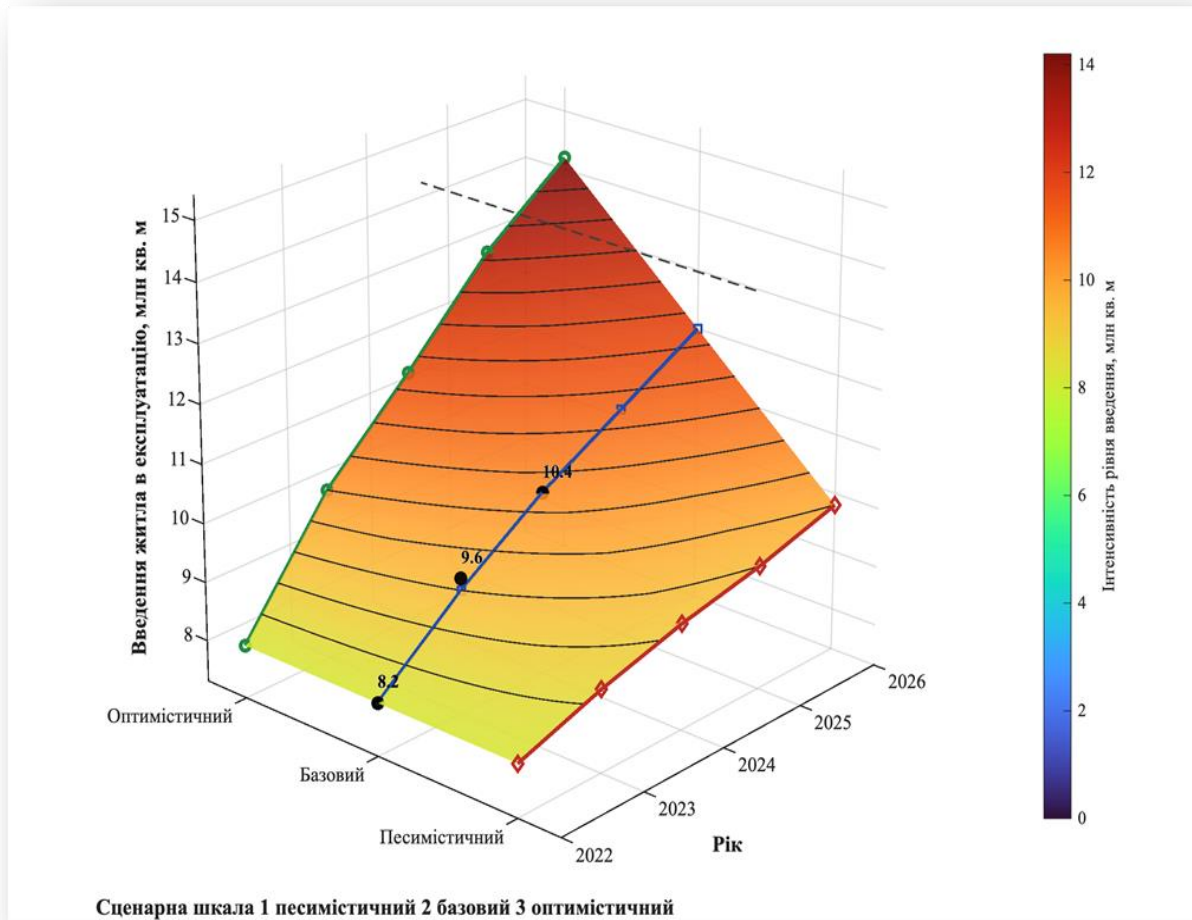


Рис. 3.1. Прогнозна динаміка обсягів введення житла в експлуатацію за сценаріями, 2022–2026 роки, млн кв. м

Джерело: розроблено автором на основі даних Держстату та прогнозних оцінок

Сценарій 3. Песимістичний: ескалація та економічна криза

Песимістичний сценарій передбачає суттєве погіршення безпекової та економічної ситуації унаслідок ескалації воєнних дій, розширення географії конфлікту та/або скорочення міжнародної підтримки. Такий сценарій може реалізуватися внаслідок масованих атак на енергетичну інфраструктуру, що призведуть до колапсу енергосистеми; розширення зони активних бойових дій на нові регіони; різкого скорочення фінансової підтримки з боку західних партнерів унаслідок зміни політичних пріоритетів або глобальної економічної кризи. Передумови для такого сценарію, хоча і не є домінуючими, залишаються присутніми у поточній ситуації.

Прогнозні параметри ринку житлової нерухомості за базовим сценарієм

Показник	2024 (факт)	2025 (прогноз)	2026 (прогноз)
Зростання ВВП, %	3,5	3–4	4–5
Інфляція, %	10–12	9–11	8–10
Введення житла, млн кв.м	9,76	9–10	9,5–10,5
Середня ціна первинного ринку, дол./кв.м	1150	1200–1250	1260–1320
Зміна цін на первинному ринку, %	+5–7	+5–8	+5–10
Середня ціна вторинного ринку, дол./кв.м	1100	1130–1170	1170–1220
Зміна цін на вторинному ринку, %	+3–5	+3–6	+3–7
Обсяги іпотеки за «Оселя», млрд грн	14,6	16–20	18–22
Регіональна диференціація	Збереження	Збереження	Незначне скорочення

Джерело: розроблено автором на основі експертних оцінок та аналізу тенденцій

Макроекономічні параметри за песимістичним сценарієм характеризуються кризовими явищами. ВВП демонструє стагнацію або навіть скорочення (від 0 до -3 відсотків у 2025–2026 роках). Інфляція прискорюється до 15–25 відсотків унаслідок девальвації гривні та дефіциту товарів. Обмінний курс зазнає суттєвого тиску: можлива девальвація на 20–40 відсотків залежно від інтенсивності шоків та здатності НБУ підтримувати курс. Процентні ставки різко зростають як реакція на інфляцію та девальваційні очікування, що практично паралізує комерційне кредитування. Безробіття збільшується через скорочення економічної активності та закриття підприємств [43].

Міграційні процеси за песимістичним сценарієм характеризуються посиленням відтоку населення. Нові хвилі внутрішнього переміщення охоплюють регіони, що раніше вважалися відносно безпечними. Закордонна еміграція відновлюється, особливо серед жінок із дітьми та осіб похилого віку, що мають можливість виїхати. Повернення закордонних мігрантів практично припиняється, а частина тих, хто повернувся раніше, знову виїжджає. Чисельність населення України скорочується як унаслідок міграції, так і

внаслідок природного скорочення (перевищення смертності над народжуваністю в умовах кризи) [44].

Ринок нерухомості за песимістичним сценарієм зазнає суттєвого скорочення. Попит різко падає через зниження купівельної спроможності населення, посилення невизначеності та зміну пріоритетів домогосподарств (виживання замість інвестування). Частка угод із залученням іпотечного кредитування скорочується через посилення вимог банків до позичальників та зростання вартості кредитів. Програма «Оселя» може зазнати скорочення фінансування або зміни умов у напрямку посилення обмежень. Пропозиція на первинному ринку скорочується: девелопери заморожують незавершені проекти через неможливість реалізації; нові проекти не запускаються; частина забудовників може збанкрутувати через неспроможність обслуговувати зобов'язання [45].

Цінова динаміка за песимістичним сценарієм є неоднозначною. У номінальному гривневому вираженні ціни можуть зростати під впливом інфляції та девальвації, проте у доларовому еквіваленті вони знижуються або стагнують. Прогнозоване зниження доларових цін становить 0–10 відсотків на первинному ринку та 5-15 відсотків на вторинному. Ліквідність ринку різко падає: кількість угод скорочується, терміни експозиції об'єктів подовжуються, посилюється торг між продавцями та покупцями. Регіональна диференціація посилюється: ціни у прифронтових та постраждалих регіонах падають найбільше, тоді як у Західній Україні вони можуть зберегти відносну стійкість завдяки попиту з боку переселенців [46].

Обсяги введення житла в експлуатацію за песимістичним сценарієм суттєво скорочуються до 7–8 мільйонів квадратних метрів у 2025 році та 6–7 мільйонів у 2026 році. Скорочення зумовлене як заморожуванням будівництва, так і руйнуванням житлового фонду внаслідок обстрілів. Структура введення зміщується на користь індивідуального будівництва, оскільки великі забудовники мінімізують активність. Регіональна концентрація досягає максимуму: практично все нове будівництво зосереджується у західних областях та частково в Києві.

**Прогнозні параметри ринку житлової нерухомості за песимістичним
сценарієм**

Показник	2024 (факт)	2025 (прогноз)	2026 (прогноз)
Зростання ВВП, %	3,5	0 – (-2)	(-1) – (+1)
Інфляція, %	10–12	15–20	12–18
Введення житла, млн кв.м	9,76	7–8	6–7
Середня ціна первинного ринку, дол./кв.м	1150	1100–1150	1050–1120
Зміна цін на первинному ринку, %	+5–7	-3 – (+2)	-5 – 0
Середня ціна вторинного ринку, дол./кв.м	1100	1000–1080	950–1050
Зміна цін на вторинному ринку, %	+3–5	-8 – (-2)	-5 – (-2)
Обсяги іпотеки за «ЄОселя», млрд грн	14,6	10–14	8–12
Регіональна диференціація	Збереження	Посилення	Значне посилення

Джерело: розроблено автором на основі експертних оцінок та аналізу тенденцій

Ймовірність реалізації песимістичного сценарію оцінюється на рівні 20–25 відсотків, що є суттєвим ризиком, який не можна ігнорувати при стратегічному плануванні [47].

3.3. Оцінка ризиків та формування адаптивних стратегій

Сценарний аналіз виявив широкий діапазон можливих траєкторій розвитку ринку житлової нерухомості України, що зумовлює необхідність систематичної оцінки ризиків та формування адаптивних стратегій для різних категорій учасників ринку. Ризик-орієнтований підхід передбачає ідентифікацію ключових ризиків, оцінку ймовірності їх реалізації та потенційного впливу, а також розробку заходів щодо мінімізації негативних наслідків або використання можливостей, що відкриваються.

Безпекові ризики залишаються домінуючими для ринку нерухомості України. Прямий вплив безпекових ризиків реалізується через руйнування або

пошкодження житлового фонду внаслідок обстрілів. За даними Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, сотні тисяч об'єктів нерухомості зазнали ушкоджень різного ступеня тяжкості. Непрямий вплив проявляється через формування зон підвищеного ризику, що відлякує потенційних покупців та знижує інвестиційну привабливість регіонів. Механізми управління безпековими ризиками на рівні індивідуальних учасників ринку обмежені: страхування від воєнних ризиків є недоступним або занадто дорогим; диверсифікація географії інвестицій можлива лише для великих портфельних інвесторів. Державна політика щодо компенсації за знищене майно частково пом'якшує наслідки реалізації безпекових ризиків для власників нерухомості [48].

Макроекономічні ризики охоплюють можливість рецесії, інфляційного шоку, девальвації та кризи платіжного балансу. Рецесійний ризик пов'язаний із скороченням економічної активності, що знижує доходи населення та попит на житло. Інфляційний ризик має неоднозначний вплив на ринок: з одного боку, інфляція знижує реальну купівельну спроможність, з іншого – підвищує привабливість нерухомості як захисного активу. Девальваційний ризик є найбільш критичним для ринку нерухомості, оскільки різка зміна обмінного курсу паралізує угоди та дезорієнтує цінові очікування. Історичний досвід девальвацій в Україні свідчить, що період адаптації ринку може тривати 6–12 місяців із суттєвим скороченням кількості угод [49].

Регуляторні ризики пов'язані з можливістю зміни правил гри на ринку нерухомості з боку держави. Зміна умов програми «єОселя» (обмеження категорій об'єктів, посилення вимог до позичальників, скорочення фінансування) може суттєво вплинути на ефективний попит. Зміни в оподаткуванні нерухомості (підвищення ставок, розширення бази оподаткування) здатні знизити інвестиційну привабливість ринку. Зміни у містобудівному законодавстві та дозвільних процедурах можуть вплинути на собівартість і терміни будівництва. Управління регуляторними ризиками передбачає моніторинг законодавчих ініціатив, участь у консультаціях із регуляторами через галузеві об'єднання та формування резервів [50].

Матриця ризиків ринку житлової нерухомості України

Ризик	Ймовірність	Потенційний вплив	Рівень ризику	Заходи мінімізації
Ескалація бойових дій	Середня	Критичний	Високий	Диверсифікація географії; страхування
Руйнування інфраструктури	Висока	Значний	Високий	Автономні системи енергопостачання
Девальвація гривні	Середня	Значний	Середній	Валютне хеджування; доларові заощадження
Скорочення міжнародної допомоги	Середня	Значний	Середній	Диверсифікація джерел фінансування
Зміна умов «ЄОселя»	Середня	Помірний	Середній	Моніторинг регуляторних змін
Банкрутство забудовників	Середня	Помірний	Середній	Due diligence при виборі забудовника
Зростання собівартості будівництва	Висока	Помірний	Середній	Довгострокові контракти з постачальниками
Дефіцит робочої сили	Висока	Помірний	Середній	Автоматизація; залучення іноземних працівників

Джерело: розроблено автором

Ринкові ризики охоплюють можливість несприятливої зміни ринкової кон'юнктури – падіння цін, скорочення ліквідності, збільшення термінів експозиції. Для покупців первинного ринку специфічним є ризик недобудови – неспроможності забудовника завершити проєкт і передати житло у визначені строки. Статистика засвідчує, що значна частка проєктів, заявлених до введення в експлуатацію у 2022–2023 роках, не була здана вчасно; наразі 30 відсотків об'єктів залишаються у зоні ризику з перенесеними на невизначений термін датами здачі. Управління ризиком недобудови передбачає ретельний вибір забудовника (аналіз фінансового стану, репутації, портфеля завершених

проектів), надання переваги об'єктам на пізніх стадіях будівництва та використання ескроу-рахунків там, де вони доступні [51].

Формування адаптивних стратегій для учасників ринку передбачає визначення пріоритетів та алгоритмів дій залежно від реалізації того чи іншого сценарію. Для покупців житла адаптивна стратегія може передбачати: за оптимістичного сценарію – прискорення рішення про придбання для фіксації поточних цін перед очікуваним зростанням; за базового сценарію – виважений підхід із акцентом на ліквідні об'єкти у перевірених забудовників; за песимістичного сценарію – відтермінування придбання до стабілізації ситуації або переорієнтація на оренду. Для девелоперів адаптивна стратегія передбачає: за оптимістичного сценарію – активізацію запуску нових проєктів та нарощування земельного банку; за базового – фокус на завершенні розпочатих проєктів із обережним ставленням до нових; за песимістичного – мінімізацію витрат, заморожування неліквідних проєктів, реструктуризацію зобов'язань [52].

Система індикаторів-передвісників (early warning system) дозволяє відстежувати траєкторію фактичного розвитку подій та своєчасно коригувати стратегічні рішення. До ключових індикаторів, що сигналізують про наближення оптимістичного сценарію, належать: успіхи на фронті; прогрес у переговорному процесі; збільшення обсягів міжнародної підтримки; зростання індексу споживчої впевненості; активізація повернення мігрантів. Індикатори песимістичного сценарію включають: ескалацію обстрілів; енергетичну кризу; девальваційний тиск; скорочення валютних резервів НБУ; масштабні банкрутства у реальному секторі. Регулярний моніторинг цих індикаторів дозволяє виявляти зміни тенденцій на ранніх стадіях та адаптувати стратегію [53].

Результати проведеного аналізу та сценарного прогнозування дозволяють сформулювати комплекс рекомендацій щодо удосконалення державної політики на ринку житлової нерухомості з метою забезпечення доступності житла для населення, стимулювання житлового будівництва та підготовки до масштабної відбудови у повоєнний період. Рекомендації структуровано за

напрямами державної політики та враховують альтернативні сценарії розвитку ситуації.

Удосконалення програми пільгового іпотечного кредитування «ЄОселя».

Програма «ЄОселя» продемонструвала свою ефективність як інструмент підтримки попиту на ринку нерухомості в умовах кризи. Водночас зміни умов програми у грудні 2024 року, що обмежили придбання житла на вторинному ринку об'єктами не старше трьох років, суттєво звузили коло потенційних бенефіціарів. Рекомендується запровадити диференційований підхід до визначення вікових обмежень залежно від регіону та стану житлового фонду: у регіонах із переважанням старшого житлового фонду (східні та південні області) доцільно збільшити граничний вік до 10–15 років для всіх категорій позичальників. Розширення переліку акредитованих забудовників та спрощення процедури акредитації збільшить вибір об'єктів на первинному ринку. Запровадження механізму часткової компенсації першого внеску для окремих категорій громадян (молодь, багатодітні сім'ї, ветерани) підвищить доступність програми для найбільш вразливих груп населення [54].

Розширення охоплення програми на житло, що потребує капітального ремонту, з одночасним наданням пільгових кредитів на ремонтні роботи дозволить залучити до обігу частину неліквідного вторинного фонду та забезпечить населення доступним житлом. Запровадження регіональних коефіцієнтів при визначенні нормативної вартості житла, що враховуватимуть реальну ринкову ситуацію у різних регіонах, підвищить адресність програми. Створення єдиного реєстру акредитованих об'єктів з детальною інформацією про забудовників, стан будівництва та умови придбання полегшить вибір для потенційних покупців та підвищить прозорість ринку [55].

Розвиток соціального орендного житла та підтримка орендного сектору. Орендний сектор залишається недостатньо розвиненим в Україні: частка домогосподарств, що орендують житло, є значно нижчою за середньоєвропейські показники, а орендні відносини переважно здійснюються у тіньовому форматі без офіційного оформлення договорів. Запровадження субсидії на оренду для ВПО є важливим кроком, проте її потенціал обмежений

бюджетними ресурсами та адміністративними бар'єрами. Рекомендується розробити комплексну програму розвитку соціального орендного житла за участю державного та приватного секторів, передбачивши механізми довгострокової оренди за регульованими цінами. Державна підтримка може надаватися у формі: надання земельних ділянок на пільгових умовах для будівництва орендного житла; гарантування мінімального рівня заповнюваності для інституційних інвесторів; податкових пільг для власників, що здають житло за соціальними тарифами [56].

Формування інституту професійного управління орендним житлом (REIT-подібних структур) дозволить залучити інституційний капітал у сектор та підвищити якість управління орендним фондом. Запровадження обов'язкової реєстрації договорів оренди із забезпеченням податкових стимулів для легалізації (знижені ставки оподаткування орендних доходів при офіційному оформленні) сприятиме детінізації ринку та захисту прав орендарів. Створення єдиної платформи для пошуку та верифікації об'єктів соціальної оренди, інтегрованої з системою соціального захисту, полегшить доступ потребуючих громадян до доступного житла [57].

Підготовка інституційної бази для масштабної відбудови. За оцінками Світового банку та інших міжнародних інституцій, потреба України у відновленні житлової інфраструктури становить сотні мільярдів доларів. Залучення таких обсягів ресурсів потребує формування привабливого інвестиційного середовища та мінімізації регуляторних ризиків для учасників відбудови. Рекомендується розробити спеціальний правовий режим для проєктів відбудови, що передбачатиме: спрощені дозвільні процедури із скороченням термінів узгоджень; податкові стимули для інвесторів (пільгові ставки, прискорена амортизація, звільнення від ввізного мита на обладнання); гарантії захисту прав власності та механізми вирішення спорів; прозорі правила державних закупівель та контрактації [58].

Висновки до розділу 3

Формування національної стратегії відбудови житлового фонду має визначити пріоритети, географію та механізми фінансування відновлювальних робіт. Створення спеціалізованої агенції (Фонду відбудови) із чіткими повноваженнями та підзвітністю забезпечить координацію зусиль різних донорів і виконавців. Впровадження стандартизованих модульних рішень для швидкого будівництва тимчасового та постійного житла дозволить прискорити темпи відбудови та знизити собівартість. Розвиток місцевої будівельної індустрії через підтримку виробників будівельних матеріалів та підготовку кваліфікованих кадрів забезпечить базу для стійкого відновлення сектору.

Впровадження енергоефективних технологій у житловому будівництві.

В умовах енергетичної кризи та зростання тарифів на комунальні послуги енергоефективне житло набуває підвищеної привабливості для споживачів. Рекомендується запровадити обов'язкові вимоги до енергоефективності нових будівель відповідно до європейських стандартів із поступовим посиленням нормативів. Передбачення податкових пільг та субсидій для термомодернізації наявного житлового фонду (утеплення, заміна вікон, модернізація систем опалення) стимулюватиме власників до інвестування в енергозбереження. Включення енергоефективності як критерію при акредитації забудовників за програмою «Оселя» орієнтуватиме первинний ринок на відповідні стандарти. Запровадження обов'язкової енергетичної сертифікації всіх об'єктів нерухомості при продажу або здачі в оренду підвищить інформованість споживачів та стимулюватиме попит на енергоефективне житло [60].

ВИСНОВКИ

Магістерська кваліфікаційна робота присвячена дослідженню сучасних тенденцій та прогнозуванню ринку житлової нерухомості України в умовах соціально-економічної трансформації, зумовленої повномасштабною збройною агресією Російської Федерації. За результатами проведеного дослідження сформульовано такі висновки.

1. Ринок житлової нерухомості є складною соціально-економічною системою, функціонування якої визначається взаємодією економічних, демографічних, інституційних та безпекових чинників. Специфіка об'єктів нерухомості – фізична нерухомість, унікальність, висока капіталоємність та тривалий термін створення – зумовлює особливості ціноутворення та динаміки ринкової кон'юнктури. Формування попиту на житлову нерухомість в умовах воєнного стану зазнало суттєвих трансформацій: скоротилася частка інвестиційного попиту, зросло значення безпекового чинника, змінилася географія попиту внаслідок внутрішньої міграції.

2. Державна програма пільгового іпотечного кредитування «єОселя» стала вагомим інструментом підтримки ефективного попиту. У 2024 році за програмою видано кредитів на суму понад 14,6 мільярдів гривень, що на 65 відсотків більше порівняно з попереднім роком. Загалом програмою скористалися 8515 українських родин, серед яких 49 відсотків – військовослужбовці та правоохоронці, 27 відсотків – громадяни без власного житла, 8 відсотків – медичні працівники, 7 відсотків – педагоги.

3. Обсяги введення житла в експлуатацію у 2024 році зросли на 21,1 відсотка порівняно з попереднім роком і становили 9,758 мільйонів квадратних метрів. При цьому 51 відсоток введеного житла припав на одноквартирні будинки, а 49 відсотків – на багатоквартирні. Регіональна структура будівництва характеризується концентрацією у безпечних регіонах: Київська область (19,9 відсотка), Київ (14,5 відсотка), Львівська область (10,9 відсотка) забезпечують майже половину загального обсягу.

4. Цінова динаміка на ринку житлової нерухомості характеризується помірним зростанням. На первинному ринку середня вартість квадратного

метра наприкінці 2024 року становила близько 1150 доларів, на вторинному – 1100 доларів. Найвищі ціни фіксуються у Києві (понад 2000 доларів за квадратний метр на вторинному ринку), Львові (близько 1490 доларів) та Ужгороді (близько 1300 доларів), тоді як у прифронтових регіонах (Харків, Запоріжжя, Херсон) вартість житла є найнижчою в країні (500-600 доларів).

5. Регіональна диференціація ринку набула безпрецедентних масштабів: розрив у цінах між найдорожчими та найдешевшими регіонами сягає 3-4 разів. Безпековий чинник став визначальним детермінантом ринкової кон'юнктури, формуючи географію попиту, пропозиції та цінової динаміки. Західні області та Київ концентрують понад 70 відсотків житлового будівництва, тоді як прифронтові регіони демонструють мінімальну ринкову активність.

6. Прогнозування ринку в умовах підвищеної невизначеності потребує застосування сценарного аналізу. За оптимістичним сценарієм (швидке завершення конфлікту) очікується зростання цін на 15–20 відсотків та збільшення обсягів будівництва до 11–12 мільйонів квадратних метрів у 2026 році. Базовий сценарій передбачає помірне зростання цін на 5–10 відсотків та обсяги введення житла на рівні 9–10 мільйонів квадратних метрів. Песимістичний сценарій може призвести до стагнації ринку та скорочення будівництва.

7. Удосконалення державної політики на ринку житлової нерухомості має охоплювати: розширення охоплення та вдосконалення механізмів програми «Оселя»; розвиток соціального орендного житла та підтримку орендного сектору; підготовку інституційної бази для масштабної відбудови; впровадження енергоефективних технологій у житловому будівництві; посилення інформаційної інфраструктури та кібербезпеки державних реєстрів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. World Bank. Ukraine Third Rapid Damage and Needs Assessment. February 2024. URL: <https://www.worldbank.org/en/country/ukraine/publication/ukraine-rapid-damage-and-needs-assessment>
2. Партин Г.О. Економіко-правові аспекти державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка»*. 2020. С. 112–120.
3. Белікова Н.І., Чижевська Л.П. Ринок нерухомості України: проблеми та перспективи розвитку. *Економічний вісник*. 2022. № 4. С. 45–58.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
5. Драган І.О., Дубовик А.В. Структура державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2018. № 12. URL: <http://www.dy.nayka.com.ua/?op=1&z=1354>
6. Самойлова І.І. Сутність та особливості державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2019. № 24. С. 139–142. URL: <http://www.investplan.com.ua/?op=1&z=6961&i=22>
7. Ціни на нерухомість в Києві у 2024 році: тенденції, порівняння і прогнози. *Економічна правда*. 2024. URL: <https://epravda.com.ua/columns/2024/11/01/721298/>
8. Ілляш О.В. Розвиток ринку житлової нерухомості в Україні: сучасні виклики та шляхи вирішення. *Вісник економічної науки України*. 2021. № 2. С. 34–49.
9. Аналіз ринку нерухомості України 3-й квартал 2024 року. *Оціночний портал*. 2024. URL: <https://ocinka.in.ua/analiz-ryнку-nerukhomosti-ukrayiny-3-y-kvartal-2024-roku/>
10. Огляд ринку продажу квартир від забудовників (грудень 2024 – серпень 2025). *ГІС Увекон*. 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/126/stan-rynku-novobudov-ukrayini-gruden-2024-serpen-2025/>

11. Вторинний ринок житла в Україні: стан на квітень 2025 та динаміка. *ГІС Увекон*. 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/75/vtorinnij-rinok-zhitla-v-ukrayini-stan-na-kviten-2025-ta-dinamika-gruden-2024-kviten-2025/>
12. Тенденції 2025 року. Що відбувається на ринку нерухомості України і яке житло в попиті. *РБК-Україна*. 2025. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/tendentsiyi-2025-roku-shcho-vidbuvaetsya-1736254545.html>
13. Нерухомість в Україні: що відбувається на ринку житла – огляд від E&Y. *Forbes Ukraine*. 2024. URL: <https://forbes.ua/money/oglyad-rinku-zhitlovoi-nerukhomosti-vid-ey-v-ukraini-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-eampy-21032024-20030>
14. Український ринок нерухомості у 2024: стан, тенденції, прогнози. *Finance.ua*. 2024. URL: <https://finance.ua/ua/goodtoknow/ukrainskyi-rynok-nerukhomosti-u-2024-stan-tendentsii-prohnozy>
15. Шаповалова В. О. Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України. *Ефективна економіка*. 2014. № 9. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3328>
16. Субсидія на оренду житла як додатковий інструмент державної підтримки для внутрішньо переміщених осіб. *Кабінет Міністрів України*. 2024. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/subsydiia-na-orendu-zhytla-ia-dodatkovyi-instrument-derzhavnoi-pidtrymky-dlia-vnutrishno-peremishchenykh-osib>
17. Ринок нерухомості 2024: аналіз цін та тенденцій в Україні. *ABiznes*. 2024. URL: <https://abiznes.com.ua/rynok-nerukhomosti-2024-ia-zminylisia-tsiny-na-zhytlo-ta-orendu-v-ukraini-1774/>
18. «Оселя 2024–2025: умови, плюси та мінуси програми іпотеки. *ReDWall*. 2024. URL: <https://redwall.com.ua/ua/blog/ipoteka-eoselya>
19. «Оселя»: бюджет на 2025 рік, умови участі та портрет типового позичальника. *Blago Developer*. 2025. URL: <https://blagodeveloper.com/news/yeoselya-byudzheth-na-2025-rik-umovy-uchasti-ta-portret-tipovogo-pozychalnyka/>

20. Рік дії програми «Оселя»: понад 3600 українських родин отримали кредити. *Міністерство економіки України*. 2023. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=6b441e3c-0963-4aae-a16c-2fb3e7d39e01>
21. «Оселя 2025»: для кого, умови, банки, оформлення. *ProNovostroy*. 2025. URL: <https://pronovostroy.com.ua/eoselya/>
22. Скільки кредитів у рамках «Оселі» видано за 2024 рік? «Укрфінжитло» відреагувало. *Главком*. 2025. URL: <https://glavcom.ua/economics/personal-money/skilki-kreditiv-u-ramkakh-jeoseli-vidano-za-2024-rik-ukrfinzhitlo-vidreahuvalo-na-material-hlavkoma-1043616.html>
23. Введення житла в Україні у 2024р. зросло на 21,1%. *Інтерфакс-Україна*. 2025. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1051629.html>
24. Торік в Україні збудували 9,7 млн кв. м житла. *ЛУН Статистика*. 2025. URL: <https://lun.ua/misto/vvedeno-v-ekspluatatsiyu-2024>
25. Держстат порахував де і що будується. *FIMA*. 2024. URL: <https://fima.org.ua/derzhstat-porahuvav-de-i-shho-buduyetsya/>
26. Звіт про фінансову стабільність. *Національний банк України*. 2024. URL: <https://bank.gov.ua/ua/stability/report>
27. Житло України: криза нового будівництва. *Forbes Ukraine*. 2025. URL: <https://forbes.ua/money/u-kievi-padinnya-na-90-za-tri-roki-zabudovniki-nepospishayut-otrimuvati-dozvoli-na-nove-budivnitstvo-zhitla-chi-zrostut-tsini-08052025-29489>
28. Ринок житла України у 2024: де найбільше будують, наскільки вчасно здають. *Gazobeton.org*. 2024. URL: <https://gazobeton.org/uk/node/1207>
29. Аналіз цін на вторинному ринку нерухомості України (2024–2025). *ГІС Увекон*. 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/63/analiz-cin-na-vtorinnomu-rinku-neruhomosti-ukrayini-20242025/>
30. Аналіз ринку нерухомості в Україні на березень 2024. *Dim.ria / NV*. 2024. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/analiz-rinku-neruhomosti-v-ukrajini-na-berezen-2024-dim-ria-50407048.html>

31. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно: Постанова КМУ від 05.07.2024 № 785. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/785-2024-п>
32. Державна служба статистики України. *Будівництво*. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm
33. Субсидія на оренду житла для внутрішньо переміщених осіб. *Донбас SOS*. 2025. URL: https://www.donbasssos.org/subsidy_for_rental_housing/
34. Субсидія на оренду житла: з 29 січня запрацює нова програма підтримки ВПО. *Пенсійний фонд України*. 2025. URL: <https://www.pfu.gov.ua/zk/719694-subsydiya-na-orendu-zhytla-z-29-sichnya-zapratsyuye-nova-programa-pidtrymky-vnutrishno-peremishhenyh-osib/>
35. Українці продовжують брати кредити на житло за «ЄОселею». *Forbes Ukraine*. 2024. URL: <https://forbes.ua/news/za-programoyu-eoselya-vzhe-vidali-ponad-7600-kreditiv-na-kupivlyu-kvartir-i-privatnikh-budinkiv-28022024-19537>
36. Українці активно беруть іпотеку: які зміни відбулися в програмі «ЄОселя». *УНІАН*. 2024. URL: <https://www.unian.ua/economics/other/ukrajinci-aktivno-berut-ipoteku-yaki-zmini-vidbulisya-v-programi-yeoselya-12755232.html>
37. Будівництво житлових та нежитлових будівель в Україні 2024. *CLC Group*. 2025. URL: <https://clcgroup.com.ua/blog/budivnitstvo-zhitlovih-ta-nezhitlovih-budivel-v-ukrayini-2024/>
38. Мільйони квадратних метрів. В Україні різко прискорилося житлове будівництво. *NV Business*. 2025. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/rinok-neruhomosti-skilki-novih-kvartir-zdali-v-ukrajini-za-rik-i-de-voni-roztashovani-50493926.html>
39. Ринок нерухомості: зростання 9 місяців поспіль. *ЛУН*. 2024. URL: <https://lun.ua/misto/news-dani-derzhstat>
40. Завершене житлове будівництво: дані за I півріччя 2024 року. *Skilky-Skilky*. 2024. URL: <https://skilky-skilky.info/u-i-pivrichchi-ploshcha-zavershenoho-zhytlovoho-budivnytstva-zroslo-na-27/>

41. Ринок нерухомості 2024: основні тенденції. *Cemoye.moe*. 2024. URL: <https://www.cemoye.moe/blog/rynok-neruhomosti-2024/>
42. Внутрішньо переміщеним особам. Міністерство соціальної політики. 2024. URL: <https://www.msp.gov.ua/otrymuvacham-soc-pidtrymky/vnutrishno-peremishchenym-osobam>
43. Субсидію на оренду житла для ВПО поширили на всю Україну. *УНІАН*. 2025. URL: <https://www.unian.ua/economics/finance/subsidiya-na-orendu-zhitla-dlya-vpo-v-ukrajini-hto-mozhe-skoristatsiya-12866913.html>
44. Субсидія на оренду житла для ВПО: як оформити та що потрібно знати. *Hromadske Radio*. 2025. URL: <https://hromadske.radio/podcasts/tam-de-dim/subsydiia-na-orendu-zhytla-dlia-vpo-iaak-oformyty-ta-shcho-potribno-znaty>
45. Оренда житла: скільки ВПО отримують на оренду квартир. *Обозревател*. 2025. URL: <https://www.obozrevatel.com/ukr/ekonomika-glavnaya/fea/ukraintsyam-vidayut-groshi-na-orendu-zhitla-yak-diznatsiya-sumu.htm>
46. Ринок нерухомості України 2025: тренди, ціни, іпотека та прогноз на 2026. *Економічна правда*. 2025. URL: <https://epravda.com.ua/biznes/rinok-neruhomosti-ukrajini-2025-trendi-cini-ipoteka-ta-prognoz-na-2026-815522>
47. Що чекати на ринку нерухомості у 2025 році: прогнози, тенденції. *Domin.ua*. 2025. URL: <https://domin.ua/articles/novosti/so-cekati-na-rinku-neruhomosti-u-2025-roci>
48. Вплив війни на ринок нерухомості в Україні: прогноз на 2025 рік. *PIEL*. 2024. URL: <https://riel.ua/blogs/vpliv-viini-na-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini-prognoz-na-2025-rik>
49. Ринок нерухомості 2025: підсумки півріччя та прогноз. *OLX Business*. 2025. URL: <https://business.olx.ua/statti/olx-nerukhomist-pidbyvaye-pidsumky-pivrichchya-shcho-zminylosya-na-rynku-nerukhomosti/>
50. Ринок нерухомості у 2025 в Україні: що буде з цінами. *24 Канал*. 2025. URL: https://24tv.ua/realestate24/rinok-neruhomosti-2025-rotsi-ukrayini-shho-zminitsya_n2718882

51. Чи вигідна програма «Оселя 2025: аналіз ринку нерухомості». *TCH*. 2025. URL: <https://tsn.ua/exclusive/chi-vigidno-kupiti-kvartiru-po-yeoseli-ta-scho-bude-z-cinami-u-2025-roci-analizuyemo-rinok-neruhomosti-2759832.html>
52. Коваль А. М. Економіко-математичне моделювання ціноутворення на ринку нерухомості в умовах кризи: магістерська роб. Київ: КІП, 2022. 88 с. URL: <https://ela.kpi.ua/items/faa35b04-5d1c-4c07-b32d-654d58406a1a>
53. Пишнограєв І.О., Коваль А.М. Економіко-математичне моделювання впливу макроекономічних факторів на ціноутворення ринку нерухомості. *Економіка та суспільство*. 2022. № 43. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-43-60>
54. Прогнозне моделювання тенденцій розвитку ринку нерухомості. *Veritex Group*. 2022. URL: http://veritexgroup.com.ua/files/Autoregression_ukr.pdf
55. Застосування моделей машинного навчання для прогнозування цін на ринку нерухомості. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2023. URL: <https://journals.khnu.km.ua/vestnik/?p=14748>
56. Методи сценарного прогнозування. *BukLib*. URL: <https://buklib.net/books/24508/>
57. Кваосовський О. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. *Academia.edu*. 2024. URL: <https://www.academia.edu/117521121/>
58. «Оселя: Програма доступного кредитування житла. Офіційний сайт. URL: <https://eoselia.diia.gov.ua/>
59. Державна програма «Оселя: умови кредиту». *Ощадбанк*. URL: <https://www.oschadbank.ua/credit/eoselia>
60. «Укрфінжитло» має ресурс на 12 тисяч кредитів за програмою «Оселя» у 2024 році. *Суспільне Новини*. 2023. URL: <https://suspilne.media/600655-ukrfinzhitlo-moze-nadati-12-tisac-kreditiv-za-programou-eosela-u-2024-roci/>