

## The issue of journal contains:

Proceedings of the X Correspondence  
International Scientific and Practical Conference

### **AN INTEGRATED APPROACH TO SCIENCE MODERNIZATION: METHODS, MODELS AND MULTIDISCIPLINARITY**

held on October 17<sup>th</sup>, 2025 by

NGO European Scientific Platform (Vinnytsia, Ukraine)

LLC International Centre Corporative Management (Vienna, Austria)

**Nº 57**  
OCTOBER, 2025

ISSN 2710-3056



DOI 10.36074/grail-of-science.17.10.2025.023

## ВПЛИВ МАКРОЕКОНОМІЧНИХ ПОКАЗНИКІВ НА РИНОК НЕРУХОМОСТІ

Захарова Ксенія Федорівна

канд. екон. наук,

доцент кафедри економіки та фінансів

ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», Україна

Біла Ірина Сергіївна

канд. екон. наук, доцент

завідувач кафедри економічної теорії

Національний університет «Києво-Могилянська академія», Україна

**Анотація.** У статті досліджено ринок нерухомості як макроекономічне явище, що дало змогу констатувати: по-перше, стан, стабільність та динаміка цього ринку є чутливими до змін ключових макроекономічних параметрів, слугуючи важливим діагностичним інструментом для оцінки стану економіки; по-друге, через різні прямі та непрямі канали цей ринок суттєво впливає на загальний стан та структурну рівновагу національної економіки загалом. В статті основну увагу приділено характеру та інтенсивності впливу ключових макроекономічних змінних на ринок нерухомості. Розглянуто проблема визначення та емпіричної валідації набору макроекономічних змінних, які є значущими та впливовими щодо показника частки операцій з нерухомістю у валовому внутрішньому продукті (ВВП), який відображає інтенсивність транзакцій та загальну економічну вагу сектору. Презентовано економетричну модель, в якій зазначений показник знаходиться під впливом трьох змінних – рівень безробіття, курс національної валюти та темп економічного зростання; застосовані методи кореляційного та регресійного аналізу. Покращення моделі досягнуто за результатами використання низки статистичних критеріїв якості регресійних моделей. Поглиблене дослідження показника частки операцій з нерухомістю у ВВП, на думку авторів, може бути досягнуте при застосуванні більш складного й досконалого інструментарію аналізу та наявності довших рядів офіційних даних щодо цього показника, має поєднуватись з аналізом динаміки цін та обсягів угод, здійснених в межах окремих сегментів ринку нерухомості.

**Ключові слова:** ринок нерухомості; макроекономічні змінні; частка операцій з нерухомістю у ВВП; кореляційно-регресійний аналіз; стабілізаційна функція; економетричне моделювання; рівень безробіття; економічне зростання.

**Постановка проблеми.** Ринок нерухомості є впливовим складником формування макроекономічної стабільності та рівноваги національної економіки. Водночас, його зміни віддзеркалюють впливи найважливіших макроекономічних змінних. Тому ідентифікація цих змінних та оцінювання їх впливу на параметри ринку нерухомості є важливими для усвідомлення механізмів функціонування національної економіки та для прийняття правильних управлінських рішень.



**Аналіз досліджень та публікацій.** Дослідження ринку нерухомості здійснюється в різних контекстах та в аспектах. Важливими для розуміння закономірностей функціонування цього ринку є роботи, присвячені рівновазі на ринку. В них висвітлюються питання динаміки цін [2; 3; 5], формування попиту та пропозиції [10; 11], пояснюються причини порушення рівноваги цього ринку [6; 8; 9]. Значну частину досліджень ринку нерухомості формують роботи, присвячені впливу ринку нерухомості на загальний стан економіки (регіону) [1; 13[1]] та впливу загального стану національної економіки на ринок нерухомості [6; 7; 12]. Не дивлячись на значну кількість публікацій та їх наукову цінність, розгляд ринку нерухомості як макроекономічного явища потребує подальших наукових розвідок. Саме такий підхід в аналізі є об'єктивно необхідним, оскільки цей ринок виконує особливу стабілізаційну та контрциклічну функцію в більшості національних економік, зокрема в економіці України.

**Мета роботи.** Мета цієї статті – ідентифікувати найбільш значущих (впливових) фактори, які визначають важливий показник ринку нерухомості – частку операцій з нерухомістю у ВВП. Такий макроекономічний аналіз ринку нерухомості має значну наукову та прикладну цінність.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ринок нерухомості формує передумови загальної економічної рівноваги та стабільності й, одночасно, він розвивається в залежності від того, в якій мірі національна економіка є стабільною. Відтак, важливими для пояснення функціонування ринку нерухомості є як прямі – від ринку нерухомості до загального стану національної економіки, так і зворотні – від макроекономічних параметрів до ринку нерухомості впливи.

Для аналізу зворотних впливів, необхідно ідентифікувати ті параметри національної економіки, які в найбільшій мірі визначають зміни на ринку нерухомості. Фактично, йдеться про те, які макроекономічні змінні стають найбільш впливовими факторами змін на ринку нерухомості.

В нашому дослідженні враховані результати робіт, в яких зроблені узагальнення щодо впливів основних макроекономічних параметрів на динаміку цін на ринку нерухомості та в межах окремих сегментів ринку нерухомості - житлової, нежитлової нерухомості та інженерних споруд, а також щодо впливів на обсяги угод на ринку. Ринок нерухомості не існує у вакуумі: його динаміка, від рівня цін до обсягів будівництва, є прямим відображенням загального макроекономічного клімату країни. Проаналізуємо, як основні макроіндикатори - доступність капіталу, платоспроможність населення та рівень ризику - впливають на попит і пропозицію:

- облікова ставка Національного банку, що визначає вартість іпотеки; рівень інфляції, що впливає на собівартість будівництва;
- реальні доходи громадян і політична стабільність створюють складний ланцюг причинно-наслідкових зв'язків.

Далі представлена візуальна схема, що детально ілюструє, як кожен із цих ключових факторів корелює з активністю на ринку нерухомості. Узагальнення про вплив макроекономічної ситуації в національній економіці на ринок нерухомого майна, можна формалізувати у такий спосіб (рис.1).

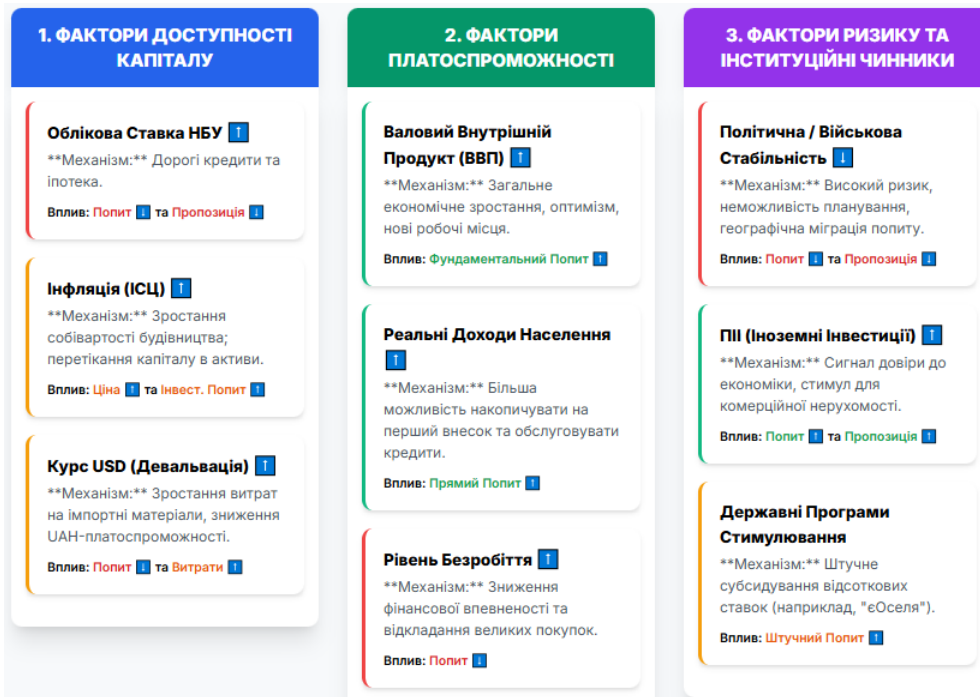


Рис.1 Основні макроекономічні параметри національної економіки, які здійснюють вплив на ринок нерухомості

Джерело: створено авторами

На рис.1 ілюстровані основні лінії зв'язку між параметрами національної економіки, з однієї сторони, та параметрами ринку нерухомості, - з іншої. Зрозуміло, що, коли ілюстровані на рис.1 параметри – загальний рівень добробуту, рівень зайнятості/безробіття, загальний рівень цін та курс національної валюти – змінюються у безпечних межах й не загрожують загальній стабільності та рівновазі, то ринок нерухомості демонструє бажану динаміку змін. Макроекономічна логіка впливу згаданих макроекономічних параметрів є достатньо зрозумілою. Вона полягає у тому, що:

- зростання загального рівня добробуту, який може оцінюватись кількісними значеннями валового внутрішнього продукту (ВВП) або валового національного наявного (у розпорядженні) доходу (ВННД) у розрахунку на одного громадянина, або змінами середньої в національній економіці заробітної плати, спричинятиме зростання схильності домашніх господарств до заощаджень, відтак, зростатимуть інвестиції в нерухомість та інші активи, збільшуватиметься попит на нерухомість, а обсяг угод на ринку нерухомості зростатиме;

- зростання загального рівня зайнятості, відповідно, зменшення рівня безробіття впливає на підвищення рівня доходів громадян, таке підвищення об'єктивно спричинятиме збільшенню попиту на ринку нерухомості для покращення умов життя та ведення бізнесової діяльності;

- загальний рівень цін (рівень інфляції) може мати різні канали впливу на ринок нерухомості і один із цих каналів – це зростання попиту на нерухомість при інфляційних очікуваннях, натомість, інший канал – це зменшення попиту на нерухомість при падінні реальних доходів громадян в умовах галопуючого або гіперінфляційного зростання загального рівня цін;

- курс національної валюти може впливати на попит на ринку нерухомості, з огляду на те, що нерухомість та заощадження у «твердій» валюті



інших країн сприймаються громадянами як альтернативні форми активів, відтак, знецінення одного активу може спричинити зростання попиту на інший актив. Водночас, через існування викривленої практики оцінювання, наприклад, української нерухомості в «твердій» валюті інших країн, ринок нерухомості значно дестабілізується в періоди суттєвих змін (стрибків) курсу національної валюти до дол. США або Євро.

Значна частина дослідників ринку нерухомості оцінюють його стан, за змінами цін на цьому ринку та за обсягами угод. Однак, не менш важливим показником оцінювання є частка у загальній доданій вартості (ВВП) певного виду діяльності. В нашому випадку - це діяльність, яка в офіційній статистиці визначається як «операції з нерухомістю». Тому, на думку автора, наукову цінність має аналіз впливу окремих параметрів національної економіки саме на показник частки операцій з нерухомістю у валовому внутрішньому продукті (ВВП). Далі подані результати побудованої моделі, які показують залежність частки операцій з нерухомістю у ВВП від певного набору макроекономічних змінних, що характеризують загальний стан української економіки.

В побудованій моделі, в якості ендогенної (такої, що досліджується) змінної визначена частка операцій з нерухомістю у ВВП (*Real\_est*). В якості екзогенних (таких, що можуть бути факторами впливу на змінну *Real\_est*), або, предикторів моделі, розглянуті:

- рівень безробіття - *u*, %
- середня в країні заробітна плата (показник, який може характеризувати динаміку загального рівня національного добробуту) - *W/av*, тис.грн,
- курс національної валюти - *q*, грн/дол.США,
- темп інфляції, за індексом споживчих цін - *CPI*, %,
- річний темп економічного зростання, оцінений за показником річної зміни ВВП - *g*, %

Окремого пояснення в цій моделі потребує змінна річного темпу економічного зростання (*g*). Доцільність її імплементації в модельну конструкцію пов'язана з тим, що динаміка частки операції з нерухомістю, яка розглядається в моделі як ендогенна змінна, суттєво залежить від змін власне ВВП. Зрозуміло, що ця частка визначається співвідношенням в темпах зростання ВВП та темпів зростання частки доданої вартості (ВВП), яка припадає на такий вид діяльності, як операції з нерухомістю.

Кореляційна матриця зв'язків між згаданими змінними моделі подана на рис.2.

	<i>Real_est</i>	<i>u</i>	<i>W/av</i>	<i>q</i>	<i>CPI</i>	<i>g</i>
<i>Real_est</i>	1					
<i>u</i>	-0,38786	1				
<i>W/av</i>	-0,2545	0,766744	1			
<i>q</i>	0,02619	0,657469	0,876165	1		
<i>CPI</i>	0,22092	0,445725	0,142479	0,26844	1	
<i>g</i>	-0,24777	-0,49326	-0,15656	-0,17024	-0,6911	1

Рис.2 Кореляційна матриця зв'язків між часткою операцій з нерухомістю у ВВП та іншими змінними моделі

Джерело: побудовано авторами на основі статистичних даних за період 2010-2023 рр. з джерела [[4]].

Інформація, подана в кореляційній матриці, свідчить про те, що найсильніший зв'язок з часткою операцій з нерухомим майном в ВВП мали такі чотири макроекономічні змінні: рівень безробіття (-0,38786), середня заробітна плата (-0,2545), темп економічного зростання (-0,24777) та темп інфляції, оцінений за індексом споживчих цін (0,22092). Зв'язок з курсом валюти виявився найслабшим (0,02619). Оскільки в матриці презентовані лише парні зв'язки (кореляції) між змінними, а в реальній економіці змінні взаємодіють між собою, посилюючи або нівелюючи впливи, то більш обґрунтовані висновки можна отримати на основі моделі багатофакторної регресійної. Інформація про перший варіант моделі багатофакторної регресії подана на рис.3.

<i>Регресійна статистика</i>								
Множинний R	0,826895							
R <sup>2</sup>	0,683755							
Нормований R <sup>2</sup>	0,486102							
Станд. похибка	0,512399							
Спостережень	14							
<i>Дисперсійний аналіз</i>								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значим. F</i>			
Регресія	5	4,541329	0,908266	3,459367	0,058374			
Залишок	8	2,100421	0,262553					
Разом	13	6,64175						
	<i>Коєф.</i>	<i>Станд похибка</i>	<i>t-стат</i>	<i>P-value</i>	<i>Нижн 95%</i>	<i>Верх 95%</i>	<i>Нижн 95,0%</i>	<i>Верхн 95,0%</i>
Y-перетин	7,578067	0,527068	14,37777	5,35E-07	6,362645	8,793488	6,362645	8,793488
u	-0,18042	0,068161	-2,64696	0,029394	-0,3376	-0,02324	-0,3376	-0,02324
W/AV	-0,04358	0,077925	-0,55922	0,59132	-0,22327	0,136119	-0,22327	0,136119
q	0,060855	0,03143	1,936197	0,088867	-0,01162	0,133333	-0,01162	0,133333
CPI	0,006865	0,027301	0,251461	0,807797	-0,05609	0,069821	-0,05609	0,069821
g	-0,06003	0,028992	-2,07066	0,072155	-0,12689	0,006823	-0,12689	0,006823

Рис.3 Результати регресійного аналізу за моделлю зв'язку частки операцій з нерухомістю у ВВП з п'ятьма змінними

Джерело: побудовано авторами на основі статистичних даних за період 2010-2023 рр. з джерела [[4]].

Результати регресійного аналізу, презентовані на рис.3, виявились такими:

- Коєфіцієнт множинної кореляції  $R = 0,826895$  свідчить про те, що існує значна кореляція між пояснюваною зміною (Real\_est) та п'ятьма іншими змінними моделі. Тобто, модель добре пояснює загальний тренд змін частки операцій з нерухомістю у ВВП.

- Коєфіцієнт детермінації  $R^2 = 0,683755$  показує те, що п'ять незалежних змінних моделі пояснюють залежну змінну (Real\_est) на 68%, що загалом є прийнятним результатом.

- Нормований  $R^2 = 0,486102$ , який суттєво (в 1,72 рази) відрізняється від коєфіцієнта множинної кореляції  $R$  свідчить про те, що частина змінних моделі має слабкий зв'язок з пояснюваною змінною Real\_est. Водночас, така

відмінність між двома показниками може означати, що досліджуванні динамічні ряди даних є недостатньо довгими. На жаль, можливості продовження рядів є обмеженими через брак даних за показником Real\_est.

- Показник «Значимість F» = 0,058374 ілюструє те, що модель є майже статистично значущою. Адже, для висновку про повну статистичну значущість моделі має бути досягнуто  $F < 0,05$ .

- Показник «Стандартна похибка» дає можливість оцінити, наскільки точними є коефіцієнти при п'ятьох змінних моделі, якими пояснюється змінна Real\_est. Він дає підстави для висновків про те, чи є коефіцієнт при кожній змінній точним (значущим). З огляду на те, що стандартна похибка має бути якомога меншою в порівнянні власне зі значеннями коефіцієнтів при змінних, то отримані результати мають інтерпретуватись у такий спосіб. Лише коефіцієнти при трьох змінних моделі свідчать про точність (значущість), а саме: при змінних рівень безробіття (u), курс національної валюти (q), темп економічного зростання (g). Коефіцієнти при інших двох змінних: середній заробітній плані (W/AV) та при темпові інфляції (CPI) є неточними.

- Показник «P-value» оцінює ймовірність того, що змінна не має впливу на частку операцій з нерухомістю у ВВП (Real\_est). Значення P-value не мають перевищувати 0,1 ( $P\text{-value} < 0,1$ ). Відповідно, за цим критерієм, значущими є лише такі змінні моделі: рівень безробіття (u), курс національної валюти (q) та темп економічного зростання (g).

Покажемо те, що маємо збіг висновків, які випливають зі значень - нормованого R, «Стандартної похибки» та «P-value». Звідси робимо висновок, що, для покращання моделі, яка пояснює вплив ключових макроекономічних змінних на частку операцій з нерухомістю у ВВП, необхідно прибрати переліку змінних моделі дві, а саме: середню в економіці заробітну плату (W/AV) та темп інфляції (CPI).

Результати нової моделі, в якій частка операцій з нерухомістю у ВВП пояснюється лише трьома змінними – рівнем безробіття (u), курсом національної валюти (q) та темпом економічного зростання (g) – подані на рис.4.

Результати регресійного аналізу, презентовані на рис.4, свідчать про покращання якості моделі, в якій пояснюються впливи важливих макроекономічних показників на частку операцій з нерухомістю у ВВП. Про більш високу якість моделі свідчить таке:

- Внаслідок зменшення кількості змінних моделі (з п'ятьох до трьох) фактично не відбулось зменшення пояснювальної здатності моделі. Маємо на увазі те, що множинний  $R = 0,826895$  у першому варіанті моделі та множинний  $R = 0,813177$  – у другому варіанті відрізняються несуттєво. Натомість, відбулось скорочення розриву між множинним R та нормованим R, що свідчить про більш якісний перелік відібраних змінних (предикторів моделі).

-  $F = 0,010223$  у другому варіанті моделі є значно меншим, ніж у першому, а також меншим від нормативного значення ( $F < 0,05$ ). Це свідчить про повну статистичну значущість покращеної моделі з трьома змінними.

- Всі значення стандартної похибки та P-value щодо коефіцієнтів при змінних свідчать про те, що ці змінні є значущими та дійсно мають вплив на частку операцій з нерухомістю у ВВП (Real\_est).

Регресійна статистика								
Множинний R	0,813177							
R <sup>2</sup>	0,661257							
Нормований R <sup>2</sup>	0,559635							
Станд. похибка	0,474325							
Спостережень	14							
Дисперсійний аналіз								
	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значим. F</i>			
Регресія	3	4,391906	1,463969	6,506981	0,010223			
Залишок	10	2,249844	0,224984					
Разом	13	6,64175						
	<i>Коеф.</i>	<i>Станд. похибка</i>	<i>t-стат</i>	<i>P-value</i>	<i>Нижн 95%</i>	<i>Верхн 95%</i>	<i>Нижн 95,0%</i>	<i>Верхн 95,0%</i>
Y-перетин	7,811864	0,390299	20,01509	2,13E-09	6,942224	8,681503	6,942224	8,681503
u	-0,20389	0,048462	-4,20725	0,001808	-0,31187	-0,09591	-0,31187	-0,09591
q	0,048234	0,017544	2,749306	0,020503	0,009143	0,087325	0,009143	0,087325
g	-0,07001	0,02114	-3,31189	0,007854	-0,11712	-0,02291	-0,11712	-0,02291

Рис. 4 Результати регресійного аналізу за покращеною моделлю з трьома змінними

Джерело: побудовано авторами на основі статистичних даних за період 2010-2023 рр. з джерела [[4]].

Аналіз частки операцій з нерухомістю в ВВП є реалізацією макроекономічного підходу до ринку нерухомості. Подальші дослідження в цій царині можуть бути пов'язані з застосуванням більш складного інструментарію аналізу факторного впливу. Зокрема, таким інструментарієм може бути векторна авторегресія, яка дає можливість усвідомити, як взаємодіють між собою виокремлені фактори впливу на частку операцій з нерухомістю у валовому внутрішньому продукті.

**Висновки.** Важливим для аналізу ринку нерухомості є його пояснення з використанням показника частки операцій з нерухомістю у валовому внутрішньому продукті (валовій доданій вартості). Такий підхід до аналізу ринку нерухомості може доповнювати аналіз за показником динаміки цін на ринку та/або показником обсягу операцій з нерухомістю. Аналіз впливів на частку операцій з нерухомістю у ВВП дає можливість презентувати ринок нерухомості як макроекономічний феномен.

Побудована економетрична модель впливу макроекономічних змінних на частку операцій з нерухомістю у ВВП засвідчила, що впливовими (значущими) змінними для української економіки, які визначають зміни цієї частки були: рівень безробіття (u), курс національної валюти (q) та темп економічного зростання (g). Якщо ідентифікація та оцінювання впливу макроекономічних змінних на частку операцій з нерухомістю у ВВП здійснені правильно, то з'ясовані впливові змінні (фактори впливу) можуть використовуватись в прогнозуванні змін на ринку нерухомості.

**Список використаних джерел:**

- [1] Biletskyi, I., & Doroshenko, H. (2022). ANALYSIS OF THE CURRENT STATE AND MAIN TRENDS IN THE REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE. *Baltic Journal of Economic Studies*. № 8(5). P.112-129. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-112-129>
- [2] Burdeinyi, M., & Dmytriiev, I. (2023). HOUSING MARKET RESILIENCE IN WARTIME: PRICE DYNAMICS AND ADAPTATION MECHANISMS IN UKRAINE. *Baltic Journal of Economic Studies*. № 9(2). P. 45–56. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2023-9-2-45>
- [3] Cucchiarelli, P., & McGreal, S. (2012). REAL ESTATE AGENTS. *International Encyclopedia of Housing and Home*. URL: <https://www.sciencedirect.com/topics/social-sciences/real-estate-market>
- [4] Geoportal 'UVEKON'. OFFICIAL WEBSITE – A SYSTEM FOR COLLECTING, ANALYZING, AND VISUALIZING INDICATORS OF THE UKRAINIAN REAL ESTATE MARKET". URL: <https://gisuvecon.com/main/about/>
- [5] Hromada, E. (2021). THE IMPACT OF THE COVID-19 PANDEMIC ON HOUSING PRICES IN CENTRAL EUROPE. *Journal of European Real Estate Research*. №15(2). P. 210–228. <https://doi.org/10.1108/JERER-11-2021-0059>
- [6] Novák, M., & Lux, M. (2023). HOUSING AFFORDABILITY AND PRICE DYNAMICS IN CENTRAL AND EASTERN EUROPE: POST-CRISIS CHALLENGES. *Urban Studies*. № 60. P. 923–941. <https://doi.org/10.1177/00420980221102134>
- [7] Державна служба статистики України (2025). Офіційний вебсайт. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
- [8] Захарова К., Агеєва В. (2025). РИНОК НЕРУХОМОСТІ В СТАНІ ВІЙНИ: ПРОБЛЕМА ВІДНОВЛЕННЯ ЕКОНОМІЧНОЇ РІВНОВАГИ. *Вчені записки Університету «КРОК»*, 3(79), 128-134. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2025-79-128-134>
- [9] Кобзан, С., Поморцева, О., & Штерндок, Е. (2024). АНАЛІЗ СИТУАЦІЇ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ПІД ЧАС ВІЙСЬКОВОГО СТАНУ. *Scientific Collection «InterConf+»*. № 30. С.498-507. <https://doi.org/10.51582/interconf.19-20.02.2023.052>
- [10] Кобзан, С., Поморцева, О., Піта, Ю., & Паньків, В. (2025). ДОСЛІДЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СТРАТЕГІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ З ЗАСТОСУВАННЯМ ГЕОПРОСТОРОВИХ БАЗ ДАНИХ ТА ПРОГРАМНИХ РІШЕНЬ. *Вчені записки Університету «КРОК»*. № 2(78). С. 57–64. URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/972>
- [11] Наумова, О., Наумова, М., & Карпенко, С. (2024). ЦІНОУТВОРЕННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: АСПЕКТ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ. *Вчені записки Університету «КРОК»*. № 1(73). С. 75–82. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-73-75-82>
- [12] Радіонова, І., & Піта, Ю. (2023). ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ЗАГАЛЬНІ ПІДХОДИ ТА ЇХ ЗАСТОСУВАННЯ ДЛЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ. *Вчені записки Університету «КРОК»*. № 3(71). С. 8–18. URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/issue/view/25>
- [13] Савчук, В. (2025). СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ У 2025 РОЦІ: ТЕНДЕНЦІЇ, ЦІНИ ТА ПРОГНОЗИ. *Smart Finance*. URL: <https://smartfinance.com.ua/ukraine/stan-rynku-neruhomosti-v-ukrayini-u-2025-roczy-tendenciyi-cziny-ta-prognozy/>

**THE IMPACT OF MACROECONOMIC INDICATORS ON THE REAL ESTATE MARKET**

Ksenia Zakharova

PhD in Economic sciences,

Associate professor of the Department of Economics and Finance

*University of Economics and Law «KROK», Ukraine*

Iryna Bila

PhD in Economic sciences, Associate professor,  
Head of the Department of Economic Theory  
National University of Kyiv Mohyla Academy, Ukraine

**Summary.** *The article examines the real estate market as a macroeconomic phenomenon, which made it possible to state: firstly, the state, stability and dynamics of this market are sensitive to changes in key macroeconomic parameters, serving as an important diagnostic tool for assessing the state of the economy; secondly, through various direct and indirect channels, this market significantly affects the general state and structural balance of the national economy as a whole. The article focuses on the nature and intensity of the impact of key macroeconomic variables on the real estate market. The problem of determining and empirically validating a set of macroeconomic variables that are significant and influential in relation to the indicator of the share of real estate transactions in the gross domestic product (GDP), which reflects the intensity of transactions and the overall economic weight of the sector, is considered. An econometric model is presented in which the specified indicator is influenced by three variables - the unemployment rate, the national currency exchange rate and the rate of economic growth; correlation and regression analysis methods are applied. The improvement of the model was achieved based on the results of using a number of statistical criteria for the quality of regression models. In-depth research on the share of real estate transactions in GDP, according to the authors, can be achieved using more complex and advanced analysis tools and with longer series of official data on this indicator, and should be combined with an analysis of the dynamics of prices and volumes of transactions carried out within individual segments of the real estate market.*

**Keywords:** *real estate market, macroeconomic variables, share of real estate transactions in GDP, correlation-regression analysis, stabilization function, econometric modeling, unemployment rate, economic growth.*