

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153>

УДК 332.6

## АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

## ANALYSIS OF CURRENT TRENDS IN THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET: CHALLENGES AND PROSPECTS

**Марченко Ольга Іванівна**

кандидат економічних наук,  
доцент кафедри управління та бізнес адміністрування,  
Державний податковий університет  
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-1301-6680>

**Коляденко Роман Сергійович**

здобувач вищої освіти ступеня доктора філософії,  
Державний податковий університет  
ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-0029-8818>

**Marchenko Olha, Koliadenko Roman**  
State Tax University

Стаття присвячена дослідженню сучасних тенденцій вітчизняного ринку житла у довоєнний та воєнний період. Здійснено стислий аналіз обсягів будівельних робіт в Україні за 2020–2023 рр., а також кількісних показників житлового фонду України, висвітлено їх динаміку та структуру. Проаналізовано регіональний розподіл нових житлових комплексів, які почали будувати в Україні після 24.02.2024 р. та зміни середньої ціни на квартири на вторинному ринку житла в Україні протягом воєнного періоду. Обґрунтовано перспективні напрямки розвитку будівельної галузі в умовах воєнної агресії, серед яких виділено реконструкцію інфраструктури, переорієнтацію споживчого попиту та залучення інвестицій. Встановлено, що будівельна галузь в Україні під час воєнного стану потребує гнучкості та адаптації до швидкозмінних умов, а успіх її розвитку залежить від здатності передбачати та враховувати вплив багатьох факторів, серед яких ключовими є тривалість та масштаби бойових дій, економічні зміни (як внутрішні, так і міжнародні) та геополітичні фактори. Для забезпечення сталого розвитку будівельної галузі в умовах війни та післявоєнного відновлення необхідне стратегічне планування, що враховує всі можливі сценарії та передбачає ефективні механізми реагування на виклики. Доведено, що попри триваючі військові дії в Україні, ринок житла демонструє ознаки відновлення протягом 2023 року, характеризуючись зростанням в усіх сегментах. Ключовим фактором попиту є готове або майже готове житло, введення в експлуатацію якого очікується протягом року.

**Ключові слова:** житлова нерухомість, інвестиції, житловий фонд, ринок нерухомості, первинний ринок, вторинний ринок, будівництво.

The article is devoted to the study of modern trends in the domestic housing market in the pre-war and war period. A brief analysis of the volume of construction work in Ukraine for 2020–2023, as well as quantitative indicators of the housing stock of Ukraine, their dynamics and structure are highlighted. The regional distribution of new residential complexes that began to be built in Ukraine after 02/24/2024 and changes in the average price of apartments in the secondary housing market in Ukraine during the war period are analyzed. Prospective directions for the development of the construction industry in the conditions of military aggression are substantiated, among which the reconstruction of infrastructure, the reorientation of consumer demand and the attraction of investments are highlighted. It is established that the construction industry in Ukraine during martial law requires flexibility and adaptation to rapidly changing conditions, and the success of its development depends on the ability to predict and take into account the influence of many factors, among which the key ones are the duration and scale of hostilities, economic changes (both domestic and international) and geopolitical factors. To ensure the sustainable development of the construction industry in the conditions of war and post-war recovery, strategic planning is necessary, taking into account all possible scenarios and providing for effective mechanisms for responding to challenges. It is proven



that despite the ongoing military operations in Ukraine, the housing market shows signs of recovery during 2023, characterized by growth in all segments. A key factor in demand is ready or almost ready housing, the commissioning of which is expected within the year. Investments in construction at the early stages pose a significant risk for many citizens, which is due to the unstable situation and uncertain prospects. The general trend is characterized by an increase in real estate prices, especially in the western regions of Ukraine, which were relatively less affected by the fighting. However, the demand situation in the western regions has stabilized and does not demonstrate the significant excitement that was observed at the beginning of 2022.

**Keywords:** residential real estate, investments, housing stock, real estate market, primary market, secondary market, construction.

**Постановка проблеми.** Ринок нерухомості відіграє вирішальну роль в економічному розвитку кожної країни. У сучасному світі демографічні зміни, соціально-економічні трансформації та технологічний прогрес формують нові умови для функціонування цього ринку, створюючи як виклики, так і можливості. Політичні, економічні та соціокультурні зміни в країні визначають нові правила гри для учасників ринку нерухомості, зокрема зміни в регулюванні, легалізації та оподаткуванні. Російська військова агресія проти України стала найбільшим викликом для європейської безпеки у новітній історії, створивши серйозні загрози не лише для України, а й для стабільності всього світу. Для нашої держави її соціально-економічні наслідки є особливо руйнівними, що вимагає негайного планування відновлення національної економіки, базуючись на досвіді інших країн, які переживали подібні кризи.

Серед ключових галузей, здатних забезпечити економічне відновлення, важливу роль відіграє будівельна галузь, а житлове будівництво займає в ній пріоритетне місце. Воно є не лише індикатором економічного стану країни, але й потужним стимулом для розвитку суміжних секторів економіки, виступаючи своєрідним мультиплікатором. Житлова нерухомість є однією з ключових складових національної економіки, адже вона не лише забезпечує базові потреби населення у житлі, але й значною мірою впливає на економічну динаміку країни через функціонування ринку нерухомості. Важливість цієї галузі обумовлена її масштабністю, взаємозв'язком із соціально-економічними процесами та впливом на добробут громадян. Отже, дослідження сучасного стану та перспектив розвитку ринку нерухомості є надзвичайно важливим, особливо в умовах війни в Україні.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Аналіз наслідків військових конфліктів для національної економіки та ринку житлової нерухомості є предметом наукового інтересу, а отже, Україна має практичний досвід подо-

лання наслідків збройної агресії, зокрема досвід вирішення проблем, пов'язаних із забезпеченням житлом внутрішньо переміщених осіб (ВПО) внаслідок подій 2014 року на сході країни. Актуальні питання забезпечення житлом ВПО в умовах сучасного збройного конфлікту розглядаються в наукових працях А. Г. Бобкової [1], А. О. Волкової [2], Г. В. Виноградової [3], І. О. Данилової [4], М. П. Кобець [5]. Т. Г. Васильців, У. В. Іванюк та Х. М. Беспалюк [6] зосередили свої дослідження на проблемі формування та ефективного використання соціального житлового фонду України в умовах повномасштабної війни.

Повномасштабна війна в Україні кардинально змінила ситуацію на ринку житлової нерухомості. Тому, незважаючи на вже проведені дослідження, актуальність аналізу сучасних тенденцій розвитку цього ринку не викликає сумнівів. Подальше вивчення цих питань є критично важливим для ефективного реагування на виклики, пов'язані з забезпеченням житлом населення.

**Постановка завдання.** Метою статті є дослідження сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості, аналіз ключових факторів, що впливають на його динаміку в умовах в умовах війни.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Ринок житлової нерухомості є невід'ємною частиною економіки країни та відіграє важливу соціальну роль, оскільки задовольняє базову потребу людей у житлі. Тому дослідження цього ринку потребує врахування його соціально-економічного значення. Ринок житлової нерухомості можна розглядати як систему соціально-економічних відносин між різними суб'єктами щодо створення та використання житлових об'єктів. Найбільш поширена точка зору визначає його як різновид інвестиційного ринку [7].

У законодавстві України існують чітко визначені підходи до класифікації житлової нерухомості, яка є різновидом нерухомого майна. Закон «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень» (ст. 2) [8] визначає, що нерухоме майно, зокрема житлова нерухомість, має тісний зв'язок із землею. Проте, це твердження не завжди знаходить відображення в інших законодавчих актах. Важливою характеристикою житлової нерухомості є її призначення для проживання. Податковий кодекс України розглядає як об'єкти житлової нерухомості будівлі, що належать до житлового фонду, а також дачні та садові будинки [9].

До житлової нерухомості належать:

1. Житловий будинок – капітальна споруда, зведена відповідно до законодавчих вимог та призначена для постійного проживання. Житлові будинки поділяються на садибні та квартирні, різної поверховості.

2. Житловий будинок садибного типу – окремих будинок на власній земельній ділянці, що складається з житлових та допоміжних приміщень.

3. Прибудова до житлового будинку – частина будівлі, що знаходиться за межами її капітальних стін та має спільну стіну з основною частиною будинку.

4. Квартира – ізольоване житлове приміщення в багатоквартирному будинку, придатне для постійного проживання.

5. Котедж – одно- або півтораповерховий будинок невеликої площі з присадибною ділянкою, призначений для постійного або тимчасового проживання.

6. Кімнати у комунальних квартирах – ізольовані житлові приміщення в квартирі, де проживає кілька наймачів.

7. Садовий будинок – будівля для сезонного використання, що не відповідає нормативам для житлових будинків за площею забудови, конструкцією та обладнанням.

8. Дачний будинок – житловий будинок для цілорічного використання з метою відпочинку за містом.

Слід зазначити, що вказаний поділ житлової нерухомості не узгоджується з чинним Житловим кодексом України. Так, у ст. 4 ЖК України встановлена класифікація об'єктів, що створюють житлові фонди [10]:

1. Жилі будинки (частини будинків).

2. Жилі приміщення.

3. Квартири в багатоквартирних жилих будинках.

4. Садибні (одноквартирні) жилі будинки, а також жилі приміщення в інших будівлях усіх форм власності.

Згідно зі ст. 380 Цивільного кодексу України житловим будинком є будівля капітального типу, споруджена з дотриманням вимог, вста-

новлених законом, іншими нормативно-правовими актами, і призначена для постійного в ній проживання [11].

Функціонування загальнонаціональних ринків житлової нерухомості залежить від регіональних ринків, які поділяються на первинний та вторинний. На первинному ринку відбувається продаж новозбудованого житла, де ключовими учасниками є забудовники, інвестори, кредитні організації та будівельні компанії. Вторинний ринок характеризується перепродажем існуючого житла, де основними гравцями є ріелтори, брокери, оцінювачі, продавці та орендарі. Обидва сегменти тісно взаємопов'язані між собою, оскільки пропозиція на первинному ринку впливає на ціни та попит на вторинному ринку, і навпаки. Крім того, на ринку присутні й інші важливі учасники, такі як аналітики, страхові компанії, нотаріуси, юридичні фірми, банки, фонди земельних ресурсів, органи реєстрації майнових прав, органи технічної інвентаризації та судові органи. Їх діяльність забезпечує функціонування ринку, його прозорість та законність.

До лютого 2022 року ринок нерухомості в Україні демонстрував тенденцію до зростання попиту на житло, особливо у великих містах. Проте, підвищення цін на 20-30% відносно попереднього року призвело до деякого зниження активності. У Києві, Львові та Одесі новобудови, особливо квартири середньої цінової категорії, користувалися значним попитом. За даними порталу OLX, у січні 2022 року кількість оголошень про продаж квартир у Києві збільшилася на 16%, а їх вартість зросла на 27% порівняно з груднем 2021 року [12].

Після початку повномасштабного вторгнення Росії в Україну будівельні роботи по всій країні були призупинені. Проте, з другого півріччя 2022 року на територіях, віддалених від лінії фронту та звільнених від окупації, будівництво поступово почало відновлюватися.

В Україні обсяги будівельних робіт у гривні демонстрували стабільне зростання до 2022 року. У 2022 році відбулося значне падіння обсягів будівництва (більш ніж на 50% у гривні та понад 65% у реальному вираженні). У 2023 році спостерігалось відновлення ринку майже до половини рівня 2022 року. За перший квартал 2024 року обсяг будівельних робіт у гривні зріс на 57% порівняно з аналогічним періодом 2023 року (рис. 1). Загалом у 2024 році спостерігалась позитивна динаміка.

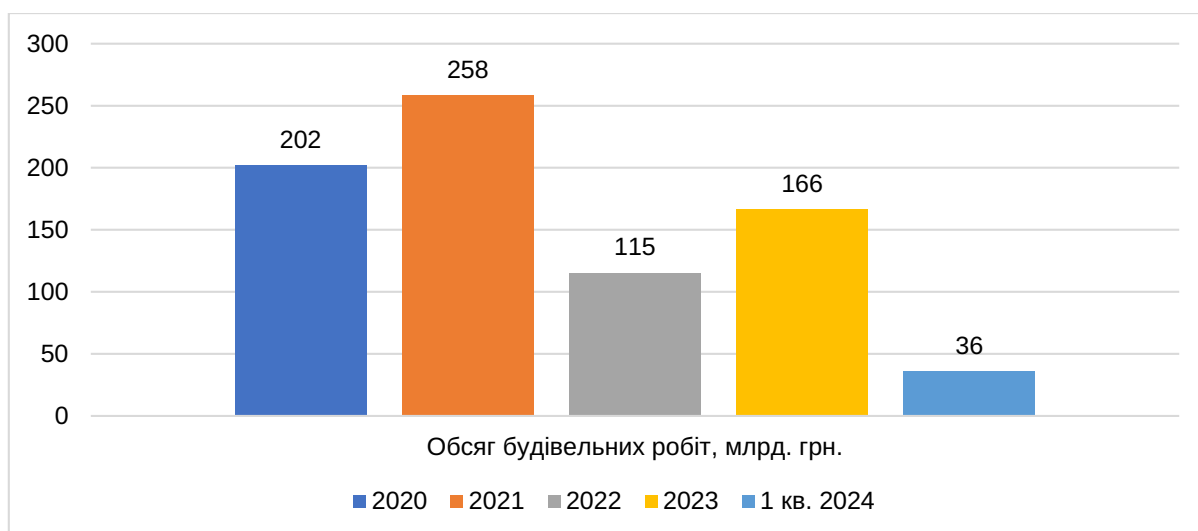


Рис. 1. Динаміка обсягів будівельних робіт в Україні за 2020–2023 рр., млн. грн.

Джерело: побудовано авторами за даними [13]

Згідно з даними Державної служби статистики України, інженерні споруди є найбільшим сегментом будівельного ринку країни, їх вартість перевищує сукупну вартість житлових та нежитлових будівель. Повномасштабне вторгнення не призвело до значних змін у структурі будівництва, хоча загальне падіння обсягів будівельних робіт торкнулося всіх сегментів. Інвестиції в будівництво скоротилися як з боку держави, так і з боку приватних інвесторів.

Кількісні показники, які характеризують стан житлового фонду України за період з 2018 по 2022 рр. наведено у таблиці 1.

Як вбачається з таблиці 1, війна в Україні мала катастрофічний вплив на житловий фонд країни. Значні руйнування та пошкодження призвели до скорочення сумарної площі житлової нерухомості, зменшення кількості квартир та зниження рівня житлової

забезпеченості на одну особу. У 2022 році відбувається різке скорочення сумарної площі житлової нерухомості на 122,7 млн м<sup>2</sup>, що є прямим наслідком повномасштабного вторгнення Росії в Україну. Руйнування та пошкодження житлових будівель внаслідок бойових дій призвели до значних втрат житлового фонду країни. У 2022 році показник середнього рівня забезпеченості житлом на одну особу знизився на 2,7 м<sup>2</sup>, що також пов'язано з війною та втратою житла багатьма громадянами. У 2022 році кількість квартир скоротилася на 1892 одиниці, що є наслідком руйнувань та пошкоджень житлових будівель внаслідок військових дій.

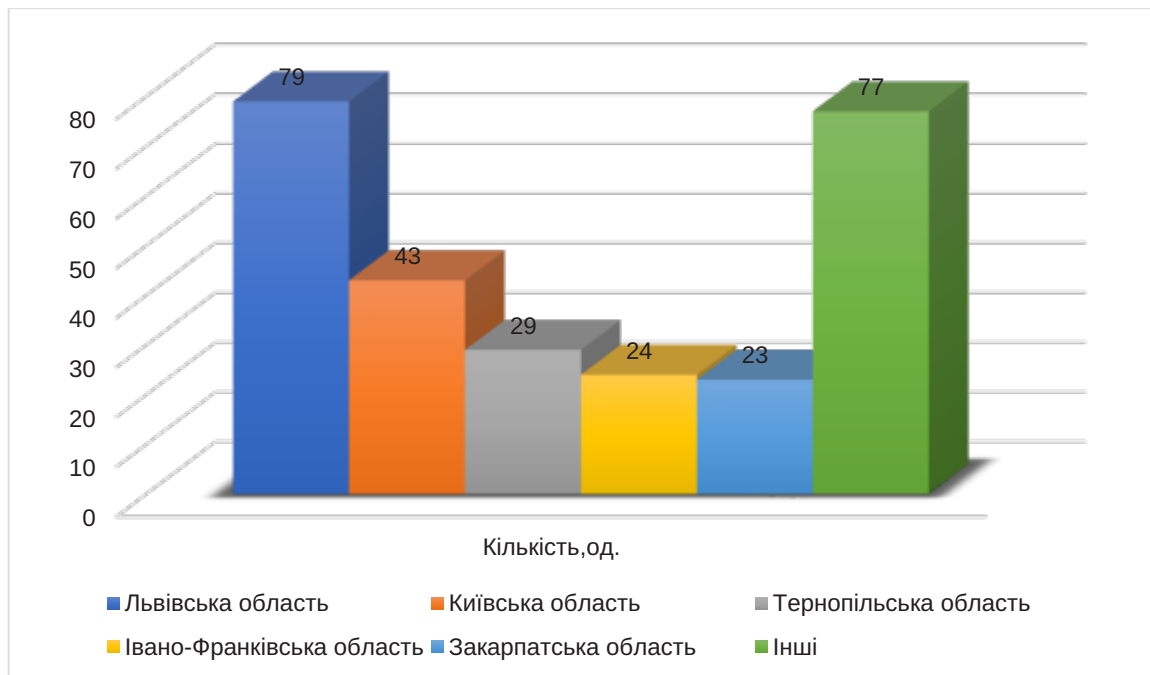
На рис. 2. зображено регіональний розподіл нових житлових комплексів, які почали будувати в Україні після початку повномасштабного вторгнення Росії.

Таблиця 1

Кількісні показники, які характеризують стан житлового фонду України за період з 2018 по 2022 рр.

Показники	Роки					Зміни до попереднього року, %			
	2018	2019	2020	2021	2022	2019/2018	2020/2019	2021/2020	2022/2021
Сумарна площа житлової нерухомості, млн м <sup>2</sup>	984,8	993,3	1011,4	1014,8	892,1	8,5	18,1	3,4	-122,7
У середньому на одного жителя, м <sup>2</sup>	23,3	23,7	24,2	24,5	21,8	0,4	0,8	0,3	-2,7
Кількість квартир, тис.	16987	17100	17380	17408	15516	113	280	28	-1892

Джерело: побудовано авторами за даними [13]



**Рис. 2. Регіональний розподіл нових житлових комплексів, які почали будувати в Україні після 24.02.2024 р., од.**

*Джерело: побудовано авторами за даними [14]*

Житлова нерухомість, як товар тривалого користування, зазвичай не знецінюється швидко, і ціни на неї мають тенденцію до зростання у світі. В Україні ринок нерухомості розвивався з 1992 року, переживаючи періоди зростання та падіння цін. Особливо бурхливим був період з 2000 по 2008 рік, коли високий інвестиційний попит спричинив значне зростання цін, що, в свою чергу, призвело до соціальних проблем через зменшення доступності житла для населення. Світова економічна криза 2008 року та подальша девальвація гривні, спад виробництва та зменшення інвестицій призвели до зниження цін на вторинному ринку. Пізніше ціни знову почали зростати через інфляцію, подорожчання енергоресурсів та будівельних матеріалів, а також політичну нестабільність. Маркетингова активність забудовників також сприяла підвищенню цін та створенню ажітажу на ринку.

Основним ціновим індикатором на ринку житла є ціна квадратного метра. Виділяють три види цін: ціна продавця (сума, отримана від продажу), ціна покупця (загальні витрати на придбання) та ціна реалізації (сума, сплачена продавцю). Різниця між цими цінами зумовлена оплатою посередницьких послуг та витратами на оформлення. Отже, ціна реалізації відображає характеристики квартири,

тоді як ціни продавця та покупця залежать від деталей угоди. Ціна реалізації залежить від таких факторів, як місцезнаходження будинку, його поверховість та фізичні характеристики квартири.

На ринку житлової нерухомості ціни формуються під впливом попиту та пропозиції, на які, в свою чергу, впливає низка факторів. За словами К. Павлова, на попит впливають: рівень доходів населення, доступність іпотеки в регіоні, регіональні програми соціального житлозабезпечення, а також відсутність розвиненої системи будівельних кооперативів та її нормативного регулювання [15]. Важливо також враховувати значне знецінення гривні, інфляцію, низьку інвестиційну привабливість, зростання ставок за іпотечними кредитами, кризові явища в країні та світі тощо.

Ринок житла в Україні зазнав значних змін з початку повномасштабного вторгнення. Активність на ринку, що завмерла на початку війни, почала поступово відновлюватися лише влітку 2022 року. Проте, характер продажів змінився: люди здебільшого прагнули продати свою нерухомість, а не придбати нову. Ця тенденція була зумовлена двома основними факторами. По-перше, багато українців через війну опинилися у скрутному фінансовому становищі та потребували готівки. По-друге, значна кількість громадян виїхала



за кордон, не плануючи повертатися додому, що також стимулювало продаж нерухомості. Внаслідок цього на ринку з'явилася велика кількість оголошень про продаж житла зі значними знижками, які іноді сягали 20-30%, а в окремих випадках навіть 50%.

Проте, ближче до кінця літа 2022 року, коли ситуація на фронті стабілізувалася, а українські військові досягли успіхів, психологічний стан населення почав покращуватися. Люди відчули надію на краще, що позначилося і на ринку нерухомості.

Для більш детального аналізу ситуації на вторинному ринку житла в Україні протягом воєнного періоду, розглянемо зміни середньої ціни 1-кімнатної, 2-кімнатної та 3-кімнатної

квартири у 2023 році порівняно з 2022 роком. Аналіз буде проведено в розрізі областей (таблиця 2).

Наведені дані свідчать про те, що майже в усіх регіонах України, за винятком деяких областей, що постраждали від війни, ціни на однокімнатні квартири зросли. Особливо відчутним є зростання цін у західних областях, що може бути пояснено значним припливом внутрішньо переміщених осіб, які шукають тут безпечний притулок.

Війна в Україні кардинально змінила ринок житла, зокрема вплинувши на ціни на оренду квартир. Ключовим фактором, що зумовив ці зміни, стали воєнні дії. Для оцінки інвестиційної привабливості купівлі житла зазвичай

Таблиця 2

**Середня ціна квартир на вторинному ринку нерухомості станом на 01.01.2024 р.**

Область	1-кімнатна квартира (ціна, дол.)	Приріст (%)	2-кімнатна квартира (ціна, дол.)	Приріст (%)	3-кімнатна квартира (ціна, дол.)	Приріст (%)
АРК Крим	-	-	-	-	-	-
Вінницька	49 490	+9,2	64 474	+34,6	79 747	+30,3
Волинська	35 128	+16,8	51 451	+36,3	65 784	+73,9
Дніпропетровська	44 329	+20,2	57 046	+12,0	78 416	+4,7
Донецька	-	-	-	-	-	-
Житомирська	36 233	+5,5	45 678	+8,7	55 166	+12,5
Закарпатська	53 401	+24,8	67 859	+23,6	77 783	+8,4
Запорізька	23 591	+21,4	33 455	+25,3	45 844	+8,2
Івано-Франківська	44 484	+36,2	58 278	+28,5	77 272	+50,4
Київська	41 612	-4,8	61 499	-1,6	86 985	+16,5
м. Київ	88 685	+30,0	114 902	+9,8	157 695	+21,4
Кіровоградська	25 331	+42,2	41 398	+26,7	53 267	+24,9
Луганська	-	-	-	-	-	-
Львівська	66 648	+25,0	89 156	+25,2	111 919	+23,0
Миколаївська	23 485	+3,2	37 577	+20,5	53 534	+25,3
Одеська	47 034	+9,3	69 190	+11,0	95 779	+9,1
Полтавська	40 141	+18,4	50 345	+14,6	63 166	+9,4
Рівненська	37 297	+20,0	49 101	+10,6	58 976	+13,3
Сумська	27 128	+25,3	36 379	+36,5	44 286	+27,9
Тернопільська	38 134	+10,5	53 159	+14,2	66 787	+32,7
Харківська	32 050	+11,4	48 070	+15,5	65 527	+9,3
Херсонська	23 787	-24,9	-	-	30 100	-45,3
Хмельницька	36 090	+15,2	49 632	+13,3	56 524	+6,0
Черкаська	41 704	+38,3	54 527	+42,6	66 795	+24,0
Чернівецька	40 013	+12,2	58 019	+25,0	81 004	+18,3
Чернігівська	35 249	+49,1	44 206	+24,0	58 014	+21,3

Джерело: складено авторами за даними [13; 16; 17]

використовують коефіцієнт, що відображає співвідношення річної орендної плати до вартості квартири. Чим нижчий цей коефіцієнт, тим швидше окупиться інвестиція.

Наприклад, у столиці України середня ціна квартири відповідає 15 рокам орендної плати за неї. У Львові цей показник становить 11 років, у Одесі – 17 років. Харків демонструє майже 20 років оренди, що переважно пов'язано з падінням цін на довгострокову оренду в прифронтовому регіоні. Найпривабливішим містом для інвестицій в житло з точки зору співвідношення ціни до років оренди є Івано-Франківськ, де цей показник становить 10 років.

**Висновки.** Україна має значний потенціал для відновлення та розвитку ринку житлової нерухомості, незважаючи на труднощі, спричинені війною. Ефективна державна політика, спрямована на залучення інвестицій та відновлення житла, є вирішальним фактором успіху.

Серед перспективних напрямків розвитку будівельної галузі в умовах воєнної агресії можна виділити:

– Реконструкція інфраструктури. Після завершення бойових дій необхідно буде відбудувати зруйновані будівлі, дороги, мости та інші об'єкти інфраструктури. Це стане потужним імпульсом для розвитку будівельної галузі та створення нових робочих місць.

– Переорієнтація споживчого попиту. Війна може суттєво вплинути на споживчі переваги у сфері житла, комерційної нерухомості та інших видів будівництва. Важливо враховувати ці зміни при розробці та реалізації будівельних проектів.

– Залучення інвестицій. Після закінчення війни очікується значний обсяг інвестицій у будівельний сектор для відновлення інфраструктури та будівництва нових об'єктів.

Будівельна галузь в Україні під час воєнного стану потребує гнучкості та адаптації

до швидкозмінних умов. Успіх залежить від здатності передбачати та враховувати вплив багатьох факторів, серед яких ключовими є тривалість та масштаби бойових дій, економічні зміни (як внутрішні, так і міжнародні) та геополітичні фактори. Для забезпечення сталого розвитку будівельної галузі в умовах війни та післявоєнного відновлення необхідне стратегічне планування, що враховує всі можливі сценарії та передбачає ефективні механізми реагування на виклики. Попри триваючі військові дії в Україні, ринок житла демонструє ознаки відновлення протягом 2023 року, характеризуючись зростанням в усіх сегментах. Ключовим фактором попиту є готове або майже готове житло, введення в експлуатацію якого очікується протягом року. Інвестиції в будівництво на ранніх стадіях становлять значний ризик для багатьох громадян, що зумовлено нестабільною ситуацією та невизначеністю перспектив. Загальна тенденція характеризується підвищенням цін на нерухомість, особливо в західних областях України, які відносно менше постраждали від бойових дій. Проте, ситуація з попитом у західних регіонах стабілізувалася та не демонструє значного ажіотажу, який спостерігався на початку 2022 року. У областях, розташованих ближче до лінії фронту, спостерігається перевищення кількості оголошень про продаж нерухомості над кількістю покупців. Цей факт пояснюється міграційними процесами, як внутрішніми (переміщення населення із зон бойових дій), так і зовнішніми (виїзд за кордон).

Таким чином, ринок житла України, незважаючи на військові дії, демонструє ознаки відновлення. Проте, характер відновлення є нерівномірним та залежить від регіональної ситуації. Ключовими факторами, що впливають на розвиток ринку, є безпекова ситуація, міграційні процеси, економічна стабільність та державна політика.

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Бобкова А. Щодо реалізації права на житло внутрішньо переміщеними особами. *Правничий часопис Донецького університету*. 2017. № 1–2. С. 3–13.
2. Волкова А. О. Сучасна практика надання внутрішньо переміщеним особам соціального житла та житла з житлових фондів для тимчасового проживання. *Часопис Київського університету права*. 2019. № 4. С. 209–216.
3. Виноградова Г. В. Житло для внутрішньо переміщених осіб у системі житлового фонду спеціального призначення. *Юридична наука*. 2015. № 1. С. 21–29.
4. Данилова І. Реалізація житлових прав вимушених переселенців в Україні. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 3. С. 16–18.

5. Кобець М. П. Проблеми забезпечення права на житло внутрішньо переміщених осіб в Україні. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. Серія Право. 2016. Випуск 37. Том 2. С. 110–113.
6. Васильців Т. Г., Іванюк У. В., Беспалюк Х. М. Формування моделі управління змінами в сфері розвитку соціального житлового фонду України. *Академічні візії*. 2023 № 15. URL: <https://academyvision.org/index.php/av/article/view/270>.
7. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості. *Форум права*. 2012. № 1. URL: [http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti\\_Avramova\\_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti_Avramova_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». № 1952-IV від 27.07.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
9. Податковий кодекс України № 2755-VI від 10.08.2023 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
10. Житловий кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
11. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ru/ed20131011#Text>
12. Як війна вплинула на первинний ринок нерухомості в Україні які його перспективи. URL: <https://suspilne.media/479695-ak-vijna-vplivula-na-pervinnij-rinok-nerukhomosti-v-ukraini-i-aki-jogo-perspektivi-roasnue-ekspert/>
13. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
14. Іванова Г. П., Олішевська В. Є., Гапеев С. М., Олішевська С. О. Будівельна галузь України: трансформації та перспективи в умовах воєнного стану та повоєнної відбудови. *Наука та прогрес транспорту*. 2024. № 4(108). С. 80–86. <https://doi.org/10.15802/stp2024/294258>
15. Павлов К. В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір. *Приазовський економічний вісник*. 2017. Випуск 5(05). URL: [http://pev.kpi.zp.ua/journals/2017/5\\_05\\_uk/44.pdf](http://pev.kpi.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf)
16. DIM.RIA – вся нерухомість України. Продаж і оренда будь-якої нерухомості. DOM.RIA.com. URL: <https://dom.ria.com/uk>
17. ЛУН – Новобудови, продаж та оренда нерухомості в Україні. ЛУН. URL: <https://lun.ua/>

## REFERENCES:

1. Bobkova, A. (2017). Shchodo realizatsii prava na zhytlo vnutrishno peremishchenymy osobamy [Concerning the implementation of the right to housing by internally displaced persons]. *Pravnychyj chasopys Donets'koho universytetu*, № 1–2, pp. 3–13.
2. Volkova, A. O. (2019). Suchasna praktyka nadannia vnutrishno peremishchenym osobam sotsialnoho zhytla ta zhytla z zhytlovykh fondiv dlia tymchasovoho prozhyvannia [Modern practice of providing internally displaced persons with social housing and housing from housing funds for temporary residence]. *Chasopys Kyivs'koho universytetu prava*, № 4, pp. 209–216.
3. Vynohradova, H. V. (2015). Zhytlo dlia vnutrishno peremishchenykh osib u systemi zhytloвого fondu spetsialnoho pryznachennia [Housing for internally displaced persons in the system of a special purpose housing stock]. *Yurydychna nauka*, № 1, pp. 21–29.
4. Danylova, I. (2017). Realizatsiia zhytlovykh prav vymushenykh pereselentsiv v Ukraini [Realization of housing rights of forced migrants in Ukraine]. *Pidpriemnytstvo, hospodarstvo i pravo*, № 3, pp. 16–18.
5. Kobets', M. P. (2016). Problemy zabezpechennia prava na zhytlo vnutrishno peremishchenykh osib v Ukraini [Problems of ensuring the right to housing of internally displaced persons in Ukraine. Scientific Bulletin of the Uzhhorod National University]. *Naukovyj visnyk Uzhhorods'koho natsional'noho universytetu*. Seriiia Pravo. Issue 37. Vol. 2, pp. 110–113.
6. Vasyl'tsiv, T. H., Ivaniuk, U. V., Bepaliuk, Kh. M. (2023). Formuvannia modeli upravlinnia zminamy v sferi rozvytku sotsialnoho zhytloвого fondu Ukrainy [Formation of a change management model in the sphere of development of the social housing stock of Ukraine]. *Akademichni vizii*. № 15. Available at: <https://academy-vision.org/index.php/av/article/view/270>.
7. Avramova O. E. (2012). Poniattia ta klasyfikatsiia zhytlovoi nerukhomosti [The concept and classification of residential real estate]. *Forum prava*. № 1. Available at: [http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti\\_Avramova\\_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti_Avramova_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y).
8. Zakon Ukrainy (2023) Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen [On state registration of property rights to real estate and their encumbrances]. № 1952-IV від 27.07.2023. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>



9. Podatkovyi kodeks Ukrainy. № 2755-VI від 10.08.2023. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
10. Zhytlovyi kodeks Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10#Text>
11. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ru/ed20131011#Text>
12. Yak viina vplynula na pervynnyi rynek nerukhomosti v Ukraini yaki yoho perspektyvy [How did the war affect the primary real estate market in Ukraine and what are its prospects?]. Available at: <https://suspilne.media/479695-ak-vijna-vplynula-na-pervinnij-rinok-neruhomosti-v-ukraini-i-aki-jogo-perspektivi-poasnue-ekspert>
13. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Available at: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
14. Ivanova H. P., Olishevska V. Ye., Hapieiev S. M., Olishevska S. O. (2024). Budivelna haluz Ukrainy: transformatsii ta perspektyvy v umovakh voiennoho stanu ta povoiennoi vidbudovy. [Construction industry of Ukraine: transformations and prospects under martial law and post-war reconstruction]. *Nauka ta prohres transport*, № 4(108), pp. 80–86. Available at: <https://doi.org/10.15802/stp2024/294258>.
15. Pavlov K. V. (2017). Funktsionalna struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti: rehionalnyi vymir. *Pryazovskiy ekonomichnyi visnyk*. [Functional structure of the residential real estate market: regional dimension]. № 5 (50). Available at: [http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5\\_05\\_uk/44.pdf](http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf)
16. DIM.RIA – vsia nerukhomist Ukrainy. Prodazh i orenda bud-yakoi nerukhomosti. DOM.RIA.com. Available at: <https://dom.ria.com/uk>
17. LUN – Novobudovy, prodazh ta orenda nerukhomosti v Ukraini. LUN. Available at: <https://lun.ua/>