

УНІВЕРСИТЕТ «КРОК»
Кафедра економіки та фінансів

Гордєєва Віра Сергіївна

УДК 332.85

Кваліфікаційна робота магістра
«Макроекономічний аналіз ринку нерухомості»

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. С. Гордєєва

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

ГОРДЕЄВОЇ ВІРИ СЕРГІЙВНИ

Ступінь вищої освіти - магістр

Галузь знань – 07 Управління та адміністрування

Спеціальність – 076 Підприємництво та торгівля

Освітня програма – «Підприємництво та торгівля»

Тема роботи	Макроекономічний аналіз ринку нерухомості
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 й міжнародних інституцій, монографії, наукові статті, фахові публікації, а також матеріали наукових конференцій і семінарів українських та зарубіжних дослідників з питань макроекономічного розвитку та ринку нерухомості.
Постановка завдання	Дослідження теоретичних засад функціонування та розвитку ринку нерухомості, здійснення макроекономічного 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)	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 2. Андрєєва 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 3 Державна служба статистики України. URL: https://ukrstat.gov.ua

	4. Андреева В., Бугорський А. Імплементация пруденційної вартості в оцінці нерухомого майна. <i>Вчені записки Університету "КРОК"</i> . 2024. №4(76). С. 38-43. DOI: https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-76-38-43 .
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

Віра ГОРДЕЄВА

Науковий керівник

Ірина РАДІОНОВА

АНОТАЦІЯ

Гордєєва В.С. Макроекономічний аналіз ринку нерухомості. 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 макроекономічних аспектів функціонування та розвитку ринку нерухомості в умовах трансформаційної економіки України. У роботі розкрито сутність, структуру та основні закономірності функціонування ринку нерухомості як важливого сегмента національної економіки.

Ключові слова: макроекономічний аналіз, ринок нерухомості, державне регулювання, будівельна галузь, ціни на житло, економічне зростання.

SUMMARY

Gordyeyeva V.S. Macroeconomic analysis of the real estate market. 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 macroeconomic aspects of the functioning and development of the real estate market in the conditions of Ukraine's transformational economy. The paper reveals the essence, structure, and main regularities of the functioning of the real estate market as an important segment of the national economy.

Keywords: macroeconomic analysis, real estate market, state regulation, construction industry, housing prices, economic growth.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ МАКРОЕКОНОМІЧНОГО АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	10
1.1. Ринок нерухомості в економіках країн світу.....	10
1.2. Основні фактори впливу на ринок нерухомості.....	16
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ПАРАМЕТРІВ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ.....	23
2.1. Основні суб'єкти підприємницької діяльності на ринку нерухомості.....	23
2.2. Масштаби економічної діяльності на ринку нерухомості	52
2.3. Динаміка цін на ринку нерухомості.....	68
РОЗДІЛ 3. ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ МАКРОЕКОНОМІЧНОГО АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	83
3.1. Фактори та індикатори впливу на ринок нерухомості.....	83
3.2. Прогнозна модель розвитку ринку нерухомості	89
ВИСНОВКИ	97
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	101

ВСТУП

Актуальність теми дослідження. У сучасних умовах ринок нерухомості України виступає одним із ключових індикаторів макроекономічної стабільності, рівня добробуту населення та інвестиційної привабливості держави. Сфера нерухомості має глибокий вплив на пов'язані галузі економіки - будівництво, банківський сектор, страхування, а також забезпечує реалізацію соціальних функцій держави. Комплексне вивчення ринку нерухомості через призму макроекономічного аналізу є надзвичайно важливим у контексті формування ефективної економічної політики, зменшення дисбалансів у регіональному розвитку та забезпечення стійкого зростання економіки.

Особливої актуальності це питання набуває в умовах воєнного стану, відновлення після руйнувань, змін у структурі внутрішнього попиту, міграційних процесів, трансформацій банківського фінансування та державного регулювання. Внутрішні макроекономічні чинники, такі як рівень інфляції, динаміка валового внутрішнього продукту, відсоткові ставки, державні інвестиції, доходи населення, відіграють ключову роль у формуванні кон'юнктури ринку нерухомості. Разом із тим глобальні економічні процеси та інтеграція України до європейського простору обумовлюють потребу в сучасному аналізі ринку на основі системного підходу. Ринок нерухомості України перебуває у фазі трансформації, спричиненої як зовнішніми, так і внутрішніми чинниками. Продовження воєнного стану, потреба у відновленні зруйнованої інфраструктури, релокація населення, адаптація економіки до нових умов і посилення міжнародної допомоги формують абсолютно нову архітектуру ринку житлової та комерційної нерухомості. У такому контексті ринок нерухомості стає не лише економічною, а й стратегічною категорією, яка визначає вектор подальшого соціально-економічного розвитку країни.

Нерухомість, як об'єкт інвестування, споживання та державного регулювання, відіграє важливу роль у формуванні внутрішнього валового продукту, зайнятості населення, структури споживчих витрат та фінансової стабільності. Водночас ринок нерухомості є чутливим до макроекономічних

змін - коливань інфляції, облікової ставки НБУ, рівня доходів населення, валютного курсу, зовнішніх інвестицій тощо.

В умовах економіки, що відновлюється після масштабних шоків, важливо визначити, як саме макроекономічні чинники впливають на динаміку розвитку ринку нерухомості, особливо в контексті поствоєнної реконструкції та урбаністичних змін.

У 2025 році спостерігаються нові тенденції - зростання попиту на нерухомість у західних регіонах країни, збільшення кількості інвестиційних проєктів у сфері житлового будівництва, активізація державних програм підтримки, зокрема кредитування та компенсацій для постраждалих від війни. Також посилюється вплив зовнішніх інституцій, таких як Світовий банк, ЄС, USAID, які фінансують масштабні інфраструктурні проєкти. Усе це змінює ринок нерухомості не лише в кількісному, а й у якісному вимірі.

Ринок нерухомості є однією з ключових складових національної економіки, що суттєво впливає на інвестиційну активність, зайнятість населення, фінансову стабільність та загальний рівень добробуту. В умовах глобальних економічних коливань, внутрішньої нестабільності та постійної трансформації економіки України питання комплексного макроекономічного аналізу ринку нерухомості набуває особливої актуальності. Вивчення взаємозв'язку між макроекономічними показниками (валовий внутрішній продукт, рівень інфляції, ставка рефінансування тощо) та станом ринку нерухомості дозволяє не лише оцінити його поточний стан, а й прогнозувати тенденції розвитку, що є важливим для формування ефективної економічної політики держави та прийняття рішень інвесторами.

Метою кваліфікаційної роботи є проведення комплексного макроекономічного аналізу ринку нерухомості, виявлення основних чинників, що впливають на його розвиток, та формування рекомендацій щодо стабілізації та стимулювання ефективного функціонування ринку.

Завдання дослідження. Для досягнення поставленої мети необхідно виконати такі завдання:

1. Охарактеризувати сутність ринку нерухомості як об'єкта макроекономічного аналізу.
2. Проаналізувати динаміку основних макроекономічних показників, що впливають на ринок нерухомості.
3. Дослідити сучасний стан ринку нерухомості в Україні та визначити його основні тенденції.
4. Виявити взаємозв'язки між макроекономічними індикаторами та показниками розвитку ринку нерухомості.
5. Запропонувати напрями вдосконалення державного регулювання у сфері нерухомості з урахуванням макроекономічних факторів.

Об'єктом дослідження є ринок нерухомості як складова частина національної економіки.

Предметом дослідження є макроекономічні чинники, що впливають на функціонування та розвиток ринку нерухомості, а також взаємозв'язки між ними.

Методи дослідження. У процесі дослідження застосовано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів, а саме:

- метод аналізу та синтезу - для вивчення теоретичних основ ринку нерухомості та його макроекономічних характеристик;
- статистичні методи - для обробки економічних даних та побудови узагальнених висновків щодо динаміки ринку;
- графічний метод - для візуалізації результатів аналізу;
- метод порівняння - для аналізу змін на ринку нерухомості у динаміці.

Інформаційну базу дослідження склали: законодавчі акти України; монографії, підручники, статті вітчизняних і зарубіжних авторів з проблем розвитку ринку нерухомості; Інтернет-ресурси; аналітичні звіти.

Наукова новизна дослідження полягає в аналізі механізмів функціонування ринку нерухомості України з урахуванням макроекономічних змін, що дало змогу виявити головні детермінанти його розвитку, оцінити

потенційні ризики, а також сформулювати рекомендації щодо його стабілізації та зростання.

Практичне значення здобутих результатів полягає в тому, що запропоновані рекомендації дозволять підвищити ефективність управління та розвитку ринку нерухомості та забезпечити стабільність його функціонування в довгостроковій перспективі.

Апробація результатів дослідження. Основні положення та результати кваліфікаційної роботи магістра пройшли апробацію на наукових конференціях: «Держава, регіони, підприємництво: інформаційні, суспільно-правові, соціально-економічні аспекти розвитку» (ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», 5-6 грудня 2024 року, м. Київ), «Актуальні проблеми економіки, фінансів, обліку та права: теорія та практика» (Центр фінансово-економічних наукових досліджень, 20 грудня 2024 року, м. Рівне) та опубліковані у фаховому журналі категорії В «Вчені записки Університету «КРОК» (№4(76), 2024).

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна робота магістра складається зі вступу, трьох розділів, семи підрозділів, висновків, списку використаних джерел. Робота містить 5 таблиць, 5 рисунків. Загальний обсяг магістерської роботи становить 104 сторінки, список використаних джерел становить 50 найменувань.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ МАКРОЕКОНОМІЧНОГО АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Ринок нерухомості в економіках країн світу

Ринок нерухомості є одним із ключових компонентів національного господарства будь-якої країни, який має значний вплив на загальну економічну динаміку, структуру інвестиційних потоків, рівень зайнятості та добробут населення. З точки зору економічної науки, нерухомість виконує не лише функцію товару довгострокового споживання, а й розглядається як стратегічний інвестиційний актив, засіб збереження капіталу та основа кредитно-фінансових механізмів. Саме тому аналіз функціонування ринку нерухомості у світовому економічному контексті є надзвичайно важливим для розуміння макроекономічної рівноваги та сталого розвитку.

Ринок нерухомості тісно пов'язаний із грошово-кредитною політикою, банківською системою, державними бюджетними програмами та соціальною політикою. Наприклад, іпотечне кредитування є одним із основних каналів взаємодії ринку нерухомості з фінансовим сектором. Зростання ставок центральних банків або зміна регуляторних норм безпосередньо впливають на динаміку попиту, обсяг угод і формування цін на житлову й комерційну нерухомість. Як свідчить світовий досвід, кризи в секторі нерухомості здатні спричинити масштабні економічні потрясіння, зокрема фінансові рецесії, прикладом чого є глобальна криза 2008 року.

Водночас, економічні моделі ринку нерухомості суттєво відрізняються залежно від рівня розвитку країни, її фінансової інфраструктури, законодавчої бази та соціально-економічної стратегії. У розвинених країнах, таких як США, Канада, Німеччина чи Австралія, спостерігається високий рівень капіталізації ринку, наявність гнучких і прозорих механізмів фінансування, розвинена система іпотечного страхування та велика частка інституційних інвесторів.

Навпаки, у країнах, що розвиваються, - зокрема в Індії, Бразилії чи Південній Африці – ринок характеризується високим попитом на доступне житло, нерівномірним розвитком регіонів, недостатньою кількістю житлового фонду та низькою довірою до фінансових інструментів.

Упродовж останнього десятиліття глобальний ринок нерухомості зазнав істотних змін, пов'язаних із новими економічними викликами: пандемією COVID-19, ланцюговими перебоями в постачаннях, стрімким зростанням інфляції та відповідним підвищенням ключових процентних ставок у більшості провідних економік. Ці процеси спричинили уповільнення темпів будівництва, зменшення інвестиційної активності та зростання вартості володіння нерухомістю.

Комплексний аналіз економічної природи та ролі ринку нерухомості в економіках окремих країн світу є важливим. Окрему увагу слід приділити вивченню макроекономічних чинників, що визначають його розвиток, зокрема інфляції, динаміки процентних ставок, купівельної спроможності населення, міграційних процесів, а також механізмів державного регулювання й стимулювання будівельної галузі. Необхідним є аналіз сучасних викликів і перспектив, з якими стикається світовий ринок нерухомості в умовах економічної невизначеності та трансформації глобального інвестиційного середовища.

Високі процентні ставки та їх вплив. Зростання процентних ставок у провідних економіках світу США, ЄС, Великій Британії призвело до зниження інвестиційної привабливості нерухомості. Інвестори віддають перевагу більш ліквідним активам, таким як облігації та депозити, що спричиняє зниження попиту на нерухомість і зростання рівня заборгованості в будівельному секторі [1].

У багатьох розвинутих країнах, зокрема в США, спостерігається зниження рівня задоволення доступністю житла. Високі і зростаючі витрати на житло обмежують купівельну спроможність населення. Це зниження пов'язане

з високими і зростаючими витратами на житло, що обмежують купівельну спроможність населення та сприяють бездомності [2].

При цьому, відбувається зростання інвестицій у розкішну нерухомість. У 2024 році спостерігався бум продажу розкішних будинків вартістю понад \$10 млн у таких містах, як Дубай та Нью-Йорк. Це зростання було зумовлене стабільними фондовими ринками, зростанням вартості криптовалют та оптимізмом щодо дерегуляції в США.

Дубай став світовим лідером за кількістю продажів розкішних будинків вартістю понад \$10 млн, з 388 угодами. Загальна сума цих угод склала \$7,1 млрд. Це відбулося на фоні зростання кількості мільйонерів, які переїжджають до ОАЕ, зокрема 7 200 осіб у 2024 році [3].

У Нью-Йорку продажі розкішних будинків також зросли, досягнувши 72 угод у другому кварталі 2024 року, що на 44% більше порівняно з тим же періодом попереднього року. Загальна сума цих угод склала \$135 млн, включаючи продаж пентхауса Aman New York [4].

Факторами зростання є підвищення вартості активів, що сприяло збільшенню купівельної спроможності інвесторів, зростання вартості криптовалют. Збільшення вартості криптовалют призвело до зростання капіталу серед інвесторів. Очікування полегшення регулювання сприяло збільшенню інвестиційної активності.

Таким чином, зростання продажів розкішних будинків у Дубаї та Нью-Йорку в 2024 році свідчить про відновлення інтересу до висококласної нерухомості. Це відображає позитивні економічні тенденції та зміни в інвестиційних пріоритетах.

Глобальні тенденції ринку нерухомості у 2024 році.

У 2024 році багато центральних банків світу підвищили процентні ставки для боротьби з інфляцією. Це призвело до здорожчання іпотечних кредитів, що, в свою чергу, знизило попит на житло та уповільнило темпи зростання цін на нерухомість у багатьох країнах.

У розвинутих країнах спостерігається зниження доступності житла через високі ціни та зростання процентних ставок. Це призводить до збільшення кількості людей, які не можуть дозволити собі придбати власне житло, що сприяє зростанню попиту на оренду.

Попри загальні економічні труднощі, ринок розкішної нерухомості демонструє стійке зростання. Інвестори шукають безпечні активи, і нерухомість високого класу стає привабливою альтернативою.

Розглянемо ринок нерухомості наступних країн світу:

Китай. Китайський ринок нерухомості переживає серйозну кризу після дефолту Evergrande у 2021 році. З 2020 року ринок скоротився, знизивши частку нерухомості в економіці з 24% до 19% у 2024 році. Зниження попиту, старіння населення та високий рівень безробіття серед молоді сприяють зменшенню інтересу до інвестицій у нерухомість.

Німеччина. У Німеччині спостерігається дефіцит понад 800000 квартир, що призводить до зростання орендної плати та збільшення кількості бездомних. Незважаючи на зусилля уряду щодо будівництва 400000 нових житлових одиниць щорічно, високі витрати на будівництво та високі процентні ставки ускладнюють реалізацію цих планів.

Велика Британія. Велика Британія залишається однією з найбільших ринків нерухомості у світі, з річними продажами, що перевищують £200 млрд. Лондон продовжує приваблювати як місцевих, так і іноземних інвесторів, зокрема з Близького Сходу та Азії. Попри політичні невизначеності, ринок нерухомості Великої Британії залишається стійким.

Канада. Канадський ринок нерухомості демонструє вражаючий ріст, зокрема в Торонто, Ванкувері та Монреалі, де річні продажі перевищують \$250 млрд. Економічна стабільність, високий рівень життя та приплив іноземних інвесторів сприяють цьому зростанню. Попри виклики, такі як зростання цін на нерухомість та регулювання іноземних покупців, ринок залишається сильним.

Австралія. Австралія залишається одним з найбільш активних ринків нерухомості у світі, з містами, такими як Сідней, Мельбурн та Брісбен, що

лідують у продажах. Річні продажі перевищують \$150 млрд, з значною часткою іноземних покупців, зокрема з Китаю та Південно-Східної Азії. Стабільний економічний ріст, урбанізація та високий попит на житло сприяють цьому буму.

Індія. Ринок нерухомості в Індії демонструє стійке зростання у 2024 році, зокрема в сегментах житлової, комерційної та індустріальної нерухомості. Зростання інвестицій, підвищення попиту та розвиток інфраструктури сприяють розвитку ринку. Прогнозується подальше зростання у 2025 році, що робить ринок привабливим для інвесторів.

Отже, проведений аналіз ринку нерухомості в економіках різних країн світу дозволяє зробити низку важливих висновків економічного характеру.

Ринок нерухомості є стратегічно важливим сектором економіки, що впливає на формування ВВП, рівень зайнятості, обсяг інвестицій та соціально-економічну стабільність у державі. Він виступає не лише сферою споживання, а й інструментом акумуляції та збереження капіталу.

Динаміка розвитку ринку нерухомості тісно пов'язана з макроекономічними чинниками - процентними ставками, рівнем інфляції, доходами населення, банківським кредитуванням. Зміна грошово-кредитної політики центральних банків безпосередньо впливає на активність на ринку: здешевлення або подорожчання іпотечних кредитів формує попит та регулює цінову ситуацію.

Країни з розвинутою економікою США, Німеччина, Канада, Австралія мають більш збалансовані ринки нерухомості з високою часткою інституційних інвесторів, ефективною системою фінансування будівництва, прозорим регулюванням та стабільною податковою політикою, проте навіть ці ринки чутливі до глобальних ризиків, таких як фінансові кризи чи пандемії.

У країнах, що розвиваються, таких як Індія, Бразилія, ПАР, ринок нерухомості характеризується високим потенціалом зростання, але часто стикається з бар'єрами, такими як низька доступність житла, недостатній рівень

державного регулювання, слабка інституційна інфраструктура та нерівномірний розвиток регіонів.

У 2022-2024 роках глобальний ринок нерухомості зазнав структурних змін під впливом постпандемічного відновлення, зростання цін на будівельні матеріали, геополітичної напруги та підвищення ключових ставок. Ці виклики сприяли переосмисленню інвестиційних стратегій, акценту на доступному житлі та необхідності реформування систем іпотечного кредитування.

Найбільшою загрозою для ринку нерухомості в найближчій перспективі є недоступність житла для значної частини населення, що може призвести до соціального напруження, гальмування економічного зростання та зниження інвестиційної активності у секторі.

Усім країнам, незалежно від рівня розвитку, необхідна ефективна державна політика у сфері містобудування, іпотечного регулювання, підтримки будівельної галузі та гарантування соціального житла, як важливої складової економічного розвитку та добробуту громадян.

Ринок нерухомості є одним з ключових сегментів національної економіки, який об'єднує операції з купівлі-продажу, оренди, обміну та інвестування в об'єкти нерухомого майна, включаючи житлову, комерційну, промислову та земельну нерухомість. З макроекономічної точки зору, ринок нерухомості виступає не лише об'єктом споживання, а й важливим елементом формування національного багатства, джерелом інвестицій та індикатором економічної активності в країні.

Таким чином, ринок нерухомості - це складна макроекономічна система, яка реагує на зміни в економічному середовищі, формує фінансові потоки та забезпечує просторовий розвиток країни.

Його стан і динаміка виступають індикатором як стабільності, так і потенціалу для зростання економіки в цілому. Тому детальний аналіз ринку нерухомості з урахуванням макроекономічних умов є необхідною умовою для прийняття ефективних управлінських рішень на всіх рівнях як державного, так і приватного.

1.2. Основні фактори впливу на ринок нерухомості

Формування і розвиток ринку нерухомості відбувається під впливом цілого комплексу взаємопов'язаних факторів, серед яких ключову роль відіграють макроекономічні, соціально-демографічні, інституційні, політичні та технічні чинники. Вивчення цих факторів дозволяє глибше зрозуміти природу коливань попиту, пропозиції та цін на нерухомість, а також формувати обґрунтовану державну політику у сфері житлової та комерційної нерухомості [5].

Розглянемо макроекономічні фактори.

Рівень валового внутрішнього продукту. Зростання валового внутрішнього продукту свідчить про загальне покращення економічної ситуації в країні, зростання доходів населення і бізнесу, що стимулює попит на нерухомість. Розширення виробництва й інвестиційна активність спричиняють зростання попиту на комерційні площі, а зростання споживчих доходів на житло.

У періоди економічного спаду попит на нерухомість, як правило, зменшується, що призводить до зниження цін або уповільнення їх зростання.

Високий рівень інфляції знижує купівельну спроможність населення, робить іпотечне кредитування менш доступним, а витрати на будівництво вищими. З іншого боку, в умовах інфляційних очікувань інвестори часто вкладають кошти в нерухомість як в інструмент збереження вартості капіталу, що підтримує попит на ринку.

Облікова ставка Національного банку України безпосередньо впливає на вартість кредитних ресурсів. Підвищення облікової ставки призводить до зростання ставок за іпотечними кредитами, що обмежує попит на житло. Навпаки, зниження облікової ставки стимулює кредитування, а отже, і попит на нерухомість. В Україні, особливо у 2022–2023 роках, облікова ставка використовувалася як інструмент стримування інфляції, що суттєво впливало на доступність житла.

Рівень доходів населення. Чим вищі реальні доходи населення, тим більший попит на придбання або покращення житлових умов. У країнах з високим рівнем життя значна частина угод на ринку житла фінансується без іпотеки. В Україні значна частина попиту є чутливою до змін доходів, особливо в умовах воєнного часу та нестабільного ринку праці.

Високий рівень безробіття зменшує спроможність населення інвестувати в нерухомість. Також знижується загальна економічна активність, зростає кредитний ризик, що стримує банківське кредитування галузі.

Девальвація гривні підвищує вартість будівельних матеріалів, які імпортуються, а також впливає на інфляцію загалом. Водночас у періоди валютної нестабільності громадяни намагаються інвестувати в нерухомість як у «твердий актив», що може створити тимчасовий ажіотажний попит.

Державна податкова та фінансова політика. Рівень податкового навантаження на власників нерухомості, на угоди купівлі-продажу, оренди, а також на прибуток від операцій з нерухомістю впливає на інвестиційну привабливість галузі. Державні субсидії, іпотечні програми та інші механізми підтримки також здатні змінювати структуру попиту.

Розглянемо соціально-демографічні фактори.

Важливу роль у формуванні попиту на житло відіграють соціально-демографічні чинники, що безпосередньо впливають на масштаби та структуру ринку нерухомості.

Передусім, зростання чисельності населення, процеси урбанізації та збільшення кількості домогосподарств формують стійкий попит на житлові об'єкти. У великих містах спостерігається концентрація економічної активності, що зумовлює притік населення з інших регіонів і, відповідно, зростання потреби у житлових приміщеннях.

Особливо значущим є збільшення кількості молодих сімей, які виступають базовими споживачами на первинному ринку житла. Саме ця категорія населення найчастіше орієнтується на придбання нового житла, що відповідає сучасним стандартам комфорту та енергоефективності [6].

Водночас у 2022-2025 роках Україна зіткнулася з масштабними процесами внутрішнього переміщення населення, спричиненими воєнними діями. Ці події докорінно змінили регіональну структуру попиту: якщо у східних і південних областях активність ринку істотно знизилася, то західні регіони зокрема Львівська, Івано-Франківська та Закарпатська області стали центрами підвищеного попиту на житло. Це призвело до активізації будівельної діяльності, підвищення вартості нерухомості та появи нових інвестиційних можливостей у цих регіонах.

Політичні та інституційні фактори.

Серед ключових детермінант розвитку ринку нерухомості особливе місце посідають політичні та інституційні фактори, адже саме вони визначають стабільність економічного середовища, інвестиційний клімат і довіру учасників ринку.

Політична стабільність держави є основою для передбачуваності економічних процесів та захисту прав власності, що безпосередньо впливає на активність інвесторів і девелоперів. У періоди політичної невизначеності або соціальних потрясінь інвестиції в нерухомість, як правило, скорочуються, а обсяги будівництва сповільнюються. Натомість послідовна державна політика та ефективне управління у сфері містобудування створюють передумови для сталого розвитку галузі.

Важливим чинником є також інституційне середовище, яке формує правові та організаційні засади функціонування ринку нерухомості. Наявність чіткої нормативно-правової бази, прозорих процедур реєстрації прав власності, ліцензування будівельної діяльності та контролю за використанням земельних ресурсів сприяє підвищенню рівня довіри між учасниками ринку.

Особливу роль у сучасних умовах відіграє державна житлова політика, спрямована на стимулювання будівництва доступного житла, підтримку іпотечного кредитування та розвиток інфраструктури. Реалізація таких програм, як “єОселя” чи ініціативи з відновлення зруйнованого житла, не лише

задовольняє соціальні потреби населення, але й стимулює економічну активність у будівельній галузі.

Крім того, інтеграція України до європейського правового простору передбачає гармонізацію національного законодавства з європейськими стандартами управління нерухомістю, екологічних вимог та енергоефективності. Це сприяє підвищенню інвестиційної привабливості країни та створює умови для залучення іноземного капіталу.

Загалом, політична стабільність, ефективні інститути управління та узгоджена державна політика формують фундамент довгострокового розвитку ринку нерухомості, визначаючи його прозорість, стійкість і здатність до адаптації в умовах сучасних викликів.

Важливими складовими, що визначають сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості, є технологічні, інфраструктурні та фінансово-банківські фактори. Саме вони формують умови для підвищення ефективності будівництва, розширення пропозиції та забезпечення доступності житла для населення.

Упродовж останніх років спостерігається активний розвиток будівельних технологій, що суттєво впливає на структуру та динаміку ринку нерухомості. Використання інноваційних матеріалів, впровадження енергоефективних рішень, поява модульного та каркасного житла сприяють зниженню собівартості будівництва та скороченню термінів реалізації проєктів. Це, у свою чергу, дає змогу забудовникам пропонувати більш конкурентоспроможні ціни та задовольняти різноманітні потреби споживачів.

Крім того, поширення цифрових технологій у сфері управління нерухомістю – таких як системи BIM-моделювання, онлайн-платформи з продажу житла, електронна реєстрація угод – підвищує прозорість ринку, зменшує адміністративні бар'єри та створює нові можливості для інвесторів.

Не менш важливим є інфраструктурний розвиток регіонів, який безпосередньо впливає на вартість і привабливість нерухомості.

Транспортна доступність, розвинена соціальна інфраструктура (наявність шкіл, лікарень, закладів культури), рівень безпеки та екологічна ситуація є ключовими критеріями при виборі житла для більшості домогосподарств.

Розвиток міських агломерацій і реалізація проєктів із розбудови дорожньо-транспортної мережі сприяють формуванню нових житлових кластерів і підвищенню інвестиційної привабливості регіонів. Зокрема, у післявоєнний період значення матиме реконструкція інфраструктури східних і південних областей, що стане потужним драйвером регіонального економічного відновлення.

Визначальний вплив на розвиток ринку нерухомості має доступність іпотечного кредитування, яке безпосередньо формує купівельну спроможність населення.

Умови надання іпотечних позик – відсоткові ставки, строки, початкові внески – є ключовими параметрами, що визначають рівень попиту, особливо серед домогосподарств із середнім рівнем доходів.

Діяльність банківського сектору та державна підтримка іпотеки відіграють важливу роль у стабілізації житлового ринку. У 2025 році очікується розширення державних іпотечних програм у межах післявоєнного відновлення економіки, що сприятиме активізації попиту на житло, розвитку будівельної галузі та залученню інвестицій у реальний сектор.

Таким чином, технологічний прогрес, інфраструктурний розвиток і фінансова підтримка з боку держави та банківських установ формують взаємопов'язану систему факторів, яка визначає напрями подальшої трансформації ринку нерухомості України, його стійкість і здатність до відновлення в умовах сучасних викликів [7].

Отже, ринок нерухомості є складною багаторівневою системою, що водночас виступає інструментом задоволення базових соціальних потреб населення, об'єктом інвестування та критично важливим сектором національної економіки. Його розвиток суттєво впливає на загальну макроекономічну

стабільність, зайнятість, динаміку валового внутрішнього продукту, рівень урбанізації та якість життя населення.

Аналіз теоретичних підходів до вивчення ринку нерухомості дав змогу сформулювати узагальнене уявлення про його сутність, структуру та механізми функціонування.

Ринок нерухомості має чітко виражену соціально-економічну багатофункціональність. Він об'єднує житлову, комерційну, промислову та земельну складові, кожна з яких по-різному реагує на макроекономічні фактори. Його специфіка полягає у тривалих інвестиційних циклах, регіональній неоднорідності та значному впливі державної політики.

У межах аналізу основних факторів впливу на ринок нерухомості можна стверджувати, що найбільш вагомими є:

- макроекономічні (рівень валового внутрішнього продукту, інфляція, облікова ставка НБУ, валютний курс);
- соціально-демографічні (урбанізація, внутрішня міграція, житлові умови населення);
- фінансово-банківські (доступність іпотеки, кредитна активність забудовників);
- політичні та регуляторні чинники (воєнний стан, державні програми, правове поле).

При цьому, з огляду на післявоєнний стан економіки України, ринок нерухомості переживає значні виклики, пов'язані з інфляцією, зміною структури попиту та регіональним перерозподілом населення.

Важливим є також урахування інституційного та регіонального контексту, особливо в умовах війни, коли попит зосереджується в західних областях, тоді як частина ринку в південно-східних регіонах перебуває у стані стагнації або фізичного знищення. Моделі макроекономічного аналізу мають адаптуватися до нової реальності, зокрема шляхом включення ризиків безпеки, логістики та відновлення [8].

Таким чином, теоретична база макроекономічного аналізу ринку нерухомості охоплює як класичні економічні концепції, так і сучасні моделі, що враховують соціальні, інвестиційні та просторові аспекти. Це дозволяє здійснити комплексну оцінку функціонування ринку, виявити фактори дисбалансів, визначити точки зростання та сформулювати практичні рекомендації щодо державної політики в галузі житлового забезпечення, інвестування та урбаністичного розвитку.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ОСНОВНИХ ПАРАМЕТРІВ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Основні суб'єкти підприємницької діяльності на ринку нерухомості

Ринок нерухомості є складною системою взаємодії юридичних та фізичних осіб, діяльність яких спрямована на створення, обіг, оцінку, управління та інші операції з нерухомим майном. Основними суб'єктами підприємницької діяльності на ринку нерухомості в Україні є ріелтори, девелопери та оцінювачі майна. Іншими учасниками ринку нерухомості є нотаріуси, забудовники, інвестори, керуючі нерухомістю, архітектори, державні реєстратори тощо [9].

Розглянемо детальніше основних учасників, їх функції та регулювання їх діяльності відповідно до чинного законодавства України.

Ріелтор – це фізична особа-підприємець або юридична особа, яка здійснює професійну діяльність із надання посередницьких, інформаційних, консультаційних та організаційно-правових послуг у сфері купівлі-продажу, оренди, обміну, дарування чи іншого відчуження нерухомого майна.

У правовому полі України така діяльність формально не має чіткої законодавчої бази, але регулюється низкою загальних нормативних актів [10].

На сьогоднішній день в Україні відсутній спеціалізований закон про ріелторську діяльність, хоча кілька законопроектів перебували на розгляді у Верховній Раді, тому діяльність ріелторів регулюється фрагментарно, а саме

Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Законом України «Про захист прав споживачів» - у частині захисту прав клієнтів ріелторських компаній, Законом України «Про рекламу» - у частині розміщення інформації про нерухомість та Законом України «Про ліцензування видів господарської діяльності», але ріелторська діяльність не належить до

ліцензованих, але в разі прийняття відповідного закону може стати регульованою.

Існують наступні форми ріелторської діяльності:

- Фізична особа-підприємець - це самостійне ведення діяльності без створення юридичної особи.
- Юридична особа (ріелторська компанія) - часто надає комплекс послуг, має штат працівників.
- Співпраця на підставі цивільно-правових договорів - договори комісії, доручення, посередництва.

Основні функції та послуги ріелторів полягають у пошуку об'єктів нерухомості відповідно до запиту клієнта, рекламі об'єкта для продажу чи оренди, вивченні правовстановлюючих документів, перевірка правового статусу об'єкта, організації переглядів та переговорів між сторонами, підготовці та супроводі підписання попередніх договорів, консультації з оподаткування, оцінки, кредитування, сприяні в укладенні основного договору, купівлі-продажу або оренди.

Відносини між ріелтором і клієнтом оформлюються у вигляді договорів про надання послуг, договору доручення (ріелтор діє від імені клієнта (довірителя), договору комісії - діє від власного імені, але в інтересах клієнта та ексклюзивного договору, коли клієнт зобов'язується співпрацювати лише з одним ріелтором.

У договорі зазначаються обсяг послуг, строки дії, розмір та порядок оплати, відповідальність сторін.

Попри відсутність обов'язкової сертифікації, існують професійні організації, які розробляють стандарти.

До них відносяться:

1. Асоціація фахівців з нерухомості України.
2. Всеукраїнська гільдія ріелторів.
3. Міжнародні стандарти REALTOR®, FIABCI тощо.

Деякі агентства вимагають від співробітників проходження курсів, отримання свідоцтв про підвищення кваліфікації, участі у професійних з'їздах та форумах.

Основними проблемами ринку ріелторських послуг є :

- Відсутність законодавчої бази, а саме недобросовісна конкуренція та наявність "чорних ріелторів".
- Відсутність вимог до кваліфікації - нерівномірна якість послуг.
- Недостатній захист прав споживача.
- Необов'язковість договорів, так як усні домовленості часто спричиняють судові спори.

Діяльність ріелторів як учасників ринку нерухомості має низку унікальних рис, що зумовлені як специфікою самого ринку, так і недосконалістю правового регулювання. Особливості ріелторської діяльності проявляються у правовому статусі, типах правовідносин з клієнтами, формах організації роботи, характері послуг, стандартах етики та відповідальності.

Однією з головних особливостей ріелторської діяльності в Україні є відсутність спеціалізованого закону, який би врегулював цю професійну сферу. Станом на 2025 рік ріелтори діють на основі загальних норм цивільного, господарського та податкового законодавства. Це створює правову невизначеність, оскільки немає ні визначення статусу ріелтора як суб'єкта професійної діяльності, не встановлено кваліфікаційних вимог, не передбачено ліцензування чи сертифікації, відсутні механізми притягнення до відповідальності за порушення професійних стандартів.

Це сприяє тому, що на ринку можуть працювати особи без відповідної освіти, досвіду або етичних принципів, що знижує рівень довіри клієнтів.

Ринок нерухомості пов'язаний із значними фінансовими ризиками. Відповідно, ріелторська діяльність також має високий рівень відповідальності та вимагає постійного дотримання обережності та правової грамотності. До ризиків, з якими працюють ріелтори відносяться правові ризики (наявність арештів, заборон, подвійних реєстрацій на об'єкти), фінансові ризики

(можливість шахрайства, відкатів, незаконних схем), репутаційні ризики (один скандальний випадок здатен знищити кар'єру або компанію), судові спори (часто трапляються в разі неякісного супроводу угоди чи суперечок між сторонами).

Ріелтор виконує водночас консультативні, юридичні, маркетингові, організаційні та навіть психологічні функції. У типовій угоді з нерухомістю він проводить аналіз ринку, визначає доцільну ціну, допомагає зібрати пакет правовстановлюючих документів, організовує огляди об'єктів і комунікацію з клієнтами, сприяє підписанню попереднього й основного договорів, консулює щодо оподаткування, іпотеки, переоформлення прав, іноді координує роботу нотаріуса, оцінювача, банку, юриста. Усе це робить професію ріелтора універсальною і мультидисциплінарною.

На практиці ріелторська діяльність дуже часто здійснюється без укладення письмового договору. Така практика має низку проблемних наслідків. До таких наслідків можна віднести відсутність чітко визначених прав та обов'язків сторін; неможливість захисту прав клієнта в разі ненадання або неякісного надання послуг, зловживання з боку несумлінних ріелторів (наприклад, подвійна комісія), ризик неплатежів або обману з боку клієнта.

Професійні організації рекомендують обов'язково укладати письмовий договір про надання ріелторських послуг, у якому мають бути чітко вказані:

- предмет договору (пошук покупця, орендаря, підбір об'єкта);
- термін дії та порядок розірвання;
- розмір і порядок виплати винагороди;
- відповідальність за порушення зобов'язань;
- конфіденційність.

На ринку нерухомості існує велика кількість "сірих" або "чорних" ріелторів, які працюють без державної реєстрації, не сплачують податки, не несуть юридичної відповідальності перед клієнтами, не мають договорів або діють за усними домовленостями.

Це суттєво ускладнює роботу легальних агентств, створює недобросовісну конкуренцію, призводить до зниження стандартів якості послуг та поширення шахрайства.

На сьогодні в Україні не існує державного реєстру ріелторів, де можна було б перевірити фахівця, який надає послуги. Це ще одна особливість, яка відрізняє ріелторську діяльність від інших професій (наприклад, адвокатів, оцінювачів, нотаріусів), де такі реєстри ведуться і публікуються.

У разі прийняття закону про ріелторську діяльність, передбачається створення такого реєстру, який міститиме прізвище, ПІН, дані про суб'єкта господарювання, номер сертифіката (у разі впровадження обов'язкової сертифікації), відомості про дисциплінарні стягнення або позбавлення права на професію.

Відсутність законодавчого регулювання частково компенсується діяльністю професійних об'єднань. Вони встановлюють етичні кодекси та професійні стандарти для своїх членів, наприклад - не використовувати недобросовісні методи реклами, не вводити клієнтів в оману щодо реальної ціни чи стану об'єкта, дотримуватись конфіденційності, уникати конфлікту інтересів (представлення двох сторін без їх згоди), дотримуватись принципу добросовісності у відносинах з колегами.

Однак ці вимоги не є обов'язковими для всіх ріелторів, а лише для членів об'єднань, що суттєво обмежує ефективність саморегулювання.

У своїй діяльності ріелтор постійно співпрацює з іншими фахівцями:

- нотаріусами - для посвідчення угод;
- оцінювачами - для визначення ринкової вартості;
- юристами - для перевірки правового статусу нерухомості;
- банками - при укладенні іпотечних угод;
- державними реєстраторами - для внесення змін до Державного

реєстру речових прав.

Уміння ефективно координувати роботу всіх цих суб'єктів є ще однією ключовою компетенцією ріелтора.

Девелопери - це ключові суб'єкти на ринку нерухомості, що здійснюють комплексну діяльність, пов'язану з реалізацією інвестиційних проєктів зі створення об'єктів нерухомості. Девелопмент охоплює повний цикл від розробки концепції об'єкта та придбання земельної ділянки до будівництва, введення в експлуатацію й подальшого продажу або здачі в оренду. Ця діяльність є капіталомісткою, тривалою за часом і високоризиковою [10].

На законодавчому рівні в Україні термін «девелопер» не має чіткого визначення. Його діяльність регламентується наступними нормативно-правовими актами - Цивільний кодекс України, підряду, інвестування, спільної діяльності, Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» – регламентує планування територій, умови забудови, технічну документацію, Закон України «Про інвестиційну діяльність», Закон України «Про архітектурну діяльність» та інші.

Девелопером може бути юридична особа, наприклад, ТОВ, ПП, акціонерне товариство, яка організовує процес будівництва. Девелопер може не бути безпосередньо забудовником (виконавцем будівельних робіт), а лише координувати проєкт.

Девелоперська діяльність структурована та включає кілька етапів:

1. Підготовчий етап. Пошук та юридичний аналіз земельної ділянки (кадастровий номер, цільове призначення, обтяження). Проведення юридичної "чистоти". Аналіз ринку- попит, конкуренція, комерційна доцільність. Розробка концепції об'єкта (наприклад, житловий комплекс, ТЦ, офісний центр). Отримання містобудівних умов і обмежень.

2. Проєктний етап. Укладення договорів з архітекторами, інженерами, проєктантами. Розробка проєктної документації. Експертиза проєкту та подання документів для дозволу на будівництво. Отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

3. Будівельний етап. Залучення підрядників, укладення договорів підряду.

Виконання будівельно-монтажних робіт. Контроль за якістю, строками, бюджетом. Комунікація з органами місцевої влади, енергетиками, водоканалом, службами ДСНС.

4. Фінальний етап. Здача об'єкта в експлуатацію (декларація або сертифікат готовності). Реєстрація права власності на об'єкт. Продаж або оренда об'єктів нерухомості. Передача об'єкта на баланс ОСББ або управляючої компанії.

Діяльність девелопера на ринку нерухомості є однією з найбільш комплексних та відповідальних. Вона поєднує функції інвестора, координатора, аналітика, менеджера, юридичного контролера та стратегічного планувальника. Девелопер не лише створює нову нерухомість, а й формує інфраструктуру міст, впливає на економіку регіону, ринок праці та соціальну сферу [10].

Девелоперська діяльність охоплює повний інвестиційно-будівельний цикл, включаючи:

- інвестиційне планування;
- юридичну експертизу об'єкта;
- фінансове структурування проєкту;
- проектування, отримання дозволів, погоджень;
- організацію та контроль за будівництвом;
- продаж або здачу в оренду об'єкта;
- введення об'єкта в експлуатацію та передачу управління.

Для ефективного управління проєктом девелопер має бути обізнаним у цивільному, земельному, господарському та будівельному праві, архітектурі та проектуванні, будівельних нормах та технічних регламентах (ДБН, ДСТУ), маркетингу та аналізі ринку нерухомості, інвестиційній та банківській діяльності.

Девелопер не завжди є забудовником у технічному розумінні, але він несе загальну відповідальність за реалізацію проєкту. Основна його функція - керування всіма процесами, зокрема укладання договорів з архітектурними та проєктними бюро, вибір підрядних організацій будівельних компаній,

субпідрядників, контроль за строками виконання будівельних робіт, погодження проєктів з держорганами (ДАБІ, Держгеокадастр, ЦНАПи тощо), управління командою проєкту від інженерів до юристів і маркетологів, запуск продажу об'єктів або залучення пайових інвесторів.

Однією з найскладніших складових девелопменту є робота із землею та дозвільною документацією. Особливості цієї роботи включають необхідність правильного цільового призначення земельної ділянки, оформлення містобудівних умов і обмежень, отримання технічних умов на підключення до інженерних мереж, проходження державної будівельної експертизи проєкту та подання документів на дозвіл на виконання будівельних робіт до Державної інспекції архітектури та містобудування України.

Усі ці процеси є бюрократично складними і вимагають юридичної точності та досвіду.

Девелопери часто реалізують об'єкти за рахунок коштів майбутніх покупців, які інвестують на етапі будівництва. Це породжує низку особливостей, а саме:

- девелопер укладає попередні договори купівлі-продажу або договори участі у фондах фінансування будівництва;
- зобов'язується своєчасно здати об'єкт в експлуатацію;
- несе відповідальність за затримку будівництва, невідповідність проєкту, зміну планування тощо;
- повинен надати прозору звітність про хід виконання робіт, розпорядження грошовими коштами;
- зобов'язаний зареєструвати права власності на об'єкти нерухомості після введення в експлуатацію.

У разі недобросовісності девелопера можливі масові спори з інвесторами, що тягне репутаційні та юридичні наслідки.

У сучасних умовах девелопери повинні використовувати проєктне фінансування. Це особливо актуально після прийняття змін до законодавства, а саме:

- фінансування здійснюється через спеціальні рахунки;
- банк є гарантом, що кошти витрачаються лише на будівництво;
- продаж прав на об'єкти можливий лише після дозволу банку;
- прозорість та контроль інвесторів зростає.

Це ускладнює діяльність, але зменшує ризики шахрайства.

Девелопер повинен постійно взаємодіяти з десятками органів, такими як місцеві ради архітектурно-будівельна інспекція, служби ДСНС, водоканал, облгаз, обленерго, держреєстраторами .

Ця взаємодія супроводжується високим рівнем адміністративного навантаження, а іноді випадками корупційного тиску чи блокування рішень.

Девелопмент в Україні є високоризикованим видом підприємництва. До основних можна віднести такі ризики:

1. регуляторні - зміна законодавства, нові вимоги;
2. юридичні - судові спори щодо землі, незаконність МУО або дозвільних документів;
3. фінансові - девальвація, подорожчання матеріалів, інфляція;
4. будівельні - неякісна робота підрядника, нещасні випадки на будівництві;
5. ринкові - відсутність попиту на нерухомість, зміна поведінки споживачів;
6. репутаційні - затримки здачі, скандали з інвесторами, негатив у ЗМІ.

У сучасному світі девелопер несе і соціальну відповідальність, а саме:

- забезпечення доступності житла (особливо після війни);
- будівництво інфраструктури шкіл, садків, громадських просторів;
- дотримання екологічних норм;
- інклюзивність об'єктів;
- участь у відновленні зруйнованих міст (у післявоєнній Україні це критично важливо).

Таким чином, можна сказати, що особливості діяльності девелопера в Україні свідчать про те, що ця професія вимагає високої кваліфікації, системного мислення, правових і фінансових знань, а також лідерських якостей. Девелопер це не просто бізнесмен, а стратег, що створює нові мікрорайони, формує обличчя міст і впливає на соціальну якість життя населення.

Оцінювачі майна - це фахівці, які здійснюють незалежне визначення ринкової або іншої вартості об'єктів нерухомості, з метою подальшого використання результатів оцінки для юридичних, фінансових чи управлінських рішень. На ринку нерухомості оцінювачі відіграють важливу роль у забезпеченні прозорості операцій, справедливої ціни продажу, оформлення іпотеки, звітності, судових спорів тощо.

В Україні професійна діяльність оцінювачів є ліцензованою та регламентованою державою. До основних нормативно-правових актів відносяться Закон України "Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні", Національні стандарти оцінки майна, Порядок сертифікації оцінювачів.

Діяльність оцінювачів контролюється та координується Фондом державного майна України, який веде Державний реєстр оцінювачів, а також здійснює перевірки якості звітів.

Оцінювачем може бути лише особа, яка має вищу освіту, пройшла спеціалізоване навчання у ліцензованому закладі з програми оцінки майна, склала кваліфікаційний іспит у ФДМУ, отримала свідоцтво суб'єкта оціночної діяльності, входить до складу саморегулювальної організації оцінювачів (необов'язково, але бажано), щорічно підвищує кваліфікацію та підтверджує свій статус.

Сертифікація проводиться за напрямками:

- оцінка об'єктів нерухомості;
- оцінка машин і обладнання;
- оцінка цілісних майнових комплексів;
- оцінка фінансових активів;

-оцінка нематеріальних активів і прав інтелектуальної власності.

На ринку нерухомості найбільш актуальним є перший напрям - оцінка об'єктів нерухомості.

Діяльність оцінювачів майна має ряд особливостей, що зумовлені високим ступенем професійної відповідальності, юридичними вимогами до звітності, необхідністю дотримання стандартів та нормативів, а також взаємодією з великою кількістю суб'єктів, а саме державою, банками, судами, приватними особами. Звіт оцінювача є документом правового значення, тому професійна діяльність повинна бути неупередженою, обґрунтованою та достовірною [11].

Основною особливістю діяльності оцінювача є вимога абсолютної незалежності. Це означає, що він не має права діяти під тиском замовника, в інтересах однієї зі сторін правочину, на основі необґрунтованих припущень.

Оцінювач несе відповідальність не тільки перед замовником, а й перед іншими сторонами, які користуються результатами його роботи: податковими органами, банками, судом, державними установами.

У практиці часто виникає конфлікт між очікуваннями замовника і фактичною ринковою вартістю. Професійний оцінювач має етичне зобов'язання відмовити у виконанні роботи, якщо від нього вимагають свідомо занизити чи завищити ціну.

У звіті про оцінку кожне твердження має бути підтверджено документально, тому оцінювач зобов'язаний:

- надати повний опис об'єкта- площа, стан, розташування, цільове призначення;
- проаналізувати ринкові аналоги;
- застосувати відповідні методи оцінки (витратний, дохідний, порівняльний);
- вказати джерела інформації (реєстри, договори, ріелторські бази, дані ЗМІ);

- врахувати юридичні аспекти- обтяження, заборони, арешти, іпотеку, а також документи про право власності.

Без обґрунтування звіт може бути визнаний недійсним, що тягне юридичну відповідальність.

Діяльність оцінювача детально регламентована Національними стандартами оцінки майна, методиками Фонду державного майна, вимогами до змісту звіту, практикою судової експертизи.

Кожен звіт повинен мати однозначну юридичну структуру і складається з титульної сторінки, завдання на оцінку, опису об'єкта, аналізу ринку та середовища, розрахунків вартості, висновку. Також повинні бути копії документів на об'єкт, дані про оцінювача та сертифікати.

Будь-яке відхилення від встановленої форми може призвести до недійсності звіту, а в разі перевірки до адміністративного або дисциплінарного покарання.

Особливістю діяльності оцінювачів є обов'язкова взаємодія з офіційними структурами, а саме:

- податковою службою при купівлі-продажу об'єктів фізичними особами;
- нотаріусами - звіт оцінювача є основою для визначення бази оподаткування;
- державним реєстром прав, оцінювач повинен вивчити правовий статус об'єкта;
- фондом державного майна - звіти перевіряються, а в реєстрі зберігаються;
- судами - у разі судового спору звіт може бути витребуваний як доказ.

Оцінювач зобов'язаний врахувати законодавчі вимоги до конкретної операції, наприклад, у випадку купівлі-продажу квартира оцінюється з урахуванням ПДФО, а у разі іпотеки з урахуванням заставної вартості.

Ще одна важлива особливість діяльності оцінювача залежність від ринкових умов. Оцінка не може бути "відривом від реальності", тому оцінювач повинен орієнтуватися в поточній ситуації на ринку, мати доступ до актуальних джерел інформації, враховувати регіональні особливості - оцінка в Києві та в райцентрі суттєво відрізняється за підходами, а також враховувати фактори війна, криза, інфляція, законодавчі обмеження тощо.

Оцінка нерухомості в умовах воєнного стану, наприклад, вимагає особливого підходу з урахуванням ризику руйнування, знецінення, недоступності для використання.

Оцінювач несе цивільно-правову, адміністративну та професійну відповідальність. Зокрема, за завідомо недостовірну оцінку штрафи, позбавлення сертифіката, за помилки у звіті компенсація збитків замовнику, за порушення стандартів відмова в прийнятті звіту державними органами, у випадку судової експертизи виклик для надання пояснень, можлива перевірка репутації.

Звіти оцінювача зберігаються в архівах та можуть перевірятися протягом кількох років після їх складання.

Вартість об'єкта, визначена у звіті, дійсна лише протягом певного періоду.

Для операцій купівлі-продажу не більше 3 місяців, для інших цілей не більше 6 місяців. У судовому процесі - залежить від рішення суду і дати експертизи. Якщо протягом цього часу угода не відбулася, необхідно замовляти нову оцінку або оновлювати існуючий звіт.

У сучасних умовах оцінювач має використовувати єдиний реєстр оцінок Фонду державного майна України, онлайн-сервіси для подання звітів, програми автоматизованого розрахунку порівняльної вартості, геоінформаційні системи для визначення розташування, електронні бази аналогів об'єктів (OLX, Lun, dom.gia тощо).

Інші учасники ринку нерухомості та особливості їхньої діяльності.

Ринок нерухомості - це складна система, де окрім основних гравців власників, покупців, оцінювачів, ріелторів, функціонує велика кількість додаткових, але критично важливих учасників, які забезпечують легальність, безпечність і ефективність операцій з нерухомістю. Їхня діяльність має свою специфіку, регулюється нормативними актами, вимагає високої кваліфікації та відповідальності. До них належать:

- нотаріуси;
- архітектори та інженери;
- банки та фінансові установи;
- органи державної влади та місцевого самоврядування;
- юристи /адвокати;
- девелопери (забудовники);
- кадастрові реєстратори та Держгеокадастр;
- технічні інвентаризатори (БТІ або приватні установи).

Нотаріуси - це уповноважені державою особи, які здійснюють офіційне засвідчення правочинів (угод), пов'язаних з нерухомістю, а також здійснюють реєстрацію прав власності та інших речових прав у державних реєстрах. Вони виконують функцію гаранта законності, безпеки і прозорості угод, захищаючи права і інтереси учасників ринку нерухомості.

В Україні нотаріальна діяльність регулюється Законом «Про нотаріат» та іншими нормативними актами.

Основними функціями нотаріусів у сфері нерухомості є засвідчення правочинів. Нотаріуси офіційно посвідчують договори, які пов'язані з відчуженням або переходом права власності на нерухомість: купівля-продаж, дарування, обмін, міна, іпотека, спадкування. Під час засвідчення перевіряють особу учасників, їхню дієздатність та згоду на укладення договору [12].

Відповідно до вимог закону, деякі угоди можуть бути дійсними лише у випадку нотаріального посвідчення (наприклад, договори іпотеки). Вони здійснюють перевірку наявності прав власності у продавця, відсутності арештів, заборон, застережень. Використовують для цього дані з Державного

реєстру речових прав на нерухоме майно. Перевіряють відсутність суперечок чи обтяжень, які можуть ускладнити або зробити неможливим передачу права. Після посвідчення договору нотаріус подає відповідні документи на державну реєстрацію переходу права власності.

Нотаріуси мають прямий доступ до електронної системи реєстрації, що дозволяє оперативно вносити зміни до реєстру. Після внесення записів нотаріус видає витяг із реєстру.

Нотаріус здійснює розрахунок податків, які виникають у зв'язку з угодою (ПДФО, військовий збір, державне мито).

Відповідно до законодавства він стягує ці платежі у момент посвідчення договору і перераховує їх до бюджету. Забезпечує законність та своєчасність сплати податків, що мінімізує ризики податкових спорів для сторін.

Нотаріуси надають консультації клієнтам щодо особливостей укладення угод, необхідного пакета документів, наслідків та ризиків угоди. Роз'яснюють правові аспекти, умови договорів, порядок реєстрації. Можуть рекомендувати залучення юристів або оцінювачів для додаткової експертизи.

Для посвідчення договору, нотаріусу необхідно подати повний пакет документів- паспорти сторін, документи, що підтверджують право власності продавця, технічний паспорт на нерухомість, довідки про відсутність боргів за комунальні послуги (іноді). Нотаріус ретельно перевіряє відповідність всіх документів, їх чинність, відсутність підрбок.

Нотаріус проводить усі операції в присутності сторін або їхніх довірених осіб, що забезпечує прозорість процесу.

При посвідченні договору нотаріус роз'яснює сторонам їхні права та обов'язки, можливі ризики.

Якщо нотаріус виявляє порушення або ризики (наприклад, сумнівне право власності), він має право відмовити у посвідченні договору.

Нотаріус несе юридичну відповідальність за вчинені дії, що гарантує якість і законність угод.

Іпотечні договори обов'язково посвідчуються нотаріально. Нотаріус реєструє заставу нерухомого майна, яка захищає інтереси банку. Контролює дотримання банківських та правових вимог.

Нотаріуси мають доступ до електронних реєстрів та систем. Оформлення документів та реєстрація відбуваються в електронному вигляді, що прискорює процес. Ведеться електронний архів посвідчених договорів.

Нотаріуси забезпечують легальність та безпеку угод, без нотаріального посвідчення більшість правочинів є недійсними, вони захищають інтереси покупців, продавців і кредиторів, знижуючи ризики шахрайства, полегшують отримання іпотеки через офіційне оформлення застави⁰, сприяють державному контролю за рухом нерухомого майна, підвищують довіру інвесторів до ринку нерухомості.

Таким чином, можна сказати, що нотаріуси є одним із ключових учасників ринку нерухомості, що забезпечують юридичну чистоту, прозорість і безпеку угод. Їхня діяльність суворо регламентована, висуває високі вимоги до компетентності, добросовісності та відповідальності. Від якості роботи нотаріуса безпосередньо залежить результативність і законність операцій з нерухомістю, а отже стабільність і розвиток ринку загалом.

Нотаріус несе персональну відповідальність за наслідки юридично оформленої угоди, включаючи можливу недійсність або втрату прав [13].

Від особи нотаріуса залежить правова чистота угоди.

Архітектори та інженери - це фахівці, які відповідають за проектування, технічне забезпечення, оцінку та контроль якості будівельних об'єктів. Вони виконують критично важливу функцію у створенні нових об'єктів нерухомості та підтримці існуючих у належному стані. Їхня діяльність безпосередньо впливає на технічну безпеку, комфортність і відповідність будівель діючим нормам.

Основними функціями архітекторів та інженерів у сфері нерухомості є розробка концепції та ескізного проекту майбутнього будівництва (житлові комплекси, комерційні об'єкти, інфраструктура), також визначення

зовнішнього вигляду, функціонального зонування, планування приміщень, забезпечення естетичної цінності та відповідності містобудівним вимогам, врахування енергозбереження, екологічних стандартів, сучасних технологій, розробка конструктивних рішень (фундаменти, каркаси, стіни), систем інженерних мереж (водопостачання, електропостачання, опалення, вентиляція), аналіз ґрунтів, кліматичних умов, навантажень для вибору матеріалів і технологій, створення проектів безпеки (протипожежні системи, аварійні виходи), проведення оцінки технічного стану існуючих будівель і споруд (при купівлі-продажу, реконструкції, введенні в експлуатацію), виявлення дефектів, зношення, порушень будівельних норм, підготовка висновків про безпеку, можливість подальшої експлуатації, авторський та технічний нагляд, контроль за відповідністю будівництва затверженому проекту, перевірка якості матеріалів, дотримання технологій, реагування на зміни або проблеми під час будівництва. Супровід реконструкцій та перепланувань, розробка проектів змін у вже збудованих об'єктах, погодження змін із відповідними органами та службами, врахування вимог безпеки, санітарних норм, збереження цілісності будівель також входить до їх обов'язків.

Для здійснення діяльності архітектори та інженери повинні мати відповідну освіту, проходити атестацію та отримувати ліцензії відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність» та інших нормативних актів.

Потрібно постійно оновлювати знання щодо нових технологій, стандартів та нормативів. Від якості проектування і технічного нагляду залежить безпека користувачів будівель.

Архітектори та інженери несуть цивільно-правову відповідальність за можливі збитки, викликані їхніми помилками. Зокрема, це стосується випадків руйнування, аварій або інших негативних наслідків.

До особливості діяльності відносяться такі етапи:

- підготовка проектної документації;
- розробка архітектурних, будівельних, інженерних рішень;
- створення ескізного та робочого проекту об'єкта нерухомості.

Вони приймають участь у погодженні проєктів із ДАБІ, органами місцевого самоврядування та отримують містобудівні умови та обмеження.

Займаються діагностикою технічного стану будівель при купівлі/реконструкції, видають експертний висновок щодо безпеки чи змін у конструкціях, оцінюють можливості добудови, перепланування, ведуть авторський та технічний нагляд.

Архітектори та інженери тісно взаємодіють з девелоперами, забудовниками, інвесторами, органами державного контролю. Залучаються до підготовки пакету документів для отримання дозволів на будівництво, введення об'єкта в експлуатацію. Працюють разом із екологами, геодезистами, юристами.

Їм необхідно дотримуватися Державних будівельних норм, санітарних правил, норм пожежної безпеки. Забезпечувати відповідність проєкту містобудівній документації та генпланам розвитку територій. Активно застосовують САД-системи, BIM (Building Information Modeling) для проєктування [14].

Архітектори та інженери залучають інновації у матеріалах, енергоефективності, «зеленому» будівництві, застосовують цифрові методи контролю та моніторингу, визначають вартість та привабливість об'єктів нерухомості через дизайн, функціональність, якість, забезпечують законність будівництва і можливість подальшого обігу нерухомості, сприяють підвищенню стандартів безпеки і комфорту для кінцевих споживачів, допомагають уникати юридичних спорів через правильне оформлення технічної документації.

Архітектори та інженери - це ключові технічні фахівці, без яких неможливе створення та утримання якісної нерухомості. Їхня професійна діяльність базується на знаннях, досвіді та дотриманні жорстких стандартів і законодавства. Вони забезпечують реалізацію ідей девелоперів і власників, гарантують безпечне та комфортне використання нерухомості кінцевими споживачами.

Також важливу роль відіграють банки та фінансові установи, вони забезпечують фінансування угод через іпотечне кредитування, споживчі позики або участь у фінансово-кредитних схемах будівництва.

Банки та фінансові установи виступають основними постачальниками фінансування для угод на ринку нерухомості. Вони забезпечують кредитні ресурси для купівлі, будівництва, ремонту і розвитку об'єктів нерухомості. Також через них проходять операції з інвестицій, іпотеки, страхування і управління активами. Їх діяльність є ключовим фактором ліквідності та розвитку ринку нерухомості.

Основні функції банків і фінансових установ на ринку нерухомості:

1. Надання іпотечних кредитів

Банки фінансують покупців житла та комерційної нерухомості через іпотечні кредити, які забезпечені заставою нерухомого майна.

Визначають умови кредитування (сума, терміни, відсоткова ставка), оцінюють платоспроможність позичальника.

Проводять перевірку прав власності на нерухомість, технічний стан об'єкта, щоб мінімізувати кредитні ризики.

Контролюють дотримання позичальником умов кредитного договору.

2. Фінансування будівництва та девелоперських проектів

Надають кредити девелоперським компаніям на реалізацію будівельних проектів.

Фінансування може бути траншевим, з контрольними точками, що залежить від ступеня готовності об'єкта.

Оцінюють потенційну вартість і окупність проекту, ризики інвестицій.

Умови кредитування можуть включати участь банку у контролі будівництва, нагляд за витратами.

3. Залучення інвестицій та управління активами

Банки можуть виступати як посередники між інвесторами і ринком нерухомості, пропонуючи інвестиційні продукти.

Організують пайові інвестиційні фонди нерухомості, випускають облігації, які фінансують будівництво або операції з нерухомістю.

Управляють портфелями нерухомості та супутніми активами клієнтів.

4. Операції з купівлі-продажу нерухомості

Банки можуть володіти об'єктами нерухомості як заставним майном у разі непогашення кредитів.

Організують продаж таких активів через аукціони або інші механізми.

Забезпечують юридичний супровід угод, співпрацюють із нотаріусами та оцінщиками.

5. Надання додаткових фінансових послуг

Оформлення страхування нерухомості та іпотеки (страхування життя позичальника, майна, титулу).

Надання гарантій, акредитивів, факторинг.

Консультації щодо фінансового планування та податкового оптимізування у сфері нерухомості.

Діяльність банків регулюється Національним банком України, Законодавством про банки, законами про іпотеку та фінансовий моніторинг. Фінансові установи зобов'язані дотримуватись вимог фінансової стабільності, прозорості, запобігання відмиванню коштів. Наявність ліцензій, внутрішніх процедур контролю кредитних ризиків, аудиту.

Банки здійснюють комплексну оцінку позичальника - кредитна історія, доходи, платоспроможність, оцінку нерухомості як застави (залучення професійних оцінщиків), управління ризиками непогашення, зміни ринкової вартості майна, правових обмежень. Встановлюють ліміти кредитування, вимоги щодо страхування застави.

Банки та фінансові установи тісно взаємодіють з девелоперами, рієлторами, нотаріусами, оцінщиками. Вони погоджують проектну документацію, перевіряють право власності, координують при оформленні іпотеки, здійснюють юридичне оформлення застави.

Банківське кредитування визначає доступність житла для населення. Рівень відсоткових ставок і умови кредитів впливають на динаміку продажів і будівництва.

Обмеження кредитування може стримувати або стимулювати розвиток ринку.

Банки та фінансові установи забезпечують фінансову основу для угод купівлі-продажу, будівництва, реконструкції. Знижують фінансові ризики через кредитний контроль і страхування. Підтримують розвиток ринку через інвестиції у нові проекти. Впливають на стабільність і довіру учасників ринку.

Банки та фінансові установи є ключовими учасниками ринку нерухомості, що забезпечують рух фінансових потоків, інвестиційний ресурс та механізми управління ризиками. Від їхньої діяльності залежить доступність житла, масштабність будівництва, стабільність ринку загалом. Вони працюють у жорстких правових і фінансових рамках, що підвищує надійність ринку [15].

Особливості діяльності.

Фінансування угод:

- надання іпотечних кредитів фізичним і юридичним особам;
- забезпечення часткового фінансування покупки на умовах договору.

Перевірка позичальника:

- аналіз платоспроможності, кредитної історії, доходів;
- ухвалення рішення про надання позики.

Оцінка об'єкта застави:

- вимога звіту незалежного оцінювача (згідно з банківськими вимогами);
- затвердження заставної вартості.

Оформлення іпотеки:

- підписання іпотечного договору (завжди нотаріально);
- внесення запису в реєстр обтяжень.

Контроль за об'єктом:

- вимога страхування житла на весь період кредиту;
- моніторинг збереження майна.

Органи державної влади і місцевого самоврядування відіграють ключову роль у регулюванні, контролі та розвитку ринку нерухомості. Вони встановлюють законодавчі рамки, здійснюють видачу дозволів, ведуть державні реєстри, контролюють дотримання норм і забезпечують реалізацію державної політики у сфері містобудування і земельних відносин.

Основні функції органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері нерухомості:

1. Законодавче регулювання

Верховна Рада України та Кабінет Міністрів приймають закони та постанови, які визначають правові основи ринку нерухомості, процедури оформлення прав власності, державної реєстрації, містобудування, оренди землі.

Встановлюють вимоги до забудови, охорони земель, екологічних стандартів.

2. Видача містобудівних та будівельних дозволів

Місцеві органи влади (міські, районні адміністрації, департаменти архітектури) видають дозволи на будівництво, реконструкцію, знесення будівель. Проводять експертизу проектної документації відповідно до містобудівних норм. Контролюють дотримання строків та умов виконання будівельних робіт.

3. Державна реєстрація прав на нерухоме майно

Через державні реєстратори, які є структурними підрозділами органів влади або нотаріусів, здійснюють офіційну реєстрацію прав власності, обтяжень, інших речових прав. Забезпечують внесення інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Гарантують публічність, прозорість і захист прав власників.

4. Регулювання земельних відносин

Органи місцевого самоврядування здійснюють розпорядження земельними ресурсами на своїй території. Визначають цільове призначення земельних ділянок, погоджують їх передачу у власність або користування.

Контролюють законність використання земель, дотримання земельного законодавства.

5. Контроль та нагляд за дотриманням законодавства

Державні інспекції та контролюючі органи здійснюють перевірки будівництва, оформлення прав, відповідність нормам безпеки. Накладають штрафи, зупиняють незаконні роботи, ініціюють судові розгляди у випадках порушень. Забезпечують реалізацію заходів державного архітектурно-будівельного контролю.

6. Планування розвитку територій

Розробляють генеральні плани міст і селищ, план зонування територій.

Визначають райони для житлової, комерційної, промислової забудови. Планують інфраструктурні проекти, що впливають на ринок нерухомості.

7. Надання адміністративних послуг

Забезпечують оформлення дозволів, витягів, довідок для учасників ринку нерухомості. Проводять консультації та інформування громадян і бізнесу. Впроваджують електронні сервіси для спрощення процедур.

Особливості діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування.

Вся діяльність має бути строго відповідною до чинного законодавства.

Державні реєстри є публічними і мають бути захищеними від несанкціонованого доступу та маніпуляцій. Забезпечується відкритий доступ до інформації для громадян та бізнесу.

Місцеві органи співпрацюють з центральними урядовими структурами.

Таким чином забезпечується взаємодія між різними відомствами (архітектура, земельні ресурси, реєстрація, контроль). Координація важлива для комплексного регулювання і розвитку ринку.

Неналежне виконання функцій може призводити до корупції, зловживань, виникнення «тіньових» схем на ринку.

Державні органи несуть відповідальність за підтримку стабільності та розвитку ринку.

Органи державної влади і місцевого самоврядування визначають правову базу та умови функціонування ринку. Регулюють обіг нерухомого майна через реєстрацію та контроль. Формують інвестиційний клімат через містобудівну політику і земельне планування. Забезпечують захист прав власників і споживачів. Сприяють розвитку інфраструктури, що підвищує привабливість нерухомості.

Таким чином, органи державної влади та місцевого самоврядування є фундаментальними суб'єктами ринку нерухомості, що формують правове, адміністративне та інституційне середовище для всіх учасників ринку. Їхня діяльність впливає на легітимність, прозорість, стабільність та ефективність функціонування ринку нерухомості в Україні. Вони реалізують регуляторну функцію та ведуть офіційні реєстри, контролюють дотримання містобудівного, земельного та податкового законодавства.

До основних установи органів державної влади і місцевого самоврядування:

- Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр);
- Фонд державного майна України (ФДМУ);
- Органи місцевої влади (міськради, сільради);
- ЦНАПи - здійснюють реєстраційні дії.

Особливості діяльності органів державної влади і місцевого самоврядування:

1. Земельні питання:

Надання земельних ділянок у власність або оренду;

Зміна цільового призначення, поділ або об'єднання ділянок.

2. Будівельна документація:

Надання містобудівних умов, дозволів на будівництво;

Прийняття об'єкта в експлуатацію (акт готовності).

3. Реєстрація речових прав:

Через ЦНАП або нотаріуса - внесення записів до Державного реєстру;

Забезпечення публічного доступу до інформації.

4. Контроль та нагляд:

Інспекції ДАБІ (до/після будівництва);

Втручання в разі порушень у сфері землекористування.

Юристи та адвокати здійснюють супровід правових аспектів операцій з нерухомістю, захист інтересів сторін у конфліктних ситуаціях, судовий захист.

Особливості діяльності юристів та адвокатів полягають :

1. Аналіз правової історії об'єкта

Перевірка власності, спадкових спорів, судових рішень;

Виявлення обтяжень або судових заборон.

2. Правова підтримка клієнта

Підготовка договорів, додаткових угод, пояснень;

Узгодження умов договорів із ріелторами, банками, нотаріусами.

3. Судовий захист

Представництво у разі оскарження угоди;

Захист при виселенні, поділі майна, спорах зі спадкоємцями.

4. Податкове структурування

Розрахунок і оптимізація податкових зобов'язань сторін;

Консультації щодо оподаткування інвесторів, нерезидентів.

5. Захист прав у разі оспорення угоди, рейдерських захоплень, незаконного відчуження;

6. Представництво в судах, медіація, подання позовів;

7. Консультації щодо податкових наслідків та сімейних прав (наприклад, згода подружжя, спадщина).

Послуги юристів особливо потрібні при купівлі проблемних об'єктів, новобудов без документів, об'єктів із судовими спорами.

Технічні інвентаризатори (БТІ або ліцензовані приватні компанії) складають технічну інвентаризацію об'єкта, необхідну для його реєстрації, оформлення прав, реконструкції тощо.

Технічні інвентаризатори - це спеціалісти, які займаються проведенням технічної інвентаризації об'єктів нерухомості, що включає збір, обробку та оформлення технічних даних про будівлі, споруди, їх характеристики та стан. Вони забезпечують формування достовірної технічної документації, яка є необхідною для оформлення прав власності, укладення угод, планування ремонту або реконструкції.

До основних функцій технічних інвентаризаторів відносяться:

1. Проведення технічної інвентаризації

Вимірювання фактичних параметрів об'єктів нерухомості: площа, висота, об'єми, конструктивні елементи.

Фіксація технічного стану будівель та споруд, виявлення дефектів або пошкоджень.

Оцінка фактичного використання площ, наявності перепланувань, будівельних змін.

2. Підготовка технічної документації

Розробка технічного паспорта об'єкта нерухомості, який містить планування, технічні характеристики, відомості про інженерні мережі.

Складання актів обстеження технічного стану.

Внесення інформації до державних реєстрів або архівів.

3. Підтримка угод з нерухомістю

Надання технічних даних для оформлення угод купівлі-продажу, дарування, оренди [16].

Співпраця з нотаріусами, оцінщиками та державними реєстраторами для підтвердження технічних параметрів об'єктів.

Підготовка документів для подальшої реєстрації прав власності.

4. Сприяння плануванню ремонту та реконструкції

Надання технічної інформації для проєктувальників, архітекторів і будівельних компаній.

Визначення обсягів робіт, оцінка можливості зміни конструкцій або перепланування.

Контроль за відповідністю проведених робіт технічним вимогам.

5. Виконання нормативних вимог

Дотримання державних стандартів, технічних регламентів, норм безпеки при проведенні інвентаризації.

Оформлення звітної документації згідно з вимогами законодавства України.

Для здійснення діяльності технічних інвентаризаторів необхідна відповідна технічна освіта (інженерно-будівельна, архітектурна). Можливе ліцензування або сертифікація у відповідних органах, зокрема для офіційної роботи з державними реєстрами.

Професіоналізм технічних інвентаризаторів впливає на якість і достовірність технічної документації. Від точності вимірювань та оформлення документації залежить правильність правового оформлення об'єктів. Помилки можуть призвести до юридичних спорів, затримок у реєстрації, фінансових втрат.

Робота технічних інвентаризаторів здійснюється відповідно до Закону України «Про технічну інвентаризацію об'єктів нерухомого майна», інших нормативно-правових актів. Забезпечення законності оформлення технічної документації для державної реєстрації прав.

Технічні інвентаризатори забезпечують технічну базу для законного оформлення прав на нерухомість, підвищують прозорість та безпеку угод на ринку, сприяють ефективному плануванню і використанню нерухомого майна, допомагають уникати юридичних суперечок через достовірну документацію. підвищують довіру між учасниками ринку (власниками, покупцями, інвесторами).

Технічні інвентаризатори - це важливі фахівці на ринку нерухомості, що забезпечують точність і достовірність технічної інформації про об'єкти. Їхня діяльність є фундаментальною для правового оформлення, обліку та управління нерухомістю. Від професіоналізму інвентаризаторів залежить законність і ефективність функціонування ринку нерухомості в Україні.

Особливості діяльності технічних інвентаризаторів :

1. Технічна інвентаризація

Вимірювання об'єкта, створення технічного паспорта;

Фіксація площ, матеріалів, комунікацій, стану.

2. Актуалізація даних

Обов'язкова при реконструкції, добудові, зміні площі;

Часто використовується для судових доказів.

3. Оформлення документів для держреєстрації

Технічний паспорт є підставою для внесення записів у ДРРП;

Включається до пакета документів при купівлі-продажу.

4. Виявлення самовільних змін

Зафіксовані незаконні перепланування можуть стати підставою для відмови в реєстрації або штрафів.

Кожен з перелічених учасників відіграє критично важливу роль у забезпеченні легітимності, прозорості, безпеки та ефективності операцій з нерухомістю. Їхня діяльність тісно взаємопов'язана, підпадає під контроль з боку держави, регулюється галузевими законами, інструкціями, технічними нормами.

Без залучення цих учасників неможливо здійснити повноцінну операцію з нерухомістю в межах закону, особливо у складних або нестандартних випадках.

Таким чином, ринок нерухомості є складним багаторівневим середовищем, що включає широкий спектр учасників із різноманітними функціями, відповідальністю та компетенціями. Кожен із суб'єктів, розглянутих у попередніх розділах - рієлтери, девелопери, оцінщики, нотаріуси, архітектори, інженери, банки, органи державної влади, технічні

інвентаризатори та інші відіграє унікальну і взаємодоповнюючу роль у формуванні, функціонуванні і розвитку ринку нерухомості.

Ринок нерухомості неможливо розглядати як сукупність окремих суб'єктів без урахування їхньої взаємодії. Банки, наприклад, забезпечують фінансування, без якого девелоперські проекти не можуть бути реалізовані, а покупці не мають можливості придбати житло або комерційну нерухомість. Технічні інвентаризатори та оцінщики надають необхідну технічну та експертну інформацію для прийняття фінансових та юридичних рішень. Нотаріуси формалізують та захищають права власності, гарантуючи законність угод.

Органи державної влади та місцевого самоврядування задають правове поле та контролюють дотримання норм, що забезпечує стабільність і прозорість ринку. Архітектори та інженери проектують об'єкти, враховуючи містобудівні плани та інженерні стандарти, що є основою якісного будівництва.

Ефективність і надійність ринку нерухомості значною мірою залежать від існування чітких, прозорих і стабільних законодавчих норм, що регламентують діяльність усіх учасників. Законодавство України встановлює обов'язкові вимоги до оформлення прав власності, ліцензування діяльності, стандарти технічної інвентаризації, містобудівного контролю та фінансового регулювання.

Дотримання цих норм є гарантією захисту прав інвесторів, власників, кредиторів та інших учасників, а також запорукою запобігання корупції та шахрайству на ринку.

Технічна інвентаризація, оцінка майна, архітектурне проектування - це базові елементи, що формують надійну інформаційну основу для функціонування ринку. Без достовірної технічної документації неможливо провести об'єктивну оцінку вартості нерухомості, офіційно зареєструвати права чи здійснити фінансування.

Застосування сучасних технологій у цих сферах підвищує якість, оперативність і прозорість процесів, сприяючи довірі між учасниками ринку.

Фінансові установи - це двигун розвитку ринку нерухомості, що забезпечують не лише кредитування, а й інвестиції, управління активами, страхування ризиків. Вони виступають мостом між інвесторами, покупцями та забудовниками, створюючи умови для масштабного розвитку житлового і комерційного будівництва.

Водночас, жорстке регулювання фінансової діяльності є необхідним для запобігання кризам і підтримання стабільності.

Попри значний розвиток ринку нерухомості в Україні, існують певні виклики, а саме: необхідність подальшого вдосконалення законодавства, підвищення кваліфікації учасників ринку, впровадження сучасних ІТ-рішень, боротьба з корупцією і тіньовими схемами. Успішне подолання цих викликів стане запорукою сталого розвитку ринку, залучення інвестицій, збільшення доступності житла та підвищення якості нерухомого майна.

Отже, ринок нерухомості - це складний організм, у якому кожен учасник виконує свою важливу роль у створенні прозорого, ефективного та стабільного середовища для інвестицій і операцій з нерухомістю. Синергія між державою, бізнесом та професійними фахівцями забезпечує поступовий розвиток і зміцнення ринку, що є запорукою економічного зростання і соціального добробуту.

2.2. Масштаби економічної діяльності на ринку нерухомості

Ринок нерухомості є одним із ключових секторів національної економіки, що охоплює широкий спектр видів діяльності - від будівництва та девелопменту до операцій купівлі-продажу і оренди житлових і комерційних об'єктів. Для комплексного аналізу масштабу і впливу цієї діяльності на економіку України необхідно використовувати офіційні статистичні дані, які систематизовані у Системі національних рахунків.

Основними сегментами ринку нерухомості є:

- Житлова нерухомість - первинний ринок (новобудови), вторинний ринок (готове житло), оренда (довгострокова й короткострокова)
- Комерційна нерухомість- офісні приміщення, торговельна нерухомість, логістичні та складські об'єкти, готельна нерухомість
- Промислова нерухомість - заводи, цехи, індустріальні парки.
- Земельні ділянки під забудову, ділянки сільськогосподарського призначення, ділянки комерційного/інфраструктурного використання.

У 2023 році внесок будівництва в ВВП України складав близько 2,8%, а в поєднанні з операціями з нерухомим майном понад 7% ВВП. Обсяг капітальних інвестицій у сферу будівництва та нерухомості у 2023 році сягнув близько 100 млрд грн, попри виклики, пов'язані з війною. Найбільші обсяги інвестицій зосереджені в Києві, Львівській, Одеській, Дніпропетровській та Київській області.

У 2023 році в Україні введено в експлуатацію близько 7 млн м² житла, що менше, ніж у довоєнний період (2021 ~12,5 млн м²), однак темпи поступово відновлюються. Будівництво житла активно підтримується через держпрограми, наприклад, "єОселя" та міжнародне фінансування.

У 2023-2024 роках ринок поступово відновлювався, нотаріуси засвідчили близько 100 тис. угод із житлом за рік, з поступовим ростом у західних регіонах.

Ціни на первинному ринку в Києві становлять від \$800 до \$1,500/м² залежно від району, на вторинному - від \$1,000 до \$1,800/м².

Ринок оренди, особливо у великих містах, таких як Львів, Івано-Франківськ, Київ, активно трансформувалася у 2022-2024 р. через внутрішню міграцію [17].

Оренда 1-кімнатної квартири в Києві в середньому становила 10,000-16,000 грн/міс. у 2024 році. Також, активізувалися сервіси короткострокової оренди особливо в містах, відносно віддалених від зони бойових дій.

В західній Україні - Львові, Ужгороді, Івано-Франківську відбувається активне зростання попиту, перенесення інвестпроектів, зростання орендних ставок.

В центральній частини - Київ, Вінниця, Черкаси відбувається часткове відновлення ринку, особливо у передмістях.

На сході і півдні України ринок частково зупинений або функціонує у скороченому режимі через небезпеку.

Серед регіонів України місто Київ традиційно лідирує за обсягами як первинного, так і вторинного житла, а також демонструє найвищу ділову активність у секторі комерційної нерухомості. Столиця залишається основним центром інвестиційної привабливості, концентрації будівельних компаній та фінансових ресурсів.

У сучасних умовах післявоєнного відновлення та поступової стабілізації економіки України особливого значення набуває роль держави та міжнародних партнерів у підтримці й трансформації ринку нерухомості. Саме вони виступають рушійною силою у відновленні житлового фонду, розвитку інфраструктури та формуванні нових механізмів фінансування будівництва.

Українська держава сьогодні виконує подвійну функцію, з одного боку регулятора, який формує правові умови функціонування ринку, а з іншого активного учасника, що безпосередньо стимулює будівельну діяльність. Через низку законодавчих ініціатив, державних програм та фінансових інструментів уряд спрямовує зусилля на модернізацію житлового фонду, розбудову інфраструктури та підвищення доступності житла для громадян.

Серед найбільш вагомих урядових проєктів варто відзначити програму “єОселя”, яка забезпечує пільгове іпотечне кредитування для громадян, та програму “Велике Відновлення”, спрямовану на реконструкцію зруйнованих об’єктів житлової, соціальної та транспортної інфраструктури. Ці ініціативи мають не лише соціальне, а й потужне економічне значення, оскільки сприяють пожвавленню будівельної галузі, створенню робочих місць і залученню внутрішніх та зовнішніх інвестицій.

Водночас важливим напрямом державної політики є удосконалення законодавчої бази у сфері будівництва та нерухомості. До ключових реформ належать спрощення дозвільних процедур, цифровізація державних реєстрів, впровадження електронних сервісів для управління будівельними процесами та реєстрації прав власності. Такі кроки сприяють підвищенню прозорості ринку, зменшенню корупційних ризиків і формуванню сприятливого інвестиційного клімату.

Отже, роль держави в сучасному ринку нерухомості України є визначальною. Її діяльність не лише забезпечує нормативне регулювання галузі, але й створює умови для відновлення економічної стабільності, підвищення довіри інвесторів і сталого розвитку житлового та інфраструктурного секторів у довгостроковій перспективі.

Таким чином, держава формує сприятливе середовище для розвитку прозорого, ефективного й соціально орієнтованого ринку нерухомості.

Поряд із активною позицією держави у відбудові житлової та інфраструктурної сфер, надзвичайно важливим чинником трансформації ринку нерухомості стала міжнародна підтримка України. Саме співпраця з іноземними партнерами забезпечила доступ до фінансових ресурсів, сучасних технологій та управлінського досвіду, необхідних для відновлення економіки після масштабних руйнувань.

Міжнародна допомога відіграла вирішальну роль у період повномасштабної війни, особливо у питаннях відновлення житла, модернізації житлового фонду та зміцнення потенціалу місцевих громад. Підтримка світової спільноти стала ключовою передумовою стабілізації соціально-економічної ситуації та формування довгострокової стратегії розвитку ринку нерухомості.

До основних міжнародних партнерів України у цій сфері належать:

Європейський Союз, він забезпечує фінансування програм з реконструкції пошкодженого житла, підтримує муніципальні ініціативи у сфері житлового будівництва та розвитку громад;

Європейський банк реконструкції та розвитку інвестує у відновлення критичної інфраструктури, впровадження енергоефективних технологій і модернізацію об'єктів житлового фонду;

USAID, GIZ, UNDP реалізують масштабні проєкти з відбудови, енергоаудиту, розвитку сталої урбаністики та підвищення ефективності управління нерухомістю у місцевих громадах.

Варто зазначити, що міжнародні партнери не обмежуються лише фінансовою допомогою. Вони активно сприяють передачі передового досвіду – від упровадження зелених стандартів будівництва та енергоощадних технологій до розвитку децентралізованих моделей управління житловою політикою.

Таким чином, у тісній взаємодії з міжнародними донорами держава формує нову модель ринку нерухомості більш стійку, безпечну, екологічно відповідальну та орієнтовану на потреби громадян. Цей стратегічний союз дозволяє не лише відбудовувати зруйновану інфраструктуру, а й закладати підвалини для майбутнього сталого розвитку житлового сектора України, що відповідатиме європейським стандартам якості та ефективності.

Попри поступове відновлення та адаптацію до нових реалій, ринок нерухомості України залишається вразливим до низки глибоких викликів, які суттєво стримують його повноцінний розвиток. Серед ключових проблем варто виділити:

1. Ризики воєнних дій- продовження збройної агресії призводить до масштабного руйнування житлової та комерційної інфраструктури, особливо в східних та південних регіонах. Високий рівень загроз для інвесторів у цих зонах суттєво знижує інвестиційну привабливість, змушує компанії призупиняти проєкти або повністю виходити з ринку.

2. Висока вартість кредитування. Фінансово-кредитні умови в Україні залишаються складними: ставки за іпотечними кредитами перевищують 15-20% річних, що робить житло малодоступним для більшості громадян. Через це зменшується кількість угод на первинному та вторинному ринку, сповільнюється відновлення будівельної галузі.

3. Зростання собівартості будівництва. На тлі інфляційних процесів, ускладненої логістики та дефіциту кваліфікованих кадрів стрімко зростає вартість будівництва. Подорожчали будівельні матеріали, енергоносії та заробітна плата працівників. Це зменшує маржинальність проєктів та обмежує можливості забудовників запускати нові об'єкти.

4. Правова нестабільність. Недосконалість законодавства щодо пошкодженого, зруйнованого або недобудованого майна створює перешкоди для оформлення прав власності, реконструкції чи продажу такого житла. Відсутність єдиної стратегії обліку та відшкодування втрат також ускладнює відновлення довіри до ринку.

5. Зменшення платоспроможного попиту. Економічна нестабільність, виїзд мільйонів громадян за кордон, втрата роботи та доходів призвели до істотного скорочення внутрішнього попиту. Частина населення не має фінансової спроможності на купівлю чи оренду житла, що в свою чергу впливає на ціни, темпи забудови та розвиток суміжних секторів.

Розв'язання зазначених проблем потребує комплексного підходу, який поєднує системну державну підтримку, стимулювання інвестицій, міжнародну допомогу та вдосконалення правового регулювання. Лише узгоджені дії всіх учасників ринку дадуть змогу забезпечити відновлення та сталий розвиток житлової й комерційної нерухомості в Україні. Подолання цих викликів стане ключовою передумовою формування стабільного, конкурентоспроможного та соціально орієнтованого ринку нерухомості у повоєнний період.

Перехід країни до етапу відбудови відкриває нові можливості для трансформації галузі, що зумовлює появу якісно нових тенденцій і перспектив розвитку. Саме вони визначатимуть подальшу динаміку ринку, характер інвестиційної активності та пріоритети державної політики у сфері будівництва й житлового забезпечення [18].

У поствоєнний період ринок нерухомості України зазнає глибокої структурної трансформації, орієнтованої на сучасні технології, енергоефективність, регіональний розвиток і нові моделі використання майна.

Ключові тенденції вказують на істотні зміни у структурі попиту, підходах до будівництва, а також у взаємодії між державою, бізнесом та громадянами.

Однією з найдинамічніших тенденцій виступає масштабна цифрова трансформація усіх процесів, пов'язаних із реєстрацією прав власності, купівлею-продажем, орендою, оцінкою та управлінням нерухомим майном.

Зокрема, електронні реєстри нерухомості стають базовим елементом забезпечення прозорості транзакцій та гарантії захисту прав власників. Завдяки цифровим рішенням, зокрема в межах порталу «Дія» та державних е-сервісів забезпечується повна автоматизація обліку, реєстрації та контролю операцій з нерухомістю, що значно знижує ризики зловживань і підвищує рівень довіри інвесторів.

У майбутньому очікується розширення використання технологій BIM-моделювання, штучного інтелекту та блокчейну для управління даними про об'єкти нерухомості.

Другим важливим напрямом є поширення принципів енергоефективності та екологічної стійкості у сфері будівництва.

Сучасне житло орієнтується на зменшення споживання енергії, використання альтернативних джерел енергії сонячних панелей, теплових насосів, застосування інноваційних ізоляційних матеріалів та розумних систем управління споживанням ресурсів.

Ця тенденція відповідає європейським стандартам “green building” і є невід'ємною частиною інтеграції України до спільного енергетичного простору ЄС. Крім того, впровадження програм енергомодернізації житлового фонду сприятиме зменшенню експлуатаційних витрат домогосподарств і підвищенню вартості об'єктів на ринку.

Після масштабного внутрішнього переміщення населення особливої актуальності набуває децентралізація ринку нерухомості. Західні та центральні області Львівська, Івано-Франківська, Тернопільська, Вінницька демонструють підвищений рівень будівельної активності та зростання попиту.

Держава та місцеві громади активно розробляють регіональні програми житлового будівництва, спрямовані на розселення внутрішньо переміщених осіб, створення нових робочих місць і розвиток місцевої інфраструктури.

У перспективі очікується формування нових урбаністичних центрів — середніх міст із високим рівнем життя, сучасними комунікаціями та екологічно збалансованим середовищем. Такий підхід забезпечить більш рівномірний розподіл економічної активності та зменшення надмірної концентрації населення у столиці.

Суттєві зміни спостерігаються також у сегменті комерційної та орендної нерухомості.

Попит поступово зміщується у бік мультифункціональних просторів, коворкінгів, логістичних хабів і гнучких офісів, які відповідають сучасним моделям зайнятості та віддаленої роботи.

Водночас ринок оренди житла переживає переформатування, зростає роль довгострокових орендних програм, соціального житла, державно-приватних партнерств у сфері орендного будівництва.

Такі тенденції сприяють розширенню доступу до житла для різних категорій населення та підвищують гнучкість ринку у відповідь на демографічні та економічні виклики.

Важливою перспективою є адаптація законодавства України до європейських стандартів у сфері нерухомості, містобудування та земельних відносин.

Реформування правового поля, посилення захисту прав власності, створення умов для залучення іноземних інвестицій і спрощення дозвільних процедур сприятимуть підвищенню конкурентоспроможності українського ринку на міжнародному рівні.

Очікується також поглиблення співпраці з Європейським інвестиційним банком та іншими структурами, що підтримують сталий розвиток урбаністики та інфраструктурну модернізацію.

Отже, поствоєнна трансформація ринку нерухомості України передбачає перехід від моделі екстенсивного зростання до моделі збалансованого, технологічного та соціально орієнтованого розвитку.

Впровадження цифрових рішень, “зелених” технологій, регіональної децентралізації та європейських стандартів управління створює нову архітектуру ринку, здатну забезпечити його стійкість, прозорість і довгострокову ефективність у післявоєнний період.

Таким чином, нерухомість в Україні стане не лише функціональною, а й стійкою до викликів майбутнього.

Один із ключових векторів післявоєнного розвитку відновлення зруйнованої інфраструктури, житла та промислових об’єктів. Очікується масштабна активізація будівельної галузі. Понад 150 тисяч житлових об’єктів зазнали пошкоджень або були повністю знищені і це створює величезний попит на будівництво в найближчі 5-10 років.

Державні цільові програми «Відновлення, компенсації за втрачене майно та залучення міжнародних донорів, таких як ЄС, Світовий банк, ООН, стимулюють інвестиції в нову забудову.

Перевага буде надаватися безпечним, мобільним, технологічним рішенням з урахуванням потреб переміщених осіб та принципів інклюзивності.

Активізується інфраструктурне будівництво дороги, лікарні, школи, котельні, укріття паралельно з житловими комплексами.

Цей етап відбудови перетворює ринок нерухомості на локомотив економічного відновлення країни.

Після релокації великої кількості компаній, підприємств та ІТ-компаній у центральні й західні області, комерційна нерухомість та орендний сектор стають осередком нового економічного життя. Відбуватиметься зростання попиту на офісні площі в містах на кшталт Львова, Івано-Франківська, Тернополя, Луцька.

Буде активним будівництво логістичних центрів та складів як альтернатива зруйнованим об’єктам у східних регіонах. Відбуватиметься

розширення ринку довгострокової оренди житла через високі ціни на купівлю та зміни в демографічній структурі. З'явиться сервісний апарт нерухомості для тимчасового розміщення ВПО, волонтерів, бізнес-делегацій. Комерційна нерухомість стає стратегічним активом для бізнесу, а орендний сектор ключовим інструментом соціальної стабільності [19].

Таким чином, ринок нерухомості України у 2025–2027 роках зазнає глибокої трансформації від орієнтації на «просто будівництво» до формування людиноцентричної, цифрової, сталої та інклюзивної екосистеми, що враховує не лише економічні, а й соціальні, екологічні та безпекові аспекти розвитку.

Його подальше зростання визначатиметься державною політикою, рівнем інвестиційної активності, ефективністю міжнародної підтримки, а також узгодженістю дій між усіма ключовими секторами економіки.

Для забезпечення стійкого розвитку ринку нерухомості необхідна тісна координація між суміжними галузями будівельною, фінансовою, банківською, матеріальною промисловістю та енергетикою.

Саме взаємозв'язки між цими секторами визначають масштаби виробництва, рівень зайнятості, інвестиційний потенціал і кінцевий попит на житло та комерційну нерухомість.

Для того щоб глибше зрозуміти механізми економічної взаємодії між різними галузями та оцінити макроекономічний вплив ринку нерухомості на національну економіку, доцільно звернутися до інструментів системи національних рахунків.

Одним із ключових методів такого аналізу є таблиця «витрати–випуск», яка виступає фундаментальною моделлю макроекономічного балансу країни.

Цей інструмент дозволяє простежити, як саме взаємодіють галузі економіки, хто виступає виробником і споживачем продукції, яким чином формуються витрати на виробництво кожного виду товару чи послуги, а також як утворюється кінцевий попит у державі з боку населення, бізнесу, уряду чи зовнішнього сектору (експорту та імпорту).

Використання таблиці «витрати–випуск» у контексті ринку нерухомості дає можливість оцінити мультиплікативний ефект галузі, тобто з'ясувати, як інвестиції у будівництво впливають на суміжні виробництва- металургію, цементну, деревообробну, фінансову сфери і, зрештою, на економічне зростання країни в цілому. Цей інструмент особливо корисний для аналізу будівництва і ринку нерухомості, оскільки дозволяє виявити, яка їх частка у ВВП, скільки вони споживають ресурсів і скільки генерують доданої вартості.

Таблиця “витрати–випуск” складається з трьох основних блоків, див. таблицю 2.1.

Таблиця 2.1

Основні блоки таблиці «витрати-випуск»

Компонент	Зміст
Проміжне споживання	Взаємні поставки товарів і послуг між галузями (будівництво купує цемент у промисловості, промисловість — будівлі у будівництва)
Кінцеве використання	Споживання населення, держави, інвестиції, експорт
Джерела вартості	Оплата праці, прибуток, податки, амортизація (тобто – додана вартість)

Джерело: побудовано автором

Таблиця 2.1 дозволяє упізнати міжгалузеві ланцюги, розрахувати економічний мультиплікатор, щоб показати, як вкладення в сектор впливають на ВВП, виявити вузькі місця в ланцюгах поставки й залежність від імпорту та проаналізувати ефективність пільг і підтримки (наприклад, іпотечних програм).

За допомогою таблиці «витрати–випуск» можна визначити частку імпорту, скільки коштів залишиться в економіці, оцінити зростання в пов'язаних галузях (цемент, транспорт, послуги), змоделювати сценарій впливу на ВВП через мультиплікатори.

Економічний мультиплікатор це показник, який показує, наскільки зросте ВВП у відповідь на 1 гривню інвестицій. У будівництві він зазвичай становить 1,4–1,7, тобто 1 грн інвестицій - 1,4 грн приросту ВВП.

Таблиця «витрати–випуск» у системі національних рахунків є основою для глибокого аналізу масштабів і впливу ринку нерухомості в Україні. Вона дає змогу побачити всю економіку як єдиний механізм, оцінити роль кожної галузі у створенні кінцевої вартості, прогнозувати наслідки інвестицій, податкових змін або зовнішніх шоків, формувати аргументовану стратегію розвитку галузей, зокрема будівництва і нерухомості.

У структурі економіки України, згідно з системою національних рахунків та таблицею «витрати–випуск», ринок нерухомості охоплює два основні сектори, які безпосередньо впливають на створення доданої вартості, зайнятість, капітальні інвестиції та міжгалузеві зв'язки.

Сектор будівництво охоплює всі види діяльності, пов'язані з будівництвом житлових будинків, багатоквартирних і приватних, зведенням комерційних об'єктів: офісів, складів, ТРЦ, готелів, інфраструктурними проектами - дороги, мости, лінії електропередач, трубопроводи, ремонтними та реконструкційними роботами.

У 2023 році сектор забезпечив понад 103,6 млрд грн доданої вартості, що становить приблизно 5–6 % ВВП України, забезпечив робочі місця для понад 300 тис. осіб. Він є мультиплікатором попиту на матеріали, техніку, транспорт, інжиніринг, енергетику.

У таблиці «витрати–випуск» випуск цього сектору поділяється на проміжне споживання, оплату праці, кінцеве споживання, капітальне нагромадження-створення нових об'єктів або модернізація існуючих [20].

Сектор операції з нерухомим майном охоплює продаж, купівлю та оренду житлових і нежитлових приміщень, управління власною нерухомістю або майном клієнтів (керуючі компанії, ріелтори) послуги агентств нерухомості, здачу приміщень в оренду фізичними та юридичними особами.

За даними Держстату, сектор забезпечив понад 89 млрд грн валової доданої вартості у 2023 році. Він створює стабільний грошовий потік, навіть у кризові періоди (через оренду та лізинг), включає понад 100 тис. суб'єктів господарювання, значна частина з яких – ФОПи та виступає “індикатором економічної довіри”: активність на ринку відображає очікування населення та бізнесу.

У таблиці «витрати–випуск» для цього сектору враховуються послуги оренди та лізингу передача приміщень у тимчасове користування, агентські послуги пошук покупців/орендарів, супровід угод, купівля/продаж доходи від перепродажу нерухомого майна (зокрема в бізнесі);

Сектори «Будівництво» та «Операції з нерухомим майном» є ядром економічної активності на ринку нерухомості. Вони не лише створюють високий обсяг доданої вартості, а й мають потужні міжгалузеві зв'язки з промисловістю, транспортом, фінансами, юриспруденцією.

У таблиці «витрати–випуск» ці сектори дають можливість глибоко оцінити масштаб, ефективність і стійкість ринку нерухомості, а також побудувати макроекономічні прогнози.

Таблиця “витрати–випуск” дозволяє розкласти повну вартість продукції кожного сектору на складові витрат, що дає змогу проаналізувати з яких джерел формується кінцева вартість продукції, скільки коштів іде на працю, сировину, імпорт, податки, яка частина доходу залишається в країні у вигляді доданої вартості.

Витрати поділяються на два великі блоки. Проміжне споживання - це ресурси, які витрачаються на виробництво продукції чи послуг, але не залишаються у кінцевому продукті [21].

У будівництві та операціях з нерухомістю до цього належать матеріали (цемент, цегла, арматура, металоконструкції), енергоресурси (газ, електроенергія, паливо), транспортні послуги, оренда обладнання, професійні послуги (проектування, геодезія, технічний нагляд), адміністративні витрати

(ліцензії, страхування, ІТ, охорона), проміжні послуги (бухгалтерія, клінінг, охорона праці, мобільний зв'язок).

Часто проміжне споживання у будівництві становить 50-60% повної вартості робіт, що вказує на високу матеріаломісткість галузі.

Для операцій з нерухомим майном категорія витрат це поточне утримання, оренда офісів, ІТ та CRM-послуги, юридичні послуги, реклама, транспорт.

Проміжне споживання у цьому секторі є менш матеріаломістким, однак має високу частку послуг та орендної логістики.

Додана вартість - це частина вартості, яка створюється безпосередньо підприємством і включає заробітну плату, податки, прибуток. У таблиці системи національних рахунків вона представлена такими компонентами як оплата праці, податки на продукти (ПДВ, мита, акцизи на будівельні матеріали або операції), амортизація, операційний прибуток.

Імпортна складова витрат- у обох секторах частина витрат спрямовується на імпорт, а саме на будівництво, нерухомість.

Таблиця «витрати–випуск» дозволяє точно оцінити, наскільки ефективно працює кожен із секторів, які витрати можна оптимізувати, а також спрогнозувати економічні ефекти змін у політиці, податках чи державних програмах.

Таблиця «витрати–випуск» є однією з найважливіших складових макроекономічного аналізу, яка дає можливість комплексно охарактеризувати структуру економіки країни, взаємозв'язки між галузями, а також моделювати сценарії майбутнього розвитку.

Вона дозволяє здійснювати глибокий міжгалузевий аналіз.

В основі таблиці лежить принцип взаємозалежності секторів, кожна галузь виступає і як виробник, і як споживач, що дозволяє відстежити:

- як змінюється структура економіки;
- які галузі є системоутворюючими;
- де зосереджена найбільша додана вартість.

Такий аналіз має практичне значення для державної політики, зокрема під час відбудови постраждалих регіонів, розробки програм підтримки промисловості та будівництва [22].

Завдяки таблиці можна визначити, як інвестиції в одну галузь впливають на всю економіку. Завдяки багаторічним рядам таблиць, системи національних рахунків є однією з найважливіших складових макроекономічного аналізу, яка дає можливість комплексно охарактеризувати структуру економіки країни, взаємозв'язки між галузями, а також моделювати сценарії майбутнього розвитку.

Цей інструмент дозволяє здійснювати глибокий міжгалузевий аналіз. В основі таблиці лежить принцип взаємозалежності секторів, кожна галузь виступає і як виробник, і як споживач, що дозволяє відстежити як змінюється структура економіки, які галузі є системоутворюючими, де зосереджена найбільша додана вартість. Такий аналіз має практичне значення для державної політики, зокрема під час відбудови постраждалих регіонів, розробки програм підтримки промисловості та будівництва. Завдяки таблиці, також можна визначити, як інвестиції в одну галузь впливають на всю економіку. Це ключовий аргумент для обґрунтування держпрограм, грантових заявок та партнерств з донорами. Завдяки багаторічним рядам таблиць, система національних рахунків дозволяє:

- виявити тенденції зміни структури економіки;
- оцінити ефекти кризи, війни чи рецесії;
- сформулювати сценарії майбутнього залежно від політики або зовнішніх впливів (наприклад, припливу інвестицій, зростання цін, імпортозаміщення тощо).

Таблиця є інструментом макроекономічного моделювання, її використовують Мінекономіки, НБУ, аналітичні центри та міжнародні організації МВФ, Світовий банк.

Використання таблиці дозволяє ухвалювати рішення на основі кількісних даних про структуру виробництва й споживання. фінансових потоків між

секторами. імпортої залежності економіки. потенціалу створення робочих місць у кожній галузі.

Це робить таблицю незамінною у формуванні державного та місцевого бюджету, стратегій розвитку територій, плануванні інфраструктури.

Для України у 2025-2027 роках таблиця «витрати–випуск» буде відігравати стратегічну роль у післявоєнному відновленні. Вона дозволить визначити пріоритетні галузі, які забезпечують максимальний мультиплікативний ефект, обґрунтує розподіл міжнародної допомоги, демонструватиме донорам та інвесторам макроекономічну логіку відновлення регіонів, буде використовуватися при моделюванні ефективності інфраструктурних проєктів, іпотечних програм, субсидій, державних замовлень.

Таким чином, таблиця «витрати–випуск» це не лише статистичний інструмент, а потужна аналітична платформа, яка дозволяє системно бачити структуру національної економіки, визначати точки росту, оптимізувати державну політику, моделювати вплив рішень, будувати довіру до макроекономічного управління.

У сучасних умовах її використання є необхідною умовою ефективного державного управління, стратегічного планування та залучення зовнішніх ресурсів для розвитку України, що дозволить виявити тенденції зміни структури економіки, оцінити ефекти кризи, війни чи рецесії, сформулювати сценарії майбутнього залежно від політики або зовнішніх впливів (наприклад, припливу інвестицій, зростання цін, імпортозаміщення тощо) [23].

Використання таблиці дозволяє ухвалювати рішення на основі кількісних даних про структуру виробництва й споживання, фінансових потоків між секторами, імпортої залежності економіки, потенціалу створення робочих місць у кожній галузі. Це робить таблицю незамінною у формуванні державного та місцевого бюджету, стратегій розвитку територій, плануванні інфраструктури.

У сучасних умовах її використання є необхідною умовою ефективного державного управління, стратегічного планування та залучення зовнішніх ресурсів для розвитку України.

2.3. Динаміка цін на ринку нерухомості

Ринок нерухомості є одним із ключових сегментів національної економіки, що виконує не лише житлову, але й інвестиційну, соціальну та інфраструктурну функції. У період воєнних дій і соціально-економічної трансформації саме ціни на житло стають чутливим індикатором змін у добробуті населення, регіональних пріоритетах, платоспроможному попиті та загальній економічній стабільності.

Період 2023-2025 років в історії українського ринку нерухомості став особливим, він ознаменувався як глибокими структурними потрясіннями, спричиненими наслідками повномасштабної війни, так і початком поступової адаптації ринку до нових реалій. З одного боку, масштабне фізичне знищення житлового фонду в регіонах активних бойових дій спричинило дефіцит житла, з іншого депопуляція та вимушена міграція викликали перекоси в попиті. Водночас, держава та ринок поступово реагували на ці виклики, що відбивалося в поступовому формуванні нової цінової рівноваги в залежності від регіону, типу нерухомості та загального рівня безпеки.

Вивчення динаміки цін на нерухомість у цей період дозволяє не лише проаналізувати реакцію ринку на кризові виклики, а й оцінити ефективність економічних механізмів регулювання, поведінку споживачів, готовність інвесторів до участі у відновленні країни. Знання цих процесів є критично важливим для обґрунтування стратегічних рішень у сфері державної політики відновлення житлового фонду, фінансового планування та просторового розвитку.

У контексті воєнної агресії проти України, внутрішньої міграції, руйнування житлового фонду та трансформації попиту й пропозиції, вартість нерухомості стала чутливим індикатором економічної ситуації. Аналіз динаміки цін дозволяє виявити закономірності функціонування ринку, визначити фактори впливу на цінову рівновагу, а також спрогнозувати подальші тенденції розвитку ринку.

Розглянемо структуру створення об'єктів нерухомого майна в Україні у 2014-2024 роках.

Відносні обсяги виконаних щорічних будівельних робіт (нерухомості) в Україні відносно ВВП України в доларах США, % наведено у рис. 2.1.



Рис. 2.1. Відносні обсяги виконаних щорічних будівельних робіт (нерухомості) в Україні відносно ВВП України в доларах США

Джерело: побудовано автором [25; 26]

У 2023 році ринок нерухомості України демонстрував неоднозначну та контрастну динаміку, що зумовлювалося складним поєднанням воєнних ризиків, демографічних змін і макроекономічних коливань. Попри триваючу

активну фазу війни, вартість житла на первинному ринку продовжувала зростати, фіксуючи середній приріст цін на рівні 8-10% залежно від регіону та типу об'єкта.

Найвиразніше зростання спостерігалось у західних областях України регіонах, які стали відносно безпечними та привабливими для внутрішньо переміщених осіб. Так, в Івано-Франківській області середня ціна на житло зросла на 79%, у Кіровоградській на 47,5%, тоді як у Києві підвищення склало близько 18,5% за рік [27].

Ці тенденції відображають структурну зміну географії попиту, спричинену міграційними процесами та переорієнтацією населення на безпечніші території.

Водночас вторинний ринок нерухомості характеризувався більш стриманим, але все ж помірним зростанням цін. Ключовими факторами такого підвищення стали дефіцит житла у відносно стабільних регіонах, зростання вартості будівельних матеріалів і нестача кваліфікованої робочої сили в будівельному секторі. Усе це спричинило структурне напруження між попитом і пропозицією, що підтримувало високу цінову динаміку попри загальну економічну нестабільність.

На початку 2024 року ситуація дещо змінилася. Під впливом економічної невизначеності, скорочення платоспроможного попиту та низької доступності іпотечного кредитування, ринок зазнав тимчасового спаду активності. Попит на житло скоротився, а середня ціна на новобудови досягла умовного «дна» близько 44000 грн/м², що було нижче рівня кінця 2023 року.

Проте вже восени 2024 року ринок почав поступово відновлюватися. Аналітики зафіксували підвищення середньої вартості житла до ≈ 48000 грн/м², а середньорічний приріст індексу цін склав 11,9%, що свідчило про початок стабілізаційних процесів.

Таким чином, ринок поступово повертався до умовної рівноваги, хоча його структура залишалася суттєво деформованою порівняно з довоєнними роками [28]. У цей період спостерігалася асиметрія регіонального розвитку

активне відновлення ринку у західних областях поєднувалося зі стагнацією у східних і південних регіонах.

Певні позитивні зрушення торкнулися й вторинного сегмента. Пожвавлення відбулося завдяки поверненню частини українців із-за кордону, а також обмеженій пропозиції нового житла, що стимулювало попит на вже існуючі об'єкти.

Так, у Києві двокімнатні квартири подорожчали на 8% (медіанна вартість близько \$110999), а трикімнатні на 7% (\approx \$160000). Найвищі темпи зростання зафіксовано у Харкові (+22%), Черкасах (+12%) та Одесі (+14%), тоді як у Миколаєві та Вінниці спостерігалось незначне зниження цін у межах 2-5% [29].

На первинному ринку у першому кварталі 2025 року також відзначалася позитивна динаміка: ціни зростали щомісяця на 1-1,3% у гривневому еквіваленті. Це було індикатором поступового відновлення попиту, який, хоча й залишався нижчим за довоєнний рівень, усе ж свідчив про адаптацію учасників ринку до нових умов, активізацію державних програм відновлення та стабілізацію валютного курсу.

З початком повномасштабного вторгнення український ринок нерухомості зазнав безпрецедентних руйнувань і втрат. Сотні тисяч житлових, громадських та інфраструктурних об'єктів були знищені або суттєво пошкоджені. Проте виклик, який постає перед країною, виходить далеко за межі простого відновлення зруйнованого йдеться про необхідність системної перебудови всього сектору нерухомості на нових засадах.

У центрі цієї перебудови мають бути принципи безпеки, енергоефективності, просторової збалансованості та соціальної орієнтованості. Відновлення житлового фонду стає не лише економічним завданням, а й ключовою умовою соціальної стабільності, повернення населення до зруйнованих регіонів, відновлення демографічного потенціалу та формування нової якості міського середовища.

У такому контексті особливої актуальності набуває оцінка масштабів інвестицій, необхідних для повоєнного відновлення житлової та комерційної

інфраструктури, а також розроблення механізмів їхнього ефективного залучення та використання.

Це передбачає не лише відбудову фізичних об'єктів, а й переосмислення економічної ролі ринку нерухомості як драйвера інвестиційної активності, зайнятості та довгострокового зростання національної економіки..

Оцінку завданої шкоди, збитків та потреб на відновлення нерухомості України станом на початок 2025 року (RNDA4) наведено у таблиці 2.2.

Таблиця 2.2

**Оцінка завданої шкоди, збитків та потреб на відновлення нерухомості
України станом на початок 2025 року (RNDA4)**

Сектор	Шкода, млрд. доларів США	Збитки, млрд. доларів США	Потреби, млрд. доларів США
<i>Соціальний сектор</i>	73,0	64,7	174,9
Житло	57,6	21,1	83,7
Освіта та наука	13,4	9,6	32,9
Охорона здоров'я	1,6	19,6	19,4
Соціальний захист	0,4	14,4	38,9
<i>Інфраструктурний сектор</i>	30,2	94,2	91,9
Енергетика	20,5	72,3	67,8
Водопостачання та водовідведення	4,6	12,7	11,3
Телекомунікації, цифрові технології	2,2	2,4	5,9
Муніципальні послуги	2,9	6,8	6,9
ВСЬОГО	103,2	158,9	266,8

Джерело: побудовано автором [30; 31]

Дані RND4 підтверджують, що втрати у сфері нерухомості є системними, довготривалими за впливом та глибокими за масштабом. Відновлення вимагає не просто фінансового ресурсу, а стратегічного підходу до перебудови всієї інфраструктурної й соціальної системи країни. У цьому контексті житло, енергетика та соціальна сфера мають бути ключовими пріоритетами для державної політики та міжнародної підтримки у повоєнному відновленні України.

В контексті вищевказаного, особливого значення набуває порівняння масштабів втрат об'єктів нерухомого майна з обсягами інвестицій, спрямованих на їх відновлення чи заміщення. Такий аналіз дозволяє оцінити реальну ефективність відновлювальної політики, виявити дисбаланси між втратами та компенсаціями, а також сформулювати обґрунтовані висновки щодо достатності, своєчасності та цільового використання інвестиційних ресурсів. Розглянемо детально порівняння інвестицій в нерухомість та втрат нерухомості з часу повномасштабного вторгнення в Україну.

Рисунок 2.2 чітко ілюструє дисбаланс між багаторічними інвестиціями у сферу нерухомості в Україні та катастрофічними втратами, завданими внаслідок військової агресії РФ, починаючи з 2022 року. Втрати, спричинені війною у 2022–2024 роках, кратно перевищують усі інвестиції, акумульовані у сферу нерухомості з 2014 року. Найбільше постраждав житловий сектор, проте масштаби руйнування інженерної інфраструктури у 2024 році стали безпрецедентними.

Відновлення потребуватиме не лише величезних фінансових ресурсів, а й зміни підходів до будівництва, планування та захисту об'єктів нерухомості.

Ці дані чітко підкреслюють важливість розробки інноваційної державної політики, активізації міжнародної допомоги, а також запровадження нових інструментів залучення інвестицій, зокрема через державно-приватне партнерство, іноземні фонди та пільгові механізми кредитування.

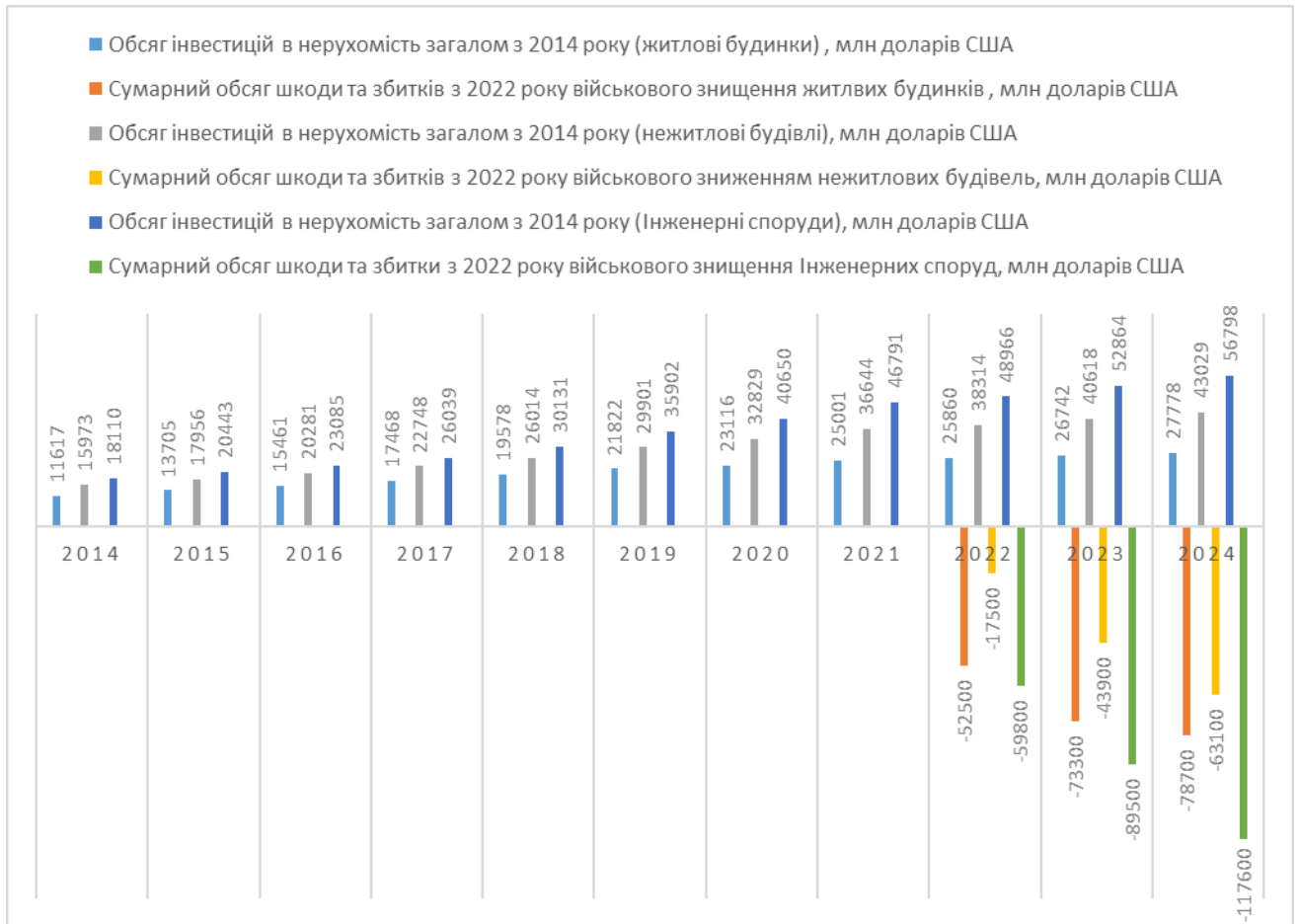


Рис. 2.2. Обсяги інвестицій в розвиток нерухомості в Україні та обсяги військових втрат нерухомості в Україні (за даними Світового банку - RDNA4) у 2012 - 2024 рр.

Джерело: побудовано автором [32; 33]

Узагальнюючи, можна констатувати, що повномасштабна війна завдала безпрецедентної шкоди нерухомому майну в Україні, сформувавши глибокий розрив між обсягами інвестицій за попередні роки та рівнем втрат, понесених упродовж 2022-2024 років. Така ситуація обумовлює не лише потребу у масштабному відновленні, але й зумовлює суттєві зміни в структурі ринку, інвестиційних пріоритетах та поведінці покупців і забудовників.

Одним із ключових наслідків цих трансформацій стала зміна цінової динаміки на житло, як на первинному, так і на вторинному ринках. Вартість

квадратного метра житла у різних регіонах країни виявилась чутливою до цілого комплексу чинників від макроекономічних до безпекових.

Ціни на житло є ключовим індикатором стану ринку нерухомості та загальної економічної ситуації в країні. Вони безпосередньо відображають баланс попиту і пропозиції, купівельну спроможність населення, вартість будівельних матеріалів, стан фінансово-кредитної системи та політичну стабільність. У період з 2018 по 2024 рік житловий ринок України пройшов через кілька етапів трансформації від помірного зростання до шокового спаду та поступової адаптації до умов війни.

Особливо важливою у цьому контексті є диференціація динаміки цін на первинному та вторинному ринках. Кожен з них реагував на зовнішні виклики по-різному, у періоди активного будівництва первинний ринок був більш динамічним, натомість у кризові часи саме вторинне житло ставало тимчасовим "якорем" стабільності для споживача.

В умовах повномасштабної війни, що розпочалася у 2022 році, обидва сегменти ринку зазнали глибоких змін. Часткове припинення будівельних робіт, скорочення кількості угод купівлі-продажу, релокація населення, інфляційний тиск і різке зростання вартості матеріалів зумовили істотні коливання цін, які варто дослідити в ретроспективі.

Розглянемо детальний аналіз зміни цін на житло на первинному та вторинному ринках України в період з 2018 по 2024 роки, подано на рис. 2.3.

Обсяг укладених угод купівлі-продажу нерухомості є одним із базових індикаторів активності ринку та показником його життєздатності. Цей показник відображає реальний стан попиту і пропозиції, рівень довіри населення до економічної ситуації, доступність фінансових ресурсів, стабільність інституційних механізмів і загалом характеризує ступінь економічної впевненості учасників ринку. Динаміка кількості укладених угод є водночас дзеркалом макроекономічних процесів, що відбуваються у країні, адже зміни в темпах купівлі-продажу безпосередньо пов'язані з коливаннями доходів, умовами кредитування, інвестиційними настроями та політичною стабільністю.

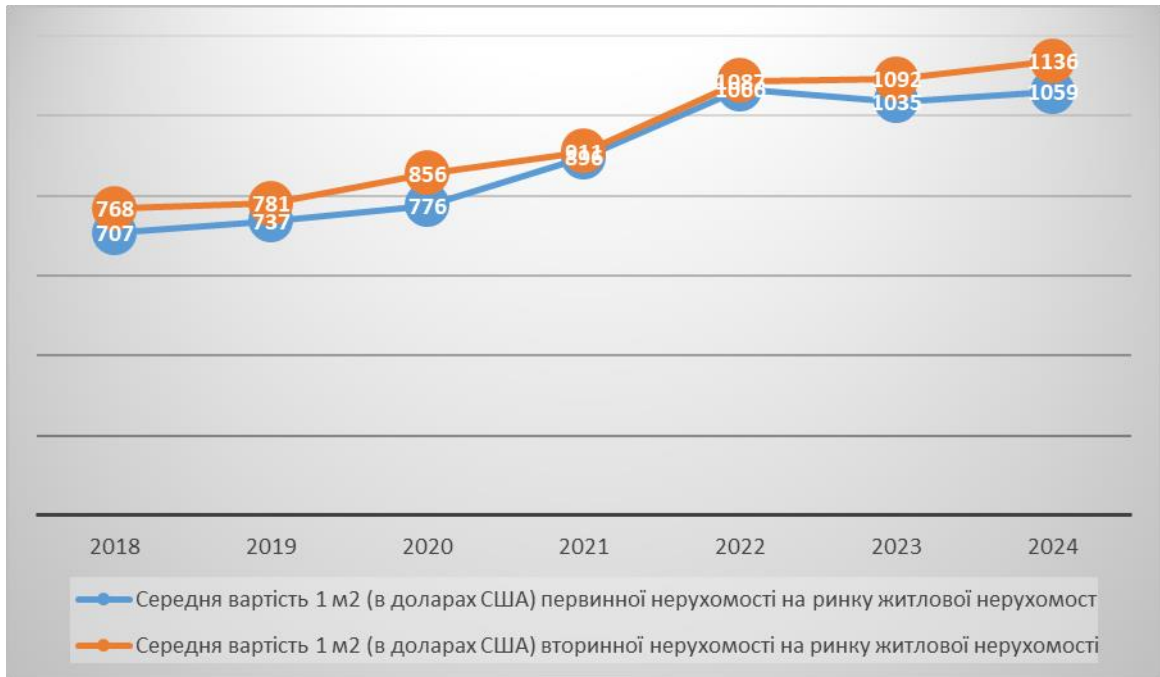


Рис. 2.3. Середня вартість 1 м2 в доларах США на первинному та вторинному ринках в Україні продажу у 2018 -2024 рр.

Джерело: побудовано автором [34]

У період 2020–2024 років український ринок нерухомості пройшов кілька глибоких фаз трансформації та турбулентності, які визначили сучасну структуру й динаміку галузі. Першим серйозним викликом стала пандемія COVID-19 (2020-2021 р.), яка спричинила різке уповільнення ринкової активності. Карантинні обмеження, призупинення роботи нотаріусів, труднощі з оформленням документів і загальне зниження економічної активності призвели до зменшення кількості угод у більшості регіонів. У цей період частина населення відклала придбання житла через невизначеність доходів та ризику знецінення активів, натомість попит поступово зміщувався в бік заміської нерухомості та невеликих приватних будинків, що стало відображенням зміни соціальних пріоритетів у час пандемії.

Нова хвиля турбулентності розпочалася у 2022 році з початком повномасштабної війни, що кардинально змінила географію попиту, структуру пропозиції та інституційне середовище ринку.

Багато нотаріальних офісів і державних реєстрів тимчасово припинили роботу, а частина забудовників була змушена законсервувати або перенести будівельні проєкти. Попит концентрувався у центральних і західних областях України, де фіксувалося зростання кількості внутрішньо переміщених осіб, тоді як східні та південні регіони зазнали майже повного паралічу ринкової активності.

Попри надзвичайно складні обставини, з другої половини 2023 року простежується тенденція поступового поживлення. Ринок почав демонструвати ознаки адаптації до нових реалій: з'явилися нові моделі купівлі-продажу, відновилися діяльність електронних реєстрів, посилилася роль державних програм підтримки житлового сектору, таких як «ЄОселя» та «Велике відновлення».

Повернення частини українців із-за кордону, релокація внутрішньо переміщених осіб, а також потреба у заміні зруйнованого житла створили нові сегменти попиту, які стимулювали активність насамперед на вторинному ринку. Водночас зростання довіри до банківської системи та поступова стабілізація макроекономічних показників сприяли активації інвестиційних угод у великих містах.

Для наочного представлення змін у динаміці продажів у різні роки доцільно проаналізувати кількість проданих об'єктів нерухомості, узагальнену в таблиці 2.3, що відображає еволюцію ринку під впливом основних соціально-економічних чинників та зовнішніх викликів.

Аналіз динаміки кількості правочинів на вторинному ринку житлової нерухомості в Україні у 2020–2024 роках свідчить про глибокий вплив зовнішніх кризових чинників, передусім пандемії COVID-19 та повномасштабної війни на активність ринку.

Ринок вторинної житлової нерухомості в Україні у 2020–2024 роках зазнав глибокого спаду через війну, але почав поступово відновлюватися вже з 2023 року.

Дані Міністерства юстиції України про купівлю – продаж, міну та дарування квартир та житлових будинків в одиницях у 2020 – 2024 рр.

Договори на вторинному ринку	2020	2021	2022	2023	2024
Договори купівлі-продажу	317638	372725	100778	206043	214958
З них квартир та житлових будинків	278675	325174	100710	172638	178439
Договори міни	2000	3000	1236	1915	2599
З них квартир та житлових будинків	1900	2840	1235	1712	2188
Договори дарування	118320	139313	48574	90538	179584
З них квартир та житлових будинків	106654	129830	48537	80347	158661
Загальна кількість	437959	515038	150588	298496	397141

Джерело: побудовано автором [35]

При цьому структура ринку частково змінилася: зросла частка договорів дарування, активність перемістилася у більш безпечні регіони, а попит сконцентрувався на функціональних, безпечних та менш ризикованих об'єктах.

Динаміка кількості угод на ринку нерухомості у цей період є індикатором не лише економічної ситуації, а й соціального настрою та рівня впевненості населення у завтрашньому дні, а отже потребує постійного моніторингу та глибшого регіонального аналізу.

Після загального аналізу кількості укладених угод на ринку нерухомості, доцільним є детальніше зупинитися на динаміці вартості житла, зокрема на

його цінній структурі у регіональному розрізі. Ціни на житло залишаються ключовим показником при оцінці ринкової активності, купівельної спроможності населення та інвестиційної привабливості регіонів.

У цьому контексті особливу дослідницьку цінність становить аналіз середньої вартості однокімнатної квартири на вторинному ринку як одного з найпоширеніших та найбільш показових типів житла. Саме однокімнатні квартири часто обирають як перше житло або як інвестиційний актив, тому їхня вартість чутливо реагує на коливання попиту й загальну економічну ситуацію.

Розглянемо деталізацію цін, а саме середні ціни однокімнатної та двокімнатної квартири на вторинному ринку в містах України у 2023-2025 роках, із розрахунком на 1 м² у доларах США, які зображено на рис. 2.4, 2.5.

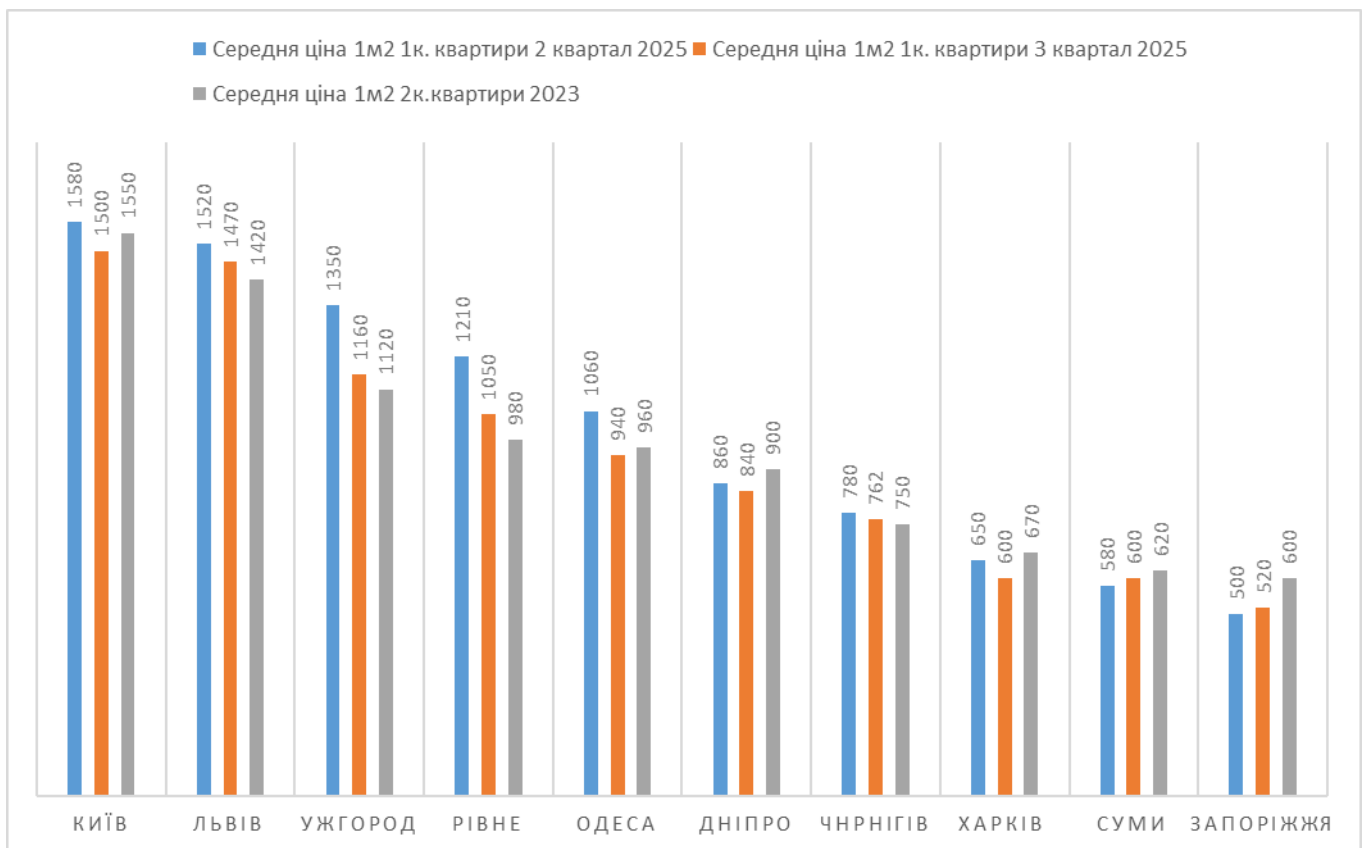


Рис. 2.4. Середні ціни 1 кімнатної квартири на вторинному ринку в обласних містах України в 2023-2025 рр. при оцінці в м² в доларах США

Джерело: побудовано автором [35; 36]

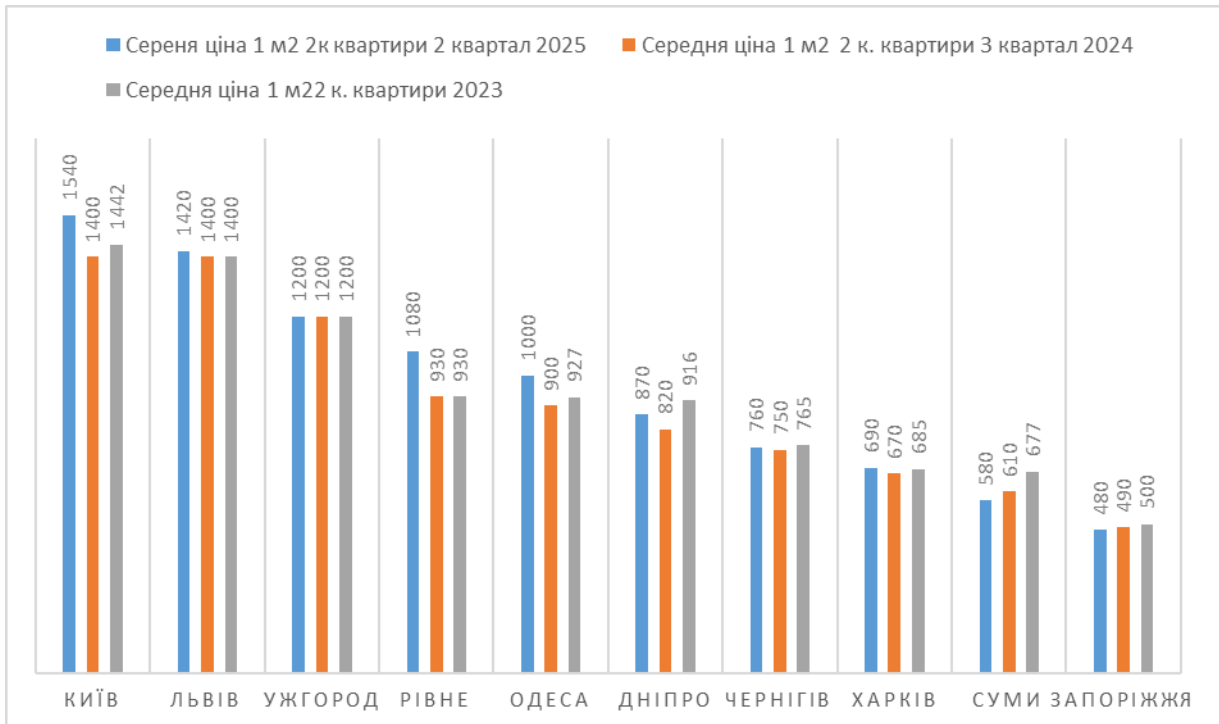


Рис. 2.5. Середні ціни 2 кімнатної квартири на вторинному ринку в обласних містах України в 2023-2025 рр. при оцінці в м2 в доларах США

Джерело: побудовано автором [35; 36]

У ході дослідження динаміки ринку нерухомості України в умовах повномасштабної війни 2023–2025 років, а також аналізу потреб у відновлювальних інвестиціях, можна зробити низку важливих узагальнень, які відображають глибину економічних змін, соціальних викликів та структурних трансформацій у сфері нерухомого майна.

У період з 2020 по 2025 роки ринок житлової нерухомості України зазнав глибоких трансформацій, спричинених масштабними зовнішніми потрясіннями, спочатку пандемією COVID-19, а згодом повномасштабною збройною агресією Російської Федерації проти України. Ці виклики не лише вплинули на кількість угод та обсяги інвестицій, а й суттєво змінили цінову структуру житла в регіонах.

Згідно з оцінками, загальні втрати у сфері нерухомості житлові, нежитлові будівлі, інженерна інфраструктура унаслідок війни становили

десятки мільярдів доларів США. При цьому обсяг накопичених інвестицій у нерухомість із 2014 року в багатьох категоріях виявився меншим за шкоду, завдану лише у 2022-2024 роках. Найбільш постраждалими виявилися саме житловий сектор і соціальна інфраструктура, які потребують найбільш масштабного відновлення.

Кількість угод на вторинному ринку житла у 2022 році скоротилася більш ніж утричі порівняно з 2021 р., що відобразило параліч ринку через бойові дії, втрату майна, правову невизначеність і загальну нестабільність. Проте у 2023-2024 роках ринок демонструє поступову реанімацію, кількість угод купівлі-продажу зростає, зокрема у відносно безпечних регіонах, що сигналізує про повернення довіри населення до інституту приватної власності та стабілізацію операцій із нерухомістю.

Незважаючи на втрати, середні ціни на житло у більшості обласних центрів України залишаються стабільними або демонструють поступове зростання. У 2025 році середня ціна 1 м² однокімнатної квартири у Києві сягнула 1580–1550 доларів, у Львові 1520–1470 доларів, що свідчить про збереження високого попиту в центральних та західних регіонах.

Натомість на сході та півдні України спостерігається помірніша цінова динаміка: у Харкові 650–600 доларів, у Сумах 580-600 доларів, у Запоріжжі 500-520 доларів за м². Це відображає значний безпековий ризик, зниження інвестиційної привабливості й невизначеність щодо перспектив відновлення.

Варто також зазначити, що за умов зростання непередбачуваності на ринку, населення дедалі частіше вдається до альтернативних форм передачі прав таких як дарування. У 2024 році кількість договорів дарування житла сягнула 158661, що перевищує довоєнні показники і свідчить про певні адаптаційні механізми.

Стан ринку житлової нерухомості в Україні у 2020-2025 роках є дзеркальним відображенням глибоких соціально-економічних трансформацій, спричинених війною. Попри колосальні збитки, ринок виявляє ознаки стійкості й поступового відновлення, особливо в регіонах, віддалених від бойових дій.

Однак для повноцінного відновлення необхідно забезпечити цільове інвестування в житлову інфраструктуру, стимулювання іпотеки, розвиток муніципального будівництва та відновлення довіри громадян до операцій з нерухомим майном. Ці заходи мають стати основою для стабілізації цін, пожвавлення попиту й довгострокового відновлення ринку житла в Україні.

РОЗДІЛ 3. ПРИКЛАДНІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ МАКРОЕКОНОМІЧНОГО АНАЛІЗУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Фактори та індикатори впливу на ринок нерухомості

Ринок нерухомості є складною багаторівневою системою, розвиток якої залежить від сукупності економічних, соціальних, демографічних, політичних та територіальних чинників. Він тісно пов'язаний із загальним станом економіки країни, рівнем життя населення та інвестиційним кліматом. Будь-які зміни в цих сферах майже одразу відображаються на попиті, пропозиції та вартості об'єктів нерухомості [36].

Одним із ключових факторів впливу є економічна ситуація в державі. Рівень доходів населення визначає можливість придбання житла або його оренди. За умов зростання заробітних плат і стабільної зайнятості люди частіше інвестують у власне житло, покращують житлові умови, купують нерухомість для дітей або з метою збереження коштів. Натомість економічні кризи, безробіття та зниження доходів призводять до зменшення платоспроможного попиту та уповільнення розвитку ринку. Важливу роль відіграє інфляція, адже вона впливає на собівартість будівництва, ціни на матеріали та послуги, а отже – на кінцеву вартість житла. За високої інфляції нерухомість часто розглядають як засіб захисту заощаджень, що може тимчасово підвищувати попит.

Значний вплив на ринок має банківська система та доступність кредитних ресурсів. Іпотечне кредитування дозволяє населенню купувати житло навіть за відсутності повної суми коштів. Низькі відсоткові ставки, довгострокові кредити та гнучкі умови сприяють активізації ринку, тоді як високі ставки й жорсткі вимоги до позичальників стримують попит. Також важливим індикатором є кількість кредитів, виданих на придбання житла, та частка угод, здійснених із залученням позикових коштів.

Соціально-демографічні фактори відіграють не менш важливу роль. Чисельність населення, його вікова структура, рівень урбанізації та кількість домогосподарств формують потребу в житлі. Молоді сім'ї, студенти, внутрішні переселенці та трудові мігранти створюють додатковий попит, особливо на доступне житло й оренду. Міграційні процеси змінюють регіональну структуру ринку: у містах із припливом населення ціни зазвичай зростають, тоді як у депресивних регіонах попит скорочується. Зміни способу життя також впливають на ринок – зростає інтерес до житла з кращими умовами проживання, енергоефективних будинків, житла в екологічно чистих районах або передмістях.

Важливими є правові та політичні чинники. Державне регулювання у сфері нерухомості, прозорість законодавства, захист прав власності та стабільність правил гри на ринку формують довіру з боку населення та інвесторів. Житлові програми, субсидії, пільгові іпотечні кредити та податкові стимули можуть значно поживляти ринок. Натомість часті зміни законодавства, складні дозвільні процедури або високі податки можуть стримувати будівельну активність.

Інвестиційні фактори визначають роль нерухомості як об'єкта вкладення капіталу. Для багатьох інвесторів житло є надійним активом, що забезпечує стабільний дохід від оренди або зростання вартості в довгостроковій перспективі. Рівень інвестицій у будівництво, кількість нових проєктів і темпи введення житла в експлуатацію є важливими індикаторами стану ринку. Якщо пропозиція перевищує попит, це може призвести до зниження цін або стагнації, тоді як дефіцит житла стимулює їх зростання.

Окреме місце займають інфраструктурні та територіальні фактори. Розвиток транспортної мережі, наявність шкіл, дитячих садків, медичних закладів, торгових і культурних центрів значно підвищують привабливість певної території. Екологічна ситуація, благоустрій, рівень безпеки та комфортність проживання також впливають на формування попиту й вартості нерухомості.

Для оцінки та аналізу ринку нерухомості використовують різноманітні індикатори. До них належать середні ціни на житло, динаміка їх змін, кількість укладених угод, обсяги нового будівництва, рівень орендних ставок, доступність іпотечного кредитування та інвестиційна активність. Сукупний аналіз цих показників дає змогу оцінити поточний стан ринку, виявити основні тенденції та зробити обґрунтовані прогнози щодо його подальшого розвитку. Важливим напрямом застосування результатів аналізу є вдосконалення механізмів забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб та інших соціально вразливих категорій населення. Виявлена стабільність ринку житла у центральних і західних регіонах України може бути використана для розвитку програм муніципального житлового будівництва, орендного житла та тимчасового розміщення населення. Це сприятиме зменшенню соціальної напруги, інтеграції ВПО у місцеві громади та формуванню збалансованого регіонального розвитку.

Розглянемо більш детально основні фактори впливу на ринок нерухомості.

Економічні фактори є базовими для функціонування ринку нерухомості. Насамперед це рівень доходів населення, який визначає платоспроможний попит. Чим вищі доходи громадян, тим більше можливостей вони мають для придбання власного житла або покращення житлових умов. За умов стабільної економіки люди охочіше інвестують у нерухомість, розглядаючи її як надійний актив. У періоди економічного спаду або кризи, коли зростає безробіття й знижуються доходи, попит на нерухомість зменшується, а ринок може переходити в стадію стагнації. Важливим економічним чинником є інфляція, адже вона впливає на собівартість будівництва та ціни на житло. Зростання цін на будівельні матеріали, енергоносії та робочу силу призводить до подорожчання новобудов. Водночас у періоди високої інфляції нерухомість часто використовується як спосіб збереження капіталу, що може тимчасово підвищувати попит [37].

Фінансово-кредитні фактори тісно пов'язані з економічними. Доступність іпотечного кредитування є одним із ключових стимулів розвитку ринку житла. Низькі відсоткові ставки, тривалі строки кредитування та лояльні вимоги до позичальників роблять купівлю житла доступнішою для широких верств населення. За таких умов зростає кількість угод купівлі-продажу, активізується будівництво та підвищується попит. Високі кредитні ставки або жорсткі банківські вимоги, навпаки, стримують ринок, оскільки значна частина потенційних покупців не може дозволити собі іпотеку.

Соціально-демографічні фактори формують довгостроковий попит на нерухомість. Чисельність населення, темпи його зростання або скорочення, вікова структура та кількість домогосподарств безпосередньо впливають на потребу в житлі. Молоді сім'ї, які створюють окремі домогосподарства, стимулюють попит на квартири та будинки, тоді як старіння населення змінює структуру попиту, підвищуючи інтерес до меншого за площею або більш доступного житла. Важливу роль відіграють міграційні процеси: внутрішня міграція до великих міст або економічно розвинених регіонів призводить до зростання цін і дефіциту житла, тоді як відтік населення з окремих територій спричиняє зниження попиту.

Соціальні зміни та спосіб життя також суттєво впливають на ринок нерухомості. Зміна цінностей, розвиток дистанційної роботи та зростання уваги до якості життя формують нові вимоги до житла. Популярними стають енергоефективні будинки, житло з розвинутою інфраструктурою, зручним транспортним сполученням та екологічно сприятливим середовищем. Зростає інтерес до передміських районів, де поєднуються комфорт і нижча щільність забудови.

Правові фактори визначають стабільність та прозорість функціонування ринку. Чітке законодавство у сфері права власності, оренди та будівництва забезпечує захист прав покупців, продавців і інвесторів. Наявність зрозумілих правил реєстрації нерухомості, отримання дозвільних документів та укладання угод підвищує довіру до ринку. Натомість правова невизначеність, складні

бюрократичні процедури або часті зміни законодавства можуть стримувати розвиток ринку та зменшувати інвестиційну активність [38].

Політичні фактори також мають значний вплив. Загальна політична стабільність у країні формує сприятливий інвестиційний клімат. Державні програми підтримки житлового будівництва, пільгове кредитування, субсидії та податкові стимули можуть значно активізувати попит на нерухомість. Водночас політична нестабільність або воєнні ризики негативно впливають на ринок, знижуючи довіру інвесторів і покупців.

Інвестиційні фактори визначають роль нерухомості як об'єкта вкладення капіталу. Для інвесторів важливими є рівень доходності, ризики та ліквідність об'єктів. Нерухомість часто розглядається як довгостроковий актив, що забезпечує стабільний дохід від оренди або зростання вартості з часом. Обсяг інвестицій у будівництво та кількість нових проєктів є показниками впевненості бізнесу в розвитку ринку. Надмірна інвестиційна активність може призвести до перенасичення ринку, тоді як її зниження до дефіциту житла [39].

Будівельні фактори пов'язані з обсягами та темпами забудови. Кількість нових об'єктів, які вводяться в експлуатацію, формує пропозицію на ринку. Якщо будівництво відбувається швидше, ніж зростає попит, це може спричинити зниження цін або збільшення кількості непроданих об'єктів. Водночас обмежені темпи будівництва за високого попиту створюють дефіцит і стимулюють зростання цін.

Інфраструктурні та територіальні фактори визначають привабливість конкретних районів і населених пунктів. Розвинена транспортна мережа, наявність закладів освіти, медицини, торгівлі та відпочинку значно підвищують вартість нерухомості. Важливе значення мають екологічні умови, рівень безпеки та благоустрій території. Райони з чистим довкіллям, зеленими зонами та комфортним міським середовищем користуються підвищеним попитом.

Отже, кожен фактор впливу на ринок нерухомості діє не ізольовано, а у взаємозв'язку з іншими. Саме сукупність економічних, соціальних, правових,

інвестиційних та територіальних чинників формує загальний стан ринку, визначає рівень цін, активність учасників та перспективи подальшого розвитку.

Таблиця 3.1

Система індикаторів прогнозування розвитку ринку нерухомості України

Група індикаторів	Показник	Економічний зміст та аналітичне значення
Макроекономічні	Темп зростання реального ВВП	Відображає загальний стан економіки та інвестиційні можливості
	Рівень інфляції	Впливає на купівельну спроможність населення та вартість будівництва
	Середній дохід населення	Визначає платоспроможний попит на житло
	Рівень безробіття	Характеризує стабільність доходів домогосподарств
Фінансово-кредитні	Середня ставка іпотеки	Визначає доступність житлового кредитування
	Обсяг іпотечного кредитування	Характеризує активність банківського фінансування
	Частка пільгових програм	Відображає рівень державної підтримки попиту
Ринкові	Середня ціна 1 м ² житла	Основний індикатор цінової динаміки
	Кількість угод купівлі-продажу	Показує рівень ділової активності на ринку
	Обсяг введеного житла	Характеризує пропозицію на первинному ринку
	Частка первинного ринку	Відображає інвестиційну активність девелоперів
Соціально-демографічні	Кількість ВПО	Впливає на регіональну структуру попиту
	Міграційне сальдо	Характеризує просторові зміни попиту на житло
	Середній розмір домогосподарств	Визначає типологію житлового фонду
Інвестиційні	Обсяг інвестицій у житлове будівництво	Оцінює масштаб відновлювальних процесів
	Частка відновленого житла	Характеризує темпи відбудови
Безпекові та інституційні	Індекс безпекових ризиків	Впливає на інвестиційну привабливість регіонів
	Кількість пошкоджених об'єктів	Визначає потребу у відновленні
	Стабільність законодавства	Формує рівень довіри інвесторів

Джерело: узагальнено автором на основі проведеного дослідження

Для забезпечення комплексного та обґрунтованого прогнозування розвитку ринку нерухомості України доцільно застосовувати систему індикаторів, що охоплює макроекономічні, фінансові, ринкові, соціально-

демографічні, інвестиційні та безпекові аспекти. Узагальнення таких показників у табличній формі дозволяє підвищити наочність аналізу та забезпечити системний підхід до оцінювання перспектив розвитку ринку.

Таким чином, застосування результатів проведеного макроекономічного аналізу у діяльності суб'єктів ринку нерухомості сприяє підвищенню прозорості ринкових процесів, зниженню рівня невизначеності та формуванню більш ефективних стратегій розвитку бізнесу. Це, у свою чергу, створює передумови для поступового відновлення ринку нерухомості України та його інтеграції у загальну систему економічного зростання держави [40].

3.2. Прогнозна модель розвитку ринку нерухомості

Ринок нерухомості є однією з ключових складових національної економіки, оскільки він безпосередньо впливає на рівень життя населення, інвестиційну активність та розвиток територій. Його динаміка тісно пов'язана з економічними, соціальними, демографічними, фінансовими та політичними процесами, що відбуваються в країні. У сучасних умовах нестабільності та швидких змін зростає потреба не лише в аналізі поточного стану ринку нерухомості, а й у прогнозуванні його подальшого розвитку.

Прогнозна модель розвитку ринку нерухомості є інструментом, що дозволяє системно оцінити вплив основних факторів на попит, пропозицію, рівень цін та інвестиційну привабливість нерухомості в середньо- та довгостроковій перспективі. Побудова такої моделі ґрунтується на аналізі статистичних даних, ключових індикаторів ринку та взаємозв'язків між ними. Вона дає змогу виявити основні тенденції, можливі ризики та сценарії розвитку, що є важливим для прийняття обґрунтованих управлінських і інвестиційних рішень.

Застосування прогнозної моделі має практичне значення для органів державної влади, забудовників, фінансових установ, інвесторів та населення,

оскільки дозволяє оцінити перспективи розвитку житлового та комерційного сегментів ринку нерухомості. Таким чином, розробка прогнозової моделі є актуальним завданням, спрямованим на підвищення ефективності функціонування ринку нерухомості та забезпечення його сталого розвитку. Перспективи провадження діяльності на ринку нерухомості України формуються в умовах безпрецедентних соціально-економічних змін, спричинених повномасштабною війною, трансформацією макроекономічного середовища та необхідністю масштабного післявоєнного відновлення. Ринок нерухомості в даних умовах виступає не лише як сектор економіки, а і як важливий інструмент забезпечення соціальної стабільності, відновлення виробничого потенціалу та стимулювання економічного зростання.

Однією з ключових перспектив провадження діяльності на ринку нерухомості є реалізація масштабних програм відбудови житлового фонду. Внаслідок воєнних дій значна частина житла була зруйнована або пошкоджена, що сформувало відкладений попит на нове будівництво. Це створює об'єктивні передумови для довгострокового зростання будівельної галузі, активізації діяльності девелоперських компаній та розвитку суміжних секторів економіки, зокрема виробництва будівельних матеріалів, транспорту та інженерних послуг.

Перспективи розвитку ринку нерухомості тісно пов'язані зі структурними змінами попиту. Зміна демографічної структури населення, масові міграційні процеси та зниження платоспроможності домогосподарств зумовлюють переорієнтацію попиту на більш доступні формати житла. У середньостроковій перспективі очікується зростання попиту на житло економ- та комфорт-класу, розвиток орендного житла та багатофункціональних житлових комплексів із соціальною інфраструктурою. Для суб'єктів ринку це означає необхідність адаптації бізнес-моделей, зниження собівартості будівництва та впровадження інноваційних архітектурних рішень.

Перспективним напрямом провадження діяльності на ринку нерухомості є впровадження принципів сталого розвитку та «зеленої» економіки. У післявоєнний період очікується зростання ролі енергоефективних технологій,

екологічно безпечних будівельних матеріалів та сучасних систем управління житловими комплексами. Це сприятиме зниженню експлуатаційних витрат, підвищенню якості житла та конкурентоспроможності українського ринку нерухомості на міжнародному рівні [41].

Таблиця 3.2

Статистичних даних за 2019-2024 рр.

	Операції на ринку нерухомості (житло)	Середня заробітна плата (грн/міс)	Іпотечне кредитування	Середня ціна 1 м ² житлової площі (доларів в США)	Інвестиції в житлове будівництво (млн доларів США)	Інвестиції в нежитлове будівництво (млн доларів США)	Кількість проданих об'єктів нерухомості	Сумарний обсяг шкоди військового знищення інженерних споруд (млн доларів США)
2019	300 726	10 497	5354	737	21822	29901	301029	
2020	278 675	11 591	3 740	776	25001	32829	437959	
2021	325 174	14 014	10 748	800	23116	36644	515038	
2022	100 710	14 577	2 009	1006	25860	38314	150588	59800
2023	172 638	17 400	6 114	1035	26742	40618	298469	89500
2024	178 439	21 473	8 000	1059	27778	43029	397141	117600

Джерело: побудовано автором [25; 26; 30-31]

Розглянемо прогностичну модель розвитку ринку нерухомості, яка відображає узагальнені результати аналізу ключових факторів та індикаторів впливу на стан і динаміку ринку.

Прогнозна модель, дає змогу не лише оцінити очікувані зміни кількісних показників, а й виявити можливі ризики та дисбаланси між попитом і пропозицією. Аналіз дозволяє визначити ймовірні сценарії розвитку ринку від помірної зростання до стагнації або сповільнення активності, залежно від зміни зовнішніх і внутрішніх умов. Це, у свою чергу, створює підґрунтя для формування ефективних управлінських рішень та коригування державної і інвестиційної політики у сфері нерухомості.

Таким чином, розгляд прогнозної моделі, дає цілісне уявлення про перспективи розвитку ринку нерухомості, дозволяє оцінити вплив ключових факторів на його динаміку та слугує аналітичним інструментом для обґрунтування подальших висновків і рекомендацій.

Прогнозна модель розвитку ринку нерухомості ґрунтується на визначенні та аналізі взаємозв'язків між основними факторами впливу та результативними показниками ринку. Центральне місце в такій моделі займає ендогенна змінна, оскільки саме вона відображає кінцевий результат функціонування ринку та є узагальнюючим показником його стану в прогнозному періоді. Значення ендогенної змінної формується безпосередньо в межах моделі під впливом сукупності економічних, соціально-демографічних, фінансових і інвестиційних факторів.

У прогнозній моделі ендогенна змінна виступає залежною величиною, яка реагує на зміни пояснювальних показників. Наприклад, рівень цін на нерухомість, обсяг попиту або кількість угод купівлі-продажу змінюються залежно від динаміки доходів населення, доступності іпотечного кредитування, обсягів будівництва та загальної економічної ситуації. Таким чином, модель дозволяє простежити, яким чином коливання окремих факторів впливають на кінцевий результат і формують загальну тенденцію розвитку ринку нерухомості.

Зв'язок прогнозної моделі з ендогенною змінною полягає в тому, що саме через її значення здійснюється оцінка ефективності та адекватності побудованої моделі. Аналіз прогнозних значень ендогенної змінної дає змогу визначити можливі сценарії розвитку ринку, виявити потенційні ризики та дисбаланси, а також обґрунтувати управлінські рішення у сфері нерухомості. Отже, ендогенна змінна є ключовим елементом прогнозної моделі, який забезпечує логічний зв'язок між факторами впливу та очікуваними результатами розвитку ринку нерухомості [42].

Ендогенна змінна – це змінна в економічній або прогнозній моделі, значення якої формується всередині самої моделі та залежить від впливу інших

змінних, що в ній використовуються. Вона не задається наперед, а є результатом взаємодії факторів, включених до моделі.

У контексті прогнозної моделі розвитку ринку нерухомості ендогенна змінна відображає кінцевий результат функціонування ринку, наприклад рівень цін на нерухомість, обсяг попиту або кількість укладених угод. Її значення змінюється під впливом доходів населення, відсоткових ставок, обсягів будівництва, демографічних процесів та інших факторів, які виступають пояснювальними змінними моделі.

Таким чином, ендогенна змінна є ключовим показником, який використовується для оцінки стану та прогнозування розвитку ринку, оскільки саме вона показує, який результат матиме зміна тих чи інших умов.

Ендогенна змінна розраховується за формулою:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 * X_1 + \beta_2 * X_2 + \beta_3 * X_3 + \beta_4 * X_4 + \beta_5 * X_5 + \varepsilon,$$

Де, X_1 — Середня заробітна плата (грн/міс),

X_2 — Іпотечне кредитування,

X_3 — Середня ціна 1 м² житла,

X_4 — Кількість проданих об'єктів нерухомості

X_5 — Сумарний обсяг військової шкоди (млн дол. США).

Отримаємо коефіцієнт детермінації, який складає 0,89.

Ендогенна змінна та коефіцієнт детермінації тісно пов'язані у контексті прогнозних і економетричних моделей, оскільки коефіцієнт детермінації показує, наскільки добре пояснювальні змінні моделі впливають на прогнозовану (ендогенну) змінну.

Ендогенна змінна – це та змінна, яку ми прагнемо передбачити або пояснити в моделі. Наприклад, у прогнозній моделі ринку нерухомості ендогенною змінною може бути рівень цін на житло або обсяг попиту на нерухомість. Значення цієї змінної формується під впливом набору факторів

доходів населення, доступності іпотечних кредитів, обсягів будівництва та інших пояснювальних змінних.

Коефіцієнт детермінації показує частку змінності ендогенної змінної, яку можна пояснити змінами пояснювальних змінних у моделі. Якщо коефіцієнт дорівнює 0,89, це означає, що 89% коливань ендогенної змінної (наприклад, цін на нерухомість) пояснюються факторами, включеними в модель, а 11% залишаються під впливом інших чинників або випадкових коливань.

У прогнозних моделях ендогенна змінна є центральним показником, який відображає результат взаємодії всіх факторів, включених у модель. У випадку ринку нерухомості такою ендогенною змінною є кількість операцій на ринку житла, оскільки вона прямо залежить від доходів населення, доступності іпотечного кредитування, обсягів будівництва, цін на житло та інших економічних і соціальних показників [43].

Використання ендогенної змінної дозволяє не просто фіксувати минулі тенденції, а прогнозувати очікувані значення кількості операцій на найближчі роки з урахуванням впливу ключових факторів. На основі даних за 2019–2024 роки та застосування прогнозної моделі з високим коефіцієнтом детермінації, що дорівнює 0,89 можна оцінити розвиток ринку нерухомості у 2025 та 2026 роках, враховуючи як економічні тенденції, так і зовнішні ризики.

Таким чином, ендогенна змінна кількість операцій на ринку житла стає відправною точкою для побудови прогнозу та аналізу динаміки ринку, що дає змогу сформулювати обґрунтовані очікування щодо його розвитку.

Таким чином, зв'язок ендогенної змінної з коефіцієнтом детермінації полягає в тому, що оцінює, наскільки точно модель, заснована на пояснювальних змінних, передбачає або описує поведінку ендогенної змінної. Чим вищий коефіцієнт детермінації, тим більша частка змін ендогенної змінної пояснюється моделлю, і тим точніше прогноз.

Аналіз динаміки операцій на ринку житлової нерухомості за період 2019–2024 років показує значні коливання, які зумовлені економічними, соціально-демографічними та військовими факторами. Після спаду операцій у 2020 році

(278675 угод) спостерігався їх ріст у 2021 році до 325174 угод. У 2022 році кількість операцій різко знизилася до 100710, що було пов'язано із загостренням військових дій та економічною нестабільністю. Вже у 2023-2024 роках ринок поступово відновлювався: кількість угод зросла до 172638 та 178439 відповідно [44].

Середня заробітна плата населення стабільно зростала з 10497 грн у 2019 році до 21473 грн у 2024 році, що свідчить про збільшення купівельної спроможності населення. Доступність іпотечного кредитування також змінювалася, відображаючи динаміку фінансового сектору: від 5354 у 2019 році до 8000 у 2024 році. Середня ціна 1 м² житлової площі підвищувалася з 737 доларів США у 2019 році до 1059 доларів у 2024 році, що свідчить про поступове подорожчання житла. Інвестиції в житлове та нежитлове будівництво демонструють тенденцію до зростання, а кількість проданих об'єктів нерухомості за цей період збільшилася до 397141 у 2024 році. Водночас сумарний обсяг шкоди військового знищення інженерних споруд зріс до 117600 млн доларів США, що істотно впливало на ринок нерухомості та пропозицію житла.

Виходячи з наявних даних та використовуючи прогнозну модель з коефіцієнтом детермінації, що дорівнює 0,89, можна передбачити подальшу динаміку ринку на 2025 та 2026 роки. Коефіцієнт детермінації свідчить, що 89% змін кількості операцій пояснюються факторами моделі (доходами населення, доступністю кредитування, обсягами будівництва та іншими економічними показниками), а решта 11% пов'язані з випадковими або непередбачуваними чинниками [45].

За умов збереження тенденцій зростання доходів населення та поступового відновлення іпотечного кредитування очікується, що кількість операцій на ринку житлової нерухомості у 2025 році зросте приблизно до 190-200 тисяч угод, а у 2026 році до 210-225 тисяч угод. Середня заробітна плата може сягнути близько 25–26 тис. грн у 2025 році та 28-30 тис. грн у 2026 році, що підтримуватиме попит на житло. Середня ціна 1 м² житлової площі

прогнозується на рівні 1100-1130 доларів у 2025 році та 1150-1180 доларів у 2026 році.

Інвестиції в житлове та нежитлове будівництво продовжать поступове зростання, що підтримає пропозицію житла на ринку та створить умови для стабілізації цін. Кількість проданих об'єктів може сягнути 420-440 тисяч у 2025 році та 460-480 тисяч у 2026 році, демонструючи помірне, але стабільне відновлення ринку.

Таким чином, прогнозна модель свідчить про поступове відновлення ринку житлової нерухомості з очікуваним зростанням операцій, доходів населення та інвестицій у будівництво. Основними ризиками залишаються зовнішні шоки, пов'язані з військовими діями, зміни макроекономічної ситуації, коливання валютного курсу та інфляційні процеси. Незважаючи на це, високий коефіцієнт детермінації свідчить про надійність моделі та її здатність прогнозувати основні тенденції розвитку ринку на найближчі два роки.

ВИСНОВКИ

Дослідження ринку нерухомості України у період 2020-2025 років показало, що цей сектор є надзвичайно чутливим до зовнішніх макроекономічних, соціальних та політичних факторів, а також демонструє високу взаємозалежність із загальною економічною стабільністю держави. Аналіз проведених досліджень дозволяє зробити кілька ключових узагальнень та висновків, які відображають як поточний стан ринку, так і його перспективи розвитку в умовах післявоєнної відбудови.

1. Ринок житлової нерухомості України за період 2020-2025 років зазнав значних трансформацій. Початкові потрясіння, пов'язані з пандемією COVID-19, призвели до тимчасового зниження кількості угод і сповільнення будівельної активності. Однак найсуттєвішим фактором зміни ринку стала повномасштабна війна Росії проти України, що спричинила руйнування житлового та нежитлового фонду, пошкодження інженерної інфраструктури та втрату значної частини інвестицій, накопичених із 2014 року.

2. За проведеними дослідження, у 2022 році кількість угод на вторинному ринку житла скоротилася більш ніж утричі порівняно з 2021 роком, що відображає параліч ринку через бойові дії, втрату майна та правову невизначеність. Проте у 2023-2024 роках спостерігається поступова реанімація ринку, особливо в центральних та західних регіонах країни, де відновлювальні процеси й державна підтримка сприяють оживленню попиту та зростанню обсягів будівництва.

3. Динаміка цін на житло продемонструвала регіональну диференціацію. У Києві та Львові середня ціна 1 м² житла у 2025 році становила 1580–1550 USD та 1520–1470 USD відповідно, що свідчить про стабільний попит у безпечних регіонах. На сході та півдні країни, зокрема у Харкові та Запоріжжі, ціни залишаються нижчими 600–650 USD та 500–520 USD за м² відповідно, що відображає підвищені безпекові ризики та зниження інвестиційної привабливості. Особливе значення у структурі ринку набули альтернативні способи передачі прав на нерухомість, зокрема дарування, кількість яких у 2024

році сягнула 158661 угод, перевищивши довоєнні показники. Це свідчить про активну адаптацію населення до нових економічних та соціальних умов.

4. Аналіз основних суб'єктів ринку показав, що ключовими гравцями виступають приватні девелоперські компанії, які зосереджують активність у регіонах з нижчими безпековими ризиками, банки та фінансові установи, що забезпечують іпотечне кредитування та стимулюють попит, державні органи, які реалізують програми підтримки житлового будівництва та інвестують у відновлення соціальної інфраструктури, населення, як основний покупець житла, що дедалі активніше використовує альтернативні форми передачі власності.

5. Прогнозування розвитку ринку нерухомості показало, що його перспективи визначаються поєднанням післявоєнного відновлення, макроекономічної стабілізації та інституційних реформ. Основні напрями розвитку включають:

1. Відновлення житлового фонду. Очікуваний обсяг новобудов у центральних і західних регіонах 1,2-1,5 млн м², у прифронтових 0,3-0,5 млн м² на 2025 рік.

2. Структурні зміни попиту. Переорієнтація на економ- та комфорт-клас, орендне житло та малогабаритні квартири; очікуване зростання угод орендного житла 15-20% на рік, первинне житло комфорт-класу 10-12%.

3. Фінансово-кредитна політика. Середня ставка іпотеки за оптимістичним сценарієм 12-14%, базовим 15-17%, песимістичним понад 18%; обсяг іпотечного кредитування від <20 млрд грн до 40 млрд грн.

4. Регіональна диференціація. У безпечних регіонах приріст будівництва 8-12%, у ризикових 5-7%.

5. Інституційні та технологічні чинники. Цифровізація, електронні реєстри та прозорі механізми укладання угод можуть скоротити трансакційні витрати на 15-20%.

6. Прогнозування розвитку ринку здійснювалося за трьома сценаріями:

1. Оптимістичний сценарій, а саме стабілізація макроекономічних показників, завершення бойових дій, активне відновлення інфраструктури. Приріст обсягів будівництва 12-15% річно, середня ціна житла у Києві 1600-1650 USD, обсяг іпотеки 35-40 млрд грн.

2. Базовий сценарій - часткова стабілізація, повільне відновлення окремих регіонів, збереження інфляційного тиску. Приріст обсягів будівництва 6-8%, ціни в Києві 1550- 1580 USD, обсяг іпотеки 25-30 млрд грн.

3. Песимістичний сценарій - при продовженні конфлікту, економічна нестабільність, обмежена державна підтримка. Приріст будівництва 2-4%, ціни в Києві 1500-1520 USD, обсяг іпотеки менше 20 млрд грн.

7. Для обґрунтованого прогнозування ринку нерухомості запропонована система індикаторів, що охоплює макроекономічні показники (ВВП, інфляція, доходи населення, безробіття), фінансово-кредитні показники (ставки іпотеки, обсяги кредитування, державні програми), ринкові індикатори (ціни, кількість угод, обсяг введеного житла), соціально-демографічні показники (ВПО, міграційне сальдо, середній розмір домогосподарств), інвестиційні та безпекові показники (обсяг інвестицій, кількість пошкоджених об'єктів, індекс безпекових ризиків).

8. Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що ринок нерухомості України має значний відновлювальний потенціал і може стати одним із ключових драйверів післявоєнного економічного зростання. Для досягнення стабільності та довгострокового розвитку необхідна комплексна стратегія, яка включає:

- цільові інвестиції у відновлення житлового фонду та інфраструктури;
- розвиток іпотечного та орендного сегментів;
- регіональні програми підтримки та страхування ризиків;
- цифровізацію та прозорість ринку;
- інституційні реформи та гармонізацію законодавства з європейськими стандартами.

Реалізація цих заходів дозволить забезпечити стабілізацію цін, зростання попиту, повернення довіри населення та формування передумов для інтеграції українського ринку нерухомості у європейський економічний простір. В умовах макроекономічної стабілізації та ефективного поєднання державних і приватних ініціатив ринок нерухомості стане не лише економічним індикатором розвитку, а й механізмом забезпечення соціальної стабільності та післявоєнного відновлення країни.

9. Загалом, ринок нерухомості в Україні є одним із ключових секторів економіки, що істотно впливає на формування валового внутрішнього продукту, зайнятість населення, інвестиційний клімат та розвиток суміжних галузей. Масштаби економічної діяльності на ринку нерухомості характеризуються широким спектром взаємопов'язаних процесів: від виробництва будівельних матеріалів і будівництва об'єктів до операцій купівлі-продажу, оренди, інвестиційної та фінансової діяльності.

Аналіз даних із системи національних рахунків та таблиць «витрати-випуск» показує, що ринок нерухомості забезпечує значну частку виробничої активності в країні. Це підтверджується великим обсягом ресурсів, що залучаються для будівництва житлових, комерційних та промислових об'єктів, а також високим рівнем внутрішніх інвестицій. Зокрема, вкладення в нерухомість відіграють роль не лише у задоволенні житлових та соціальних потреб населення, а й у формуванні довгострокового капіталу [50].

10. Підсумовуючи, можна стверджувати, що ринок нерухомості в Україні має великий економічний потенціал і важливу мультигалузеву роль, однак для максимального розкриття його масштабів необхідне поєднання ефективної державної підтримки, стабілізації макроекономічної ситуації, залучення інвестицій та вдосконалення нормативно-правового поля. Успішне вирішення цих завдань забезпечить стійкий розвиток ринку нерухомості і підвищить його внесок у національну економіку.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Reuters. Rate Cut Hopes Fuel Bets Real Estate Crisis Is Easing. URL: <https://www.investing.com/news/economy/rate-cut-hopes-fuel-bets-real-estate-crisis-is-easing-3281234.com>.
2. Axios. The global housing affordability crisis. URL: <https://www.axios.com/2024/09/06/the-global-housing-affordability-crisis.com>.
3. EconomyMiddle East. URL: <https://economymiddleeast.com/news/dubai-real-estate-luxury-home-sales-surge-as-7200-millionaires-flock-to-uae-in-2024.com>
4. Cashreview.com. URL: <https://ru.arabianbusiness.com/real-estate.com>
5. Коваленко М.А., Радванська Л.М. Ринок нерухомості: фінансові аспекти: навч. посіб. Херсон: ОЛДІ-плюс, 2002. 160 с.
6. Шаповалова В.О. Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України. *Ефективна економіка*. Вип. 9. 2014.
7. Кобзан С. Формування ринку нерухомості. Практичні аспекти та особливості оцінки. *Юрінком Інтер*, 2019. 212 с.
8. Державна служба статистики України. URL: <https://ukrstat.gov.ua>
9. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості. Підручник. Київ: Лібра, 2004.
10. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В., Кривов'язюк І.В. Ринок нерухомості. Навч. посібник. Київ: ІВЦ Держкомстату України, 2004.
11. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України № 3938-17 від 27.10.2022. Верховна Рада України. Законодавство України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
12. Шаркова І. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні. Київ: КНЕУ, 2005. 180 с.
13. Котик З. Нерухоме майно та методи його оцінки. Навчальне видання. Львів: Каменяр, 2002. 95 с.
14. Круш П.В., Полищук С.В. Оцінка бізнесу. Навчальний посібник. Київ: Центр навчальної літератури, 2004. 264 с.

15. Ксенко Я. Оцінка вартості майна: правове і методичне регулювання та основні засади . 2005. № 5.
16. Вороніна Л.І., Воротін В.Є., Лісник В.Г., Поліщук В.М. Оцінка майна в Україні. Том 1. Нерухоме майно: Монографія. Київ: Вид-во Європ.ун-ту, 2005.
17. Кучеренко В.Р. Оцінка та управління нерухомістю. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.
18. Кобзан С. Формування ринку нерухомості. Практичні аспекти та особливості оцінки. *Юрінком Інтер*, 2019. 212 с.
19. Іващук Т.О. Економіко-математичне моделювання: навчальний посібник. Тернопіль : ТНЕУ Екон. думка, 2008. 704 с.
20. Базилевич В. Економічна теорія: політекономія: підручник. Київ : Знання-Прес, 2015. 525 с.
21. Пишнограєв І.О., Коваль А.М. Економіко-математичне моделювання впливу макроекономічних факторів на ціноутворення ринку нерухомості. *Економіка та суспільство*. 2022. № 43.
22. Горонескуль М. Таблиці функцій та критичних точок розподілів. Харків: УЦЗУ, 2009.
23. Єрмоменко В.О. та ін. Економетрія (економетрика). Навчальний посібник для студентів заочної форми навчання економічних спеціальностей. Тернопіль, 2011. 114 с.
24. National Bank of Ukraine. (2025). Methodological notes on monetary and financial statistics. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/methodological_notes_MFS.pdf
25. State Statistics Service of Ukraine. (2025). Official website. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
26. Index.minfin.com.ua. (2024). Індекси цін на нерухомість в Україні. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/>
27. Gisuvecon.com. (2025). Огляд вторинного ринку житла: грудень 2024 – червень 2025. URL: <https://gisuvecon.com>

28. RBC.ua. (2025). Ціни на житло зростають не всюди: аналіз по містах. URL: <https://www.rbc.ua>
29. Gisuvecon.com. (2025). Ціни на житло в Україні: квітень 2025 року. URL: <https://gisuvecon.com>
30. World Bank. (2025). Ukraine –Rapid damage and needs assessment (RDNA4): February 2022 – December 2024. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf>
31. World Bank. (2024). Ukraine –Rapid damage and needs assessment (RDNA3): February 2022 – December 2023. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052424093538084/pdf/P180174-3ae33d6b-425d-4763-a127-6104d67eee4a.pdf>
32. State Statistics Service of Ukraine. (2025). Official website. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
33. World Bank. (2025). Ukraine – Rapid damage and needs assessment (RDNA4): February 2022 – December 2024. URL: <https://documents1.worldbank.org/curated/en/099052925103531065/pdf/P180174-93c8e8c1-83a2-487d-aaec-a8435f9db418.pdf>
34. LUN. Misto. (2025). Official website "Real estate statistics of Ukrainian cities". URL: <https://misto.lun.ua>
35. LUN. Misto. (2025). Official website "Real estate statistics of Ukrainian cities". URL: <https://misto.lun.ua/>
36. GIS "UVEKON". (2025). Official website "Geoportal 'UVEKON' –a system for collecting, analyzing, and visualizing indicators of the Ukrainian real estate market". URL: <https://gisuvecon.com/main/about/>
37. Пекна Г. Вплив макро-та мікроекономічних факторів на бізнес-планування на ринку нерухомості / Г. Пекна, М. Гофман. *Вчені записки Університету "КРОК"*. 2025. № 3(79). С. 23-50.
38. Дуброва Н.П., Лепеха А.В. Теоретичні аспекти споживчого та іпотечного кредитування. *Young*. 2017. №. 1.

39. Євтух О.О. Нерухомість як об'єкт оцінки. *Актуальні проблеми економіки*. 2006. № 3. С. 90-96.
40. Максишко Н.К. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. URL: http://www.problecon.com/pdf/2013/2_0/31_38.pdf
41. Герасимчук В.Г., Швиданенко Г.О. Бізнес-планування. Київ: КНЕУ, 2020.
42. Тарасевич В.М. Інвестиційний менеджмент: підручник. Київ: Центр учбової літератури, 2022.
43. Економіка невизначеності: зміст, оцінювання, регулювання: колективна монографія/ за ред. І.Ф. Радіонової. Київ: Університет "КРОК", 2021. 287 с. URL: <https://dspace.krok.edu.ua/handle/krok/69>
44. Манн Р.В. Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку. *Економіка та держава*. 2011. № 9. С. 15-17.
45. Варналій З.С. Бізнес-планування підприємницької діяльності: навч. посіб. Чернівці: Технодрук, 2019.
46. Державна служба статистики України. URL: <https://ukrstat.gov.ua>
47. Первинка: що відбувається з цінами на нерухомість. URL: <https://gdevkievezhithorosh.com/2022/08/первинка-що-відбувається-з-цінами-на/>
48. Факторний аналіз. Вікіпедія : вебсайт. URL: https://uk.wikipedia.org/wiki/Факторний_аналіз
49. Штучна нейронна мережа. Вікіпедія : вебсайт. URL: uk.wikipedia.org/wiki/Штучна_нейронна_мережа
50. Пишнограєв І.О., Коваль А.М. Економіко-математичне моделювання впливу макроекономічних факторів на ціноутворення ринку нерухомості. *Економіка та суспільство*. 2022. № 43.