

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>

УДК 528.4:339.138

## ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ПІД ЧАС ВОЄННОЇ ЕКОНОМІКИ

## THEORETICAL ASPECTS OF THE RESEARCH OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE DURING THE WAR ECONOMY

**Красневич Олександр Анатолійович**

аспірант,

Волинський національний університет імені Лесі Українки

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1556-3047>

**Павлов Костянтин Володимирович**

доктор економічних наук, професор,

Волинський національний університет імені Лесі Українки

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-2583-9593>

**Ющак Анна Володимирівна**

аспірант,

Волинський національний університет імені Лесі Українки

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-0855-1491>

**Krasnevich Oleksandr, Pavlov Konstantin, Yushchak Anna**

Lesya Ukrainka Volyn National University

В статті висвітлено поняття ринку житлової нерухомості, під яким пропонуємо розуміти сукупність обміну та паралельних відносин між суб'єктами ринку, які створюють попит та пропозицію житлової нерухомості. Обмінні відносини передбачають виявлення намірів купівлі-продажу чи оренди різними суб'єктами житлового нерухомого майна, протистояння намірів, а також тендерний механізм, у тому числі включаючи переговори та певні форми домовленостей. Відмічено структуру ринку, яка охоплює депозитний ринок та ринок оренди або продажу. Виділено такі форми субринків, як: ринок користувачів; ринок фінансових активів; ринок девелоперської діяльності; ринок землі. Систематизовано фактори, які впливають на прийняття інвестиційних рішень. Серед них: демографічний; фактор зайнятості; схильності до заощаджень; наявності та доступності кредиту; розмір і вікова структура будівель на даній території; наявність землі та ціни. Виділено три аспекти втручання державного сектора у функціонування ринку нерухомості. Зроблено висновки та узагальнення подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в умовах воєнного стану.

**Ключові слова:** ринок житлової нерухомості, девелопери, інвестиційне забезпечення, регіональні ринки, оренда житла, комерційна нерухомість.

The article highlights the concept of the residential real estate market. We propose understanding the exchange and parallel relations between market entities that create the demand and supply of residential real estate. Exchange relations involve the identification of intentions to buy, sell or rent residential real estate by various subjects, the confrontation of intentions, as well as the tender mechanism, including negotiations and certain forms of agreements. The market structure is noted, which includes the deposit market and the rental or sale market. The following submarkets are distinguished: the user market; the market of financial assets; the development market; land market. Factors influencing investment decision-making are systematized. Among them are demographic; employment factors; propensity to save; credit availability and availability; the size and age structure of buildings in this area; land availability, and price. Three aspects of the intervention of the public sector in the functioning of the real estate market have been identified. Conclusions and generalizations of the further development of the residential real estate market under war conditions are made. Therefore, the residential real estate market is a complex and multifaceted concept that includes such elements as actions and interactions of people involved in the purchase, sale, exchange, use, and development of real estate; economic activity resulting in the exchange of goods, an

abstract term covering all real estate transactions throughout the country; a set of mechanisms by which rights and interests in real property are transferred, prices are set, and land uses are shifted; a set of arrangements in which buyers and sellers meet through a price mechanism. Having researched the topic of the Ukrainian residential real estate market: trends, prices, and prospects, the functions of the stakeholders of this market and what problems they face in this difficult time have been revealed. We can also conclude that before we are an essential task, namely the reconstruction of the real estate market and the country's economy in general. They also concluded that thanks to the competent investment of funds, foreign investors will be able to get a decent profit and count on a quick payback of the purchased residential real estate, and Ukraine as a state will receive additional funds for the development of the economy during the war period.

**Keywords:** residential real estate market, developers, investment support, regional market, housing rental, commercial real estate.

**Постановка проблеми.** На сьогоднішній день тема інвестиційного забезпечення житлової нерухомості України є дуже актуальною тому, що ринок житла в нашій країні з початком російського військового вторгнення опинився в складному становищі. Він потребує термінових змін та інноваційних рішень, щоб мільйон українських родин, які втратили свої домівки через російську агресію мали змогу забезпечити себе найнеобхіднішими засобами існування.

Особливої актуальності в цьому напрямі набуває аналіз особливостей функціонування ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. В свою чергу, поставлена ціль передбачає реалізацію наступних завдань: дослідження особливостей виду та функціонування ринку житлової нерухомості та застосування методу аналізу ринку нерухомості в межах виділених етапів розвитку.

#### **Аналіз останніх досліджень і публікацій.**

Слід відмітити, що проблеми, які притаманні ринку житлової нерухомості не є новими чи не визначеними. Чимало дослідників з'ясовувати у різний час особливості, функції, ціноутворення, тенденції, формування житлового попиту та пропозиції на регіональних ринках житла. Серед них, особливої цінності заслуговують праці І. Білецького, Л. Єлісеєвої, В. Купчак, К. Павлова, О. Скорук, О. Стрішенець, Д. Штейнграуз, Е. Kucharska-Stasiak, W. D. Fraser, M. Richard [1–7; 11–12].

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Проведені дослідження, не дивлячись на їх ґрунтовність та аргументованість на разі неспроможні дати належну оцінку розвитку житлової нерухомості за умов постійних ракетних загроз та банкрутства девелоперів за умови війни в нашій країні.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є дослідження теоретичних аспектів дослідження особливостей ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ринок є економічною категорією і означає сукупність обмінних відносин між продавцями, що представляють пропозицію, і покупцями, що пред'являють попит на товари і послуги, підтверджену купівельною спроможністю.

Ринок – це економічний інститут, який забезпечує обмін продуктами, послугами та факторами виробництва. Тому ринок можна визначити як сукупність обмінних відносин між учасниками ринку. Слід зазначити, що ці відносини можуть мати різний зміст. Їх основним елементом є розкриття намірів суб'єктів, які здійснюють операції на ринку, а також передбачають протистояння виявлених намірів. Це означає, що сутність ринку не можна зводити лише до аналізу цін угод (угоди може і не бути) і кількості укладених угод, що є лише одним із показників активності ринку. Учасники ринку формують ринковий попит і пропозицію. Отже, ринок є єдністю як його суб'єктивної, так і об'єктивної структури, сутність якої становлять такі елементи, як попит, пропозиція та ціни на продукцію, послуги, праця та фінансове забезпечення. Це означає, що сутність ринку не можна ототожнювати лише з ринковим механізмом, функціонування якого є лише об'єктивною стороною ринку. Ситуація суб'єктів господарювання та домогосподарств є мінливою, що впливає на загальні відносини, що супроводжують обмінні процеси, а отже, і на рішення, які приймаються суб'єктами ринку, і, як наслідок, на попит, пропозицію та ціни [4].

Ринок нерухомості по-різному трактується багатьма вченими, визначається наприклад як:

- дії та взаємодія людей, які беруть участь у купівлі, продажу, обміні;
- економічна діяльність, що призводить до обміну товарами, абстрактний термін, що охоплює всі операції з нерухомістю по всій країні;
- набір механізмів, за допомогою яких передаються права та інтереси на нерухоме

майно, встановлюються ціни та переміщуються земельні ресурси;

– набір домовленостей, у яких покупці та продавці зустрічаються через механізм ціни [5].

Узагальнюючи існуючі ствердження, під ринком житлової нерухомості пропонуємо розуміти сукупність обміну та паралельних відносин між суб'єктами ринку, які створюють попит та пропозицію житлової нерухомості. Обмінні відносини передбачають виявлення намірів купівлі-продажу чи оренди різними суб'єктами житлового нерухомого майна, протистояння намірів, а також тендерний механізм, у тому числі включаючи переговори та певні форми домовленостей.

Сам ринок житлової нерухомості є певним чином структурованим та включає в себе два ринки [9]:

– депозитний ринок, на якому відбувається передача майна та майнових прав (будівництво та інвестиції);

– ринок оренди або продажу, де укладаються договори, що визначають взаємні права та обов'язки, поєднання володінням житловою нерухомістю (первинний, вторинний) [11].

Обговорюючи питання, пов'язані з ринком нерухомості та процесами, що на ньому відбуваються, слід виділити кілька важливих особливостей цього ринку. Важливою рисою, що характеризує ринок нерухомості, є його неоднорідність. З огляду на це, виділяємо:

1. Ринок житлової нерухомості, включаючи будинки, житлові приміщення, за винятком об'єктів, які приносять дохід власнику ;

2. Ринок комерційної нерухомості, в тому числі нерухомості, що є вкладенням капіталу, джерелом доходу і прибутку власників;

3. Ринок промислової нерухомості, включаючи нерухомість фабрично-заводського та побуто-обслуговуючого призначення;

4. Ринок сільськогосподарської нерухомості, який націлено на забудову лісів, пасовищ, садів, сільськогосподарських угідь;

Намагаючись розділити ринок нерухомості за критерієм набутих прав на нерухоме майно, виділяємо:

– ринок оренди (власник здає нерухомість орендарям);

– ринок інвестицій (інвестори купують нерухомість).

Однак слід зазначити, що обидва ринки перетинаються, оскільки інвестори на обох ринках спочатку беруть участь в інвестиційному процесі або купівлі готової нерухомості, а потім орендують цю нерухомість, щоб отримати дохід [6].

Задля більш зрозумілого розмежування цих ринків пропонуємо поділ за критерієм диверсифікованої структури, що дозволяє виділити наступні види субринків (рис. 1):

– ринок користувачів;

– ринок фінансових активів;

– ринок девелоперської діяльності;

– ринок землі.

У результаті запропонованого умовного поділу відбувається певним чином взаємозалежність, шляхом впливу на еластичність зміни попиту та пропозиції, викликаючи коливання цін і вартості. Наприклад, на ринку споживачів зіткнення попиту та пропозиції визначає ставки оренди, заповнюваність майна, а отже, прибутковість. Рентабельність визначає сприйняття нерухомості як інвестиції, впливає на зростання цін і вартості нерухомості. Підвищений попит на нерухомість спричинить збільшення попиту на землю, що призведе до зростання цін на землю та знизить рентабельність девелоперських проектів.

Ще один критерій поділу – це поділ ринку нерухомості за ціновим критерієм. Цей критерій може бути корисними, наприклад, для інвесторів, які хочуть придбати нерухомість. На ринку нерухомості, особливо офісної та готельної нерухомості, існує поділ ринку за якістю самої нерухомості, що і впливає безпосередньо на ціну.

Різноманітність поділу ринку нерухомості дозволяє висунути тезу про те, що ринок нерухомості є конгломератом взаємопов'язаних субринків. Вартість нерухомості визначається силами попиту та пропозиції, що діють на їх власному субринку.

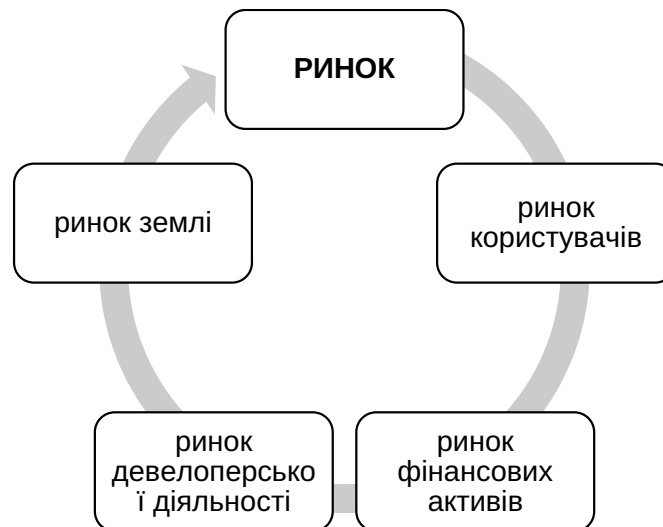
Ще однією особливістю ринку нерухомості є його недосконалість, яка передусім є пов'язаною з деформацією. Незважаючи на те, що існує багато інформації про стан та очікувані тенденції на ринку житлової нерухомості, з'ясувати динаміку цін практично неможливо. Дані про ціни на нерухомість зазвичай отримують з аналізу цін пропозиції, а не цін угод. Недосконалість ринку нерухомості визначається також такими особливостями [10]:

1. Статичний характер взаємовідносин між суб'єктами в короткому ринковому періоді.

2. Висока еластичність вартості нерухомості до змін навколишнього середовища.

3. Поява спекулятивної та монополістичної поведінки.

4. Угоди вимагають великого фінансового капіталу (позики), тому угоди укладаються відносно рідко, а значить, зміни ринкових умов важко помітити.



**Рис. 1. Критерії диверсифікованої структури ринку нерухомості**

*Джерело: побудовано авторами*

5. Нераціональна поведінка покупців і продавців, які не базують свої рішення виключно на цінах (часто вирішальними є мода, реклама, сусідство, традиції тощо).

6. Труднощі з доступом до інформації, транзакції часто є приватними, а їх хід і ціна зазвичай секретними.

7. Дезінформація учасників угоди – конфіденційність, відсутність прозорості означає, що більшість покупців і продавців можуть не мати достатніх даних про ціни на нерухомість на момент укладання угоди.

8. Відносна стабільність пропозиції нерухомості в короткостроковій перспективі, зростання попиту відстає від збільшення пропозиції.

9. Пропозиція нерухомості залишається постійною в короткостроковій перспективі, незважаючи на падіння попиту.

10. Збільшення попиту на житло, порівняно від попиту для комерційних цілей.

Ще однією важливою особливістю ринку нерухомості є низька цінова еластичність попиту та пропозиції. Низька еластичність попиту за ціною пояснюється тим, що на ринку немає замінників нерухомості. З іншого боку, джерелом низької цінової еластичності пропозиції на ринку є, серед іншого, жорсткість цієї пропозиції, особливо в короткостроковій перспективі, викликана необхідністю запуску інвестиційного процесу, який триває до кількох десятків місяців. Низька цінова еластичність попиту і пропозиції викликає труднощі в досягненні рівноваги на ринку, тому часто

кажуть, що ця особливість зумовлює «запізнілість» ринкового механізму.

Специфікою ринку нерухомості є вимогливість його професійного обслуговування. На багатьох європейських ринках нерухомості (наприклад, у Франції, Німеччині, Великобританії) особа, яка професійно працює на ринку нерухомості, повинна мати відповідну освіту та професійну ліцензію. Ринок нерухомості також характеризується локальним характером. Унікальні особливості нерухомості, такі як стабільність на місці, різноманітність, довговічність і міцний зв'язок з певною територією, роблять конкуренцію на ринку нерухомості локальною. Через свій локальний характер цей ринок чутливий до демографічних, економічних, політичних і соціальних змін у певному регіоні. Найважливіші фактори, які необхідно враховувати у разі бажання інвестувати в будівництво нерухомості в певній місцевості, включають, серед іншого:

- демографія (чисельність, вікова та статевая структура);
- зайнятість;
- схильність до заощаджень;
- наявність кредиту;
- розмір і вікова структура будівель на даній території;
- наявність землі та ціни.

На сьогодні, ринок нерухомості показує низьку ефективність діяльності, що є наслідком війни в Україні. Окрім того, наслідково, низька операційна ефективність виникла через неподільність нерухомості, стабільність



на місці, непрозорість ринку, низький показник ліквідності нерухомості.

Ринок нерухомості також характеризується значним державним інтервенціонізмом. В практичному сенсі виділяють три аспекти втручання державного сектора у функціонування ринку нерухомості:

1. Державний сектор функціонує як невід'ємна частина ринку (користувач приміщення, забудовник, орендодавець, покупець, продавець).

2. Уряд і місцева влада створюють закон, який поширюється на ринок нерухомості.

3. Державний сектор впливає на поведінку учасників ринку через податкову систему, регіональну політику, політику оренди, тощо.

Вищезазначені риси ринку нерухомості є постійними, незмінними, але не всі вони притаманні тільки ринку нерухомості. Особливості, які відрізняють ринок нерухомості, включають: локальний характер, високий рівень недосконалості, суспільне втручання та низька ефективність. Для повного розуміння ринку нерухомості необхідно класифікувати суб'єктів, які присутні на цьому ринку.

Для повного розуміння законів і взаємозалежності ринку нерухомості варто звернути увагу на декілька окремих суб'єктів, присутніх на ринку (звичайно, не применшуючи ролі інших суб'єктів). Основні рішення на ринку приймає група інвесторів і кредиторів. Інвестори мають намір купити або побудувати нерухомість, але рідко роблять це за рахунок власних коштів. Тут на допомогу приходять кредитори, які видають кредити на покупку або будівництво нерухомості. Кредитори надають позики під т. зв іпотечне забезпечення. Щоб знизити ризик кредитування, кредитори часто виступають у ролі акціонерів, стаючи кредиторами-власниками. Варто зазначити, що інвестори не є однорідною групою. Серед них виділяють:

– інвестори-користувачі, які самі використовують майно, наприклад, для задоволення своїх житлових потреб, почуття престижу тощо;

– інвестори власники, які орендують свою нерухомість, щоб отримати дохід;

– спекулятивні інвестори, які володіють нерухомістю недовго, прагнуть до швидкого повернення капіталу або отримання швидкого прибутку від його продажу (так званий бичачий ринок);

– інвестори акціонери, які інвестують в акції інститутів інвестування в нерухомість.

Ще одна дуже важлива група суб'єктів, що працюють на ринку нерухомості, – забудовники (девелопери). Як правило, виконують функцію залучення коштів для реалізації інвестиції з метою отримання прибутку з маніпуляцій об'єктів житлової нерухомості. Після завершення інвестиції вони стають її власниками чи співвласниками або продають її, відновлюючи капітал і спрямовуючи його на нове підприємство. На відміну від інвестора, девелопер не зобов'язаний залучати власний капітал, він керує інвестиційними проектами та керує ризиками. Він також не працює від імені конкретного клієнта, а передбачає, що пропозиція ініціює попит. Тому забудовника не можна порівнювати з генпідрядником інвестицій, який також керує проектом, але на відміну від забудовника виступає від імені замовника.

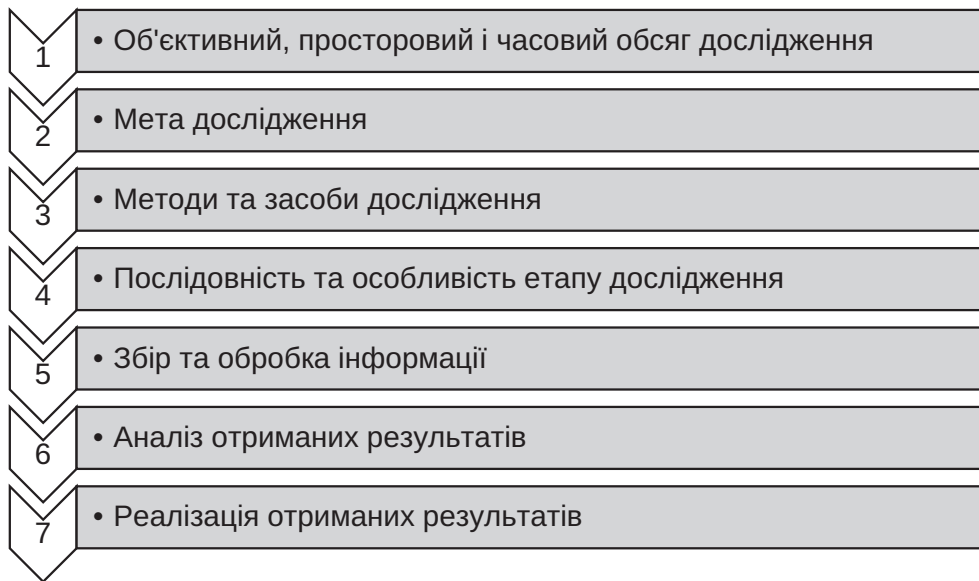
Група брокерів з нерухомості – це суб'єкт, який надає учасникам ринку інформацію про неї, що полегшує прийняття рішень. Орендарі та орендарі – це група, яка стимулює попит на окремі види нерухомості.

В цьому сенсі слід застосувати метод розвитку ринку в межах семи етапів. Попередньо слід здійснити аналіз ринку (рис. 2).

Етап 1. Об'єктивний, просторовий і часовий обсяг дослідження. Необхідно вказати об'єктивний обсяг дослідження, тобто сегмент ринку, до якого буде застосовуватися аналіз: наприклад, житлові приміщення, одноквартирні житлові будинки, офісні приміщення, складські приміщення тощо). Важливим елементом є вказівка просторового масштабу дослідження, тобто географічної області, яка буде аналізуватися, наприклад, країни, регіону, міста, комуни, житлового масиву. Часовий діапазон визначає часові рамки дослідження.

Етап 2. Мета дослідження. На цьому етапі слід визначити конкретну проблему прийняття рішень, яка потребує вирішення, і подумати про те, чого слід досягти. Кожен аналіз служить певній меті і повинен бути адаптований до неї. У разі масштабного дослідження також можна визначити конкретні цілі, які, реалізовані в межах послідовності етапів.

Етап 3. Методи та засоби дослідження. Безумовно, методи дослідження повинні бути підібрані відповідно до аналізованої проблеми. Аналіз для забудовника з точки зору визначення переваг покупців на ринку житла буде відрізнятися від аналізу для інвестора з точки зору визначення прибутковості інвестицій. І ще один спосіб – провести аналіз для цілей оцінки нерухомості. У процесі аналізу ринку нерухомості можна використовувати



**Рис. 2. Методична послідовність реалізації дослідження ринку нерухомості**

*Джерело: побудовано авторами*

як якісні методи (наприклад, методи аналізу документів, методи спостереження, методи інтерв'ю), так і кількісні методи (наприклад, методи опитування, статистичні методи). Аналіз ринку може поєднувати різні методи дослідження з метою отримання послідовної та всебічної характеристики досліджуваного ринку.

Етап 4. Послідовність та особливість етапу дослідження. Етап особливостей дослідження включає в себе виконання різноманітних, часом абсолютно непотрібних та непов'язаних між собою дій.

Етап 5. Збір та обробка інформації. Процес збору даних є одним із найважливіших етапів дослідження ринку нерухомості. На жаль, це також зазвичай найдовший етап аналізу. Це пояснюється, в тому числі, специфікою ринку нерухомості. Доступ до деяких даних та інформації ускладнений, наприклад, до даних про ціни угод. Деяка інформація взагалі не збирається, як-от дані про орендні ставки. Наприкінці цього етапу слід перевірити достовірність отриманих даних і дати їхню оцінку по суті.

Етап 6. Аналіз отриманих результатів. Зібрані та перевірені дані мають бути проаналізовані, що призведе до конкретних результатів та висновків із проведеного дослідження. Робота з даними вимагає терпіння. Часто після отримання первинних результатів тестування виникають додаткові питання. Шукаємо подальші залежності та ще раз перевіряємо правильність отриманих результатів.

Етап 7. Реалізація отриманих результатів. Останнім етапом аналізу ринку є підготовка звіту про особливості дослідження з описом досягнутих ефектів. Результатом цього етапу має стати звіт, який допоможе учасникам ринку нерухомості прийняти правильні рішення та визначити найкращі стратегії інвестування на ринку нерухомості.

Об'єктивно та вірно проведений аналіз ринку нерухомості є основою для прийняття рішень у цій сфері [8].

Ринок житлової нерухомості – це складне та багатогранне поняття, яке містить в собі такі елементи як:

- дії та взаємодія людей, які беруть участь у купівлі, продажу, обміні, використанні та розвитку нерухомості;
- економічна діяльність, що призводить до обміну товарами, абстрактний термін, що охоплює всі операції з нерухомістю по всій країні;
- набір механізмів, за допомогою яких передаються права та інтереси на нерухоме майно, встановлюються ціни та переміщуються землекористування;
- набір домовленостей, у яких покупці та продавці зустрічаються через механізм цін.

**Висновки.** Отже, ринок житлової нерухомості є сукупністю обміну та паралельних відносин між суб'єктами ринку, які створюють попит та пропозицію житлової нерухомості. В свою чергу, обмінні відносини передбачають виявлення намірів купівлі-продажу чи

оренди різними суб'єктами житлового нерухомого майна, протистояння намірів, а також тендерний механізм. Ринок нерухомості є конгломератом взаємопов'язаних субринків, а їх формами: ринок користувачів; ринок фінансових активів; ринок девелоперської діяльності; ринок землі. Ключовими факторами, що впливають на інвестиційні рішення є: демографічний; фактор зайнятості; схильності до заощаджень; наявності та доступності кредиту; розмір і вікова структура будівель на даній території; наявність землі та ціни. Ринок нерухомості також характеризується значним державним втручанням, який включає три аспекти: існування державного сектору як

невід'ємна частина ринку; створення інституційних засад урядом і місцевою владою, які поширюється на ринок нерухомості, вплив на поведінку учасників ринку через податкову систему, регіональну політику, політику оренди. Методична послідовність реалізації дослідження ринку нерухомості, яка лежить в основі розвитку ринку житлової нерухомості в умовах воєнного стану, включає: об'єктивний, просторовий і часовий обсяг дослідження; мету дослідження; методи та засоби дослідження; послідовність та особливість етапу дослідження; збір та обробку інформації; аналіз отриманих результатів; реалізація отриманих результатів.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Білецький І. В. Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах. *Бізнес-Інформ*. 2022. № 7. С. 149–154. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-7-149-154>.
2. Білецький І. В. Сутність та ключові ознаки житлової нерухомості як економічної категорії. *Інфраструктура ринку*. 2022. № 68. С. 22–28. URL: [http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68\\_2022/6.pdf](http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf).
3. Білецький І. В. Фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. *Вісник Одеського національного університету*. 2022. № 3(93). С. 38–43. URL: [http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022\\_27\\_3/9.pdf](http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf).
4. Павлов К. В., Павлова О. М., Купчак В. Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. № 4(20). С. 141–149. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516>.
5. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка»*. 2016. № 1(47). С. 35–38. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435?locale=en>.
6. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 3(11). С. 7–12. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/13485>.
7. Штейнгауз Д. О. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*. 2021. № 2(41). С. 19–23. DOI: [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20).
8. Analiza rynku nieruchomości w 7 krokach. (н.д.). URL: <https://hermannproperty.pl/analiza-rynku-nieruchomosci-w-7-krokach>.
9. Fraser, W.D. (1993). *Principles of Property Investment and Pricing*. London : The Macmillan Press Ltd.
10. Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*. Warszawa : PWN.
11. Real estate investing. (н.д.). URL: [https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real\\_estate\\_investing](https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real_estate_investing).
12. Yelisieieva, L., & Skoruk, O. (2022). Housing Market and Economic Policy in Ukraine. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, 3(31), 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>.

#### REFERENCES:

1. Biletskyi, I. V. (2022). Kliuchovi kharakterystyky ta struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti v potochnykh umovakh [Key Characteristics and Structure of the Residential Real Estate Market in the Current Conditions]. *Biznes-Inform – Business-Inform*, 7, 149–154. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-7-149-154> [in Ukrainian]
2. Biletskyi, I. V. (2022). Sutnist' ta kliuchovi oznaky zhytlovoi nerukhomosti iak ekonomichnoi katehorii [Essence and key characteristics of residential real estate as an economic category]. *Infrastruktura rynku – Market Infrastructure*, 68, 22–28. Available at: [http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68\\_2022/6.pdf](http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf) [in Ukrainian]
3. Biletskyi, I. V. (2022). Faktory vplyvu na rozvytok budivel'noho sektoru ekonomiky ta rynku nerukhomosti ukraïny [Factors influencing the development of the construction sector of the economy and the real estate market of

Ukraine]. *Visnyk Odes'koho natsional'noho universytetu – Odessa National University Herald*, 3(93), 38–43. Available at: [http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022\\_27\\_3/9.pdf](http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf) [in Ukrainian]

4. Pavlov, K. V., Pavlova, O. M., & Kupchak, V. R. (2019). Stratehichni napriamy derzhavnogo rehuliuвання konkurentnykh vidnosyn shliakhom stymuliuвання popytu ta propozytsii na rehional'nykh ryinkakh zhytla v Ukraini [Strategic directions of state regulation of competitive relations by stimulating supply and demand in regional housing markets in Ukraine]. *Ekonomichnyj chasopys Skhidnoievropejs'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic journal of Lesya Ukrainka Eastern European National University*, 4(20), 141–149. Available at: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516> [in Ukrainian]

5. Strishenets', O. M., & Pavlov, K. V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh ryinkakh nerukhomosti [Peculiarities of competitive relations in regional real estate markets]. *Naukovyj visnyk Uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika» – Scientific Bulletin of Uzhhorod University. Series «Economics»*, 1(47), 35–38. Available at: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435?locale=en> [in Ukrainian]

6. Strishenets', O. M., & Pavlov, K. V. (2017). Teoretychni aspekty konkurentsii na rehional'nykh ryinkakh zhytlovoi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in regional residential real estate markets]. *Ekonomichnyj chasopys Skhidnoievropejs'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic journal of Lesya Ukrainka Eastern European National University*, 3(11), 7–12. Available at: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/13485> [in Ukrainian]

7. Shteingauz, D. (2021). Osoblyvosti rynku zhytlovoi nerukhomosti ta vplyv finansovo-kredytnykh instrumentiv na joho rozvytok v Ukraini [Peculiarities of the residential real estate market and the influence of financial and credit instruments on its development in Ukraine]. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*, 2(41), 19–23. DOI: [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20) [in Ukrainian]

8. Analiza rynku nieruchomości w 7 krokach. (n.d.). Rezhym dostupu: <https://hermannproperty.pl/analiza-ryнку-nieruchomosci-w-7-krokach>.

9. Kucharska-Stasiak, E. (2006). *Nieruchomości w gospodarce rynkowej*. Warszawa : PWN.

10. Real estate investing. (n.d.). Available at: [https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real\\_estate\\_investing](https://en.m.wikipedia.org/wiki/Real_estate_investing)

11. Fraser, W. D. (1993). *Principles of Property Investment and Pricing*. London : The Macmillan Press Ltd.

12. Yelisieieva, L., Skoruk, O. (2022). Housing Market and Economic Policy in Ukraine. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, 3(31), 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>.