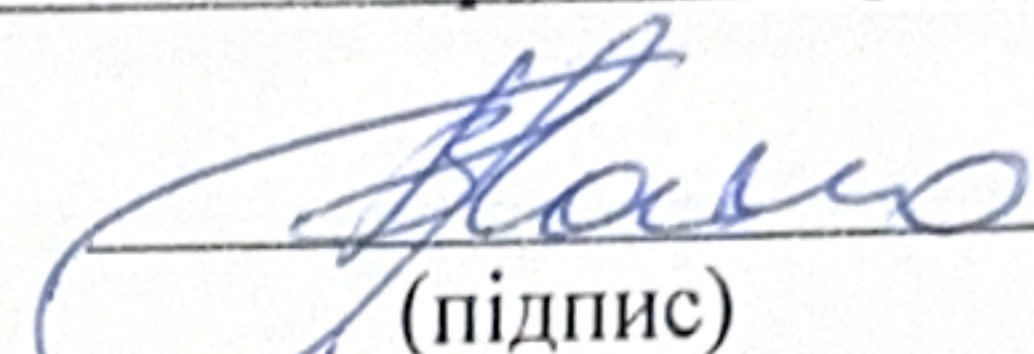


Київський столичний університет імені Бориса Грінченка
Факультет економіки та управління
Кафедра міжнародної економіки

«Допущено до захисту»

Завідувач кафедри
міжнародної економіки
доктор економічних наук, професор

Лойко Валерія Вікторівна


(підпис)

«08» грудня 2025 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: «ГЛОБАЛЬНА ПАРАДИГМА РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА
СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ЕКОНОМІЧНИЙ АСПЕКТ»

ОСВІТНЬО-ПРОФЕСІЙНОЇ ПРОГРАМИ

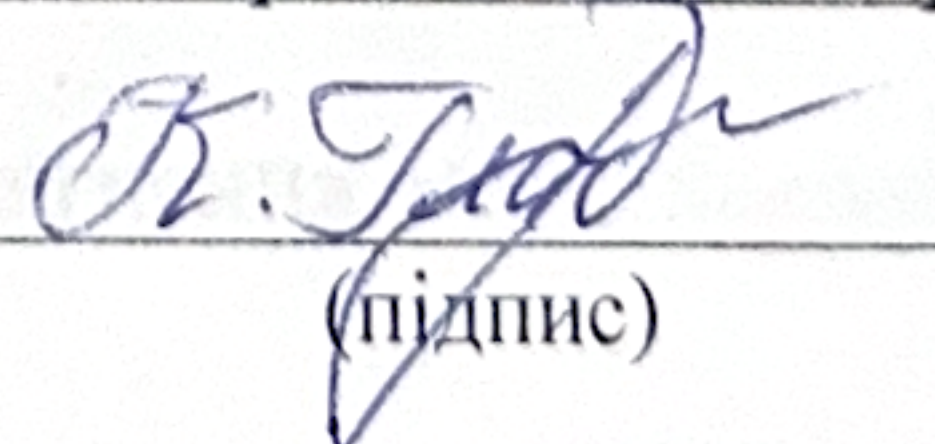
«Міжнародна економіка»
другого (магістерського) рівня вищої освіти

Галузь знань: 05 Соціальні та
поведінкові науки
Спеціальність: 051 Економіка
Кваліфікація: магістр з економіки

Виконала

студентка групи Мем12414з

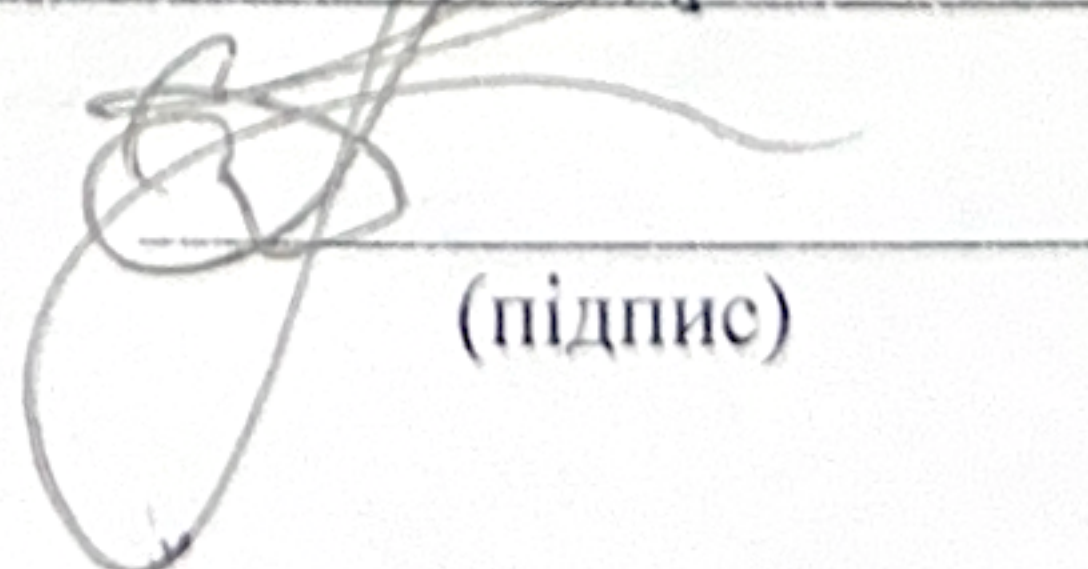
Гладчук Катерина Олександрівна


(підпис)

Науковий керівник

кандидат економічних наук, доцент

Іорченко Олександр Анатолійович


(підпис)

Київ – 2025

**КИЇВСЬКИЙ СТОЛИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ БОРИСА
ГРІНЧЕНКА
ФАКУЛЬТЕТ ЕКОНОМІКИ ТА УПРАВЛІННЯ
КАФЕДРА МІЖНАРОДНОЇ ЕКОНОМІКИ**

Освітній ступінь – *магістр*
Галузь знань - *05 «Соціальні та поведінкові науки»*
Спеціальність – *051 «Економіка»*
Освітньо-професійна програма – *«Міжнародна економіка»*

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри міжнародної економіки

 д.с.н., професор Лойко В.В.
“ ” 2025 року

**ЗАВДАННЯ
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ МАГІСТЕРСЬКУ РОБОТУ
Гладчук Катерини Олександрівни**

1. Тема роботи: Глобальна парадигма розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості: економічний аспект»

керівник роботи: к.е.н., доцент Юрченко О.А.
затверджені розпорядженням ФЕУ від “ ” 202__ року № ____

2. Строк подання студентом роботи: 02 грудня 2025 року

3. Вихідні дані до роботи: праці вітчизняних та зарубіжних дослідників з питань економіки нерухомості, офіційна інформація Державної служби статистики України, інформація аналітичних агенст нерухомості.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): розкрити економічну сутність і зміст поняття «ринок нерухомості» у сучасній науковій парадигмі; виявити фактори впливу на ціноутворення вітчизняного та світового ринку нерухомості; ідентифікувати показники економічної оцінки вітчизняного та світового ринку нерухомості провести аналіз основних показників розвитку вітчизняного ринку нерухомості; проаналізувати сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості у провідних країнах світу; оцінити розвиток ринку житлової нерухомості в Україні; окреслити зарубіжний досвід розвитку ринку нерухомості; сформувати стратегічні пріоритети розвитку ринку нерухомості та розрахувати прогностні показники до 2035 року.

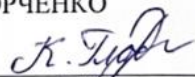
5. Перелік графічного матеріалу має бути достатнім для досягнення мети кваліфікаційної магістерської роботи.

6. Дата видачі завдання _____

Керівник _____ Олександр ЮРЧЕНКО

(підпис)

Завдання прийняв до виконання


(підпис)

Катерина ГЛАДЧУК

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної магістерської роботи	Строк виконання етапів роботи	Відмітка про виконання
1.	Визначення мети і завдань кваліфікаційної магістерської роботи	10.06.2025	виконано
2.	Оформлення плану кваліфікаційної магістерської роботи	15.06.2025	виконано
3.	Підготовка першого розділу кваліфікаційної магістерської роботи	15.08.2025	виконано
4.	Підготовка другого розділу кваліфікаційної магістерської роботи	15.09.2025	виконано
5.	Підготовка третього розділу кваліфікаційної магістерської роботи	15.10.2025	виконано
6.	Оформлення вступу і висновків	15.11.2025	виконано
7.	Проведення попереднього захисту кваліфікаційної магістерської роботи	21.11.2025	виконано
8.	Подання кваліфікаційної магістерської роботи на кафедру для перевірки тексту на рівень оригінальності та отримання зовнішньої рецензії	22.11.2025	виконано
9.	Підготовка до захисту кваліфікаційної магістерської роботи	24.11.2025	виконано
10.	- оформлення доповіді захисту кваліфікаційної магістерської роботи	30.11.2025	виконано
11.	- оформлення роздаткового матеріалу до захисту кваліфікаційної магістерської роботи	05.12.2025	виконано
12.	Захист кваліфікаційної магістерської роботи	15.12.2025	виконано

Студентка



Катерина ГЛАДЧУК

Керівник роботи



Олександр ЮРЧЕНКО

РЕФЕРАТ

кваліфікаційної магістерської роботи
студентки Київського столичного університету імені Бориса Грінченка
Гладчук Катерини Олександрівни
на тему: «Глобальна парадигма розвитку вітчизняного та світового
ринку нерухомості: економічний аспект»
подану на здобуття кваліфікації магістр з економіки
за спеціальністю 051 «Економіка»

Загальний обсяг роботи складає 100 сторінок, містить 15 таблиць,
9 рисунків, 79 літературних джерел

Актуальність теми. У сучасних умовах глобалізації світового господарства ринок нерухомості посідає ключове місце у структурі як економічної, так і соціальної інфраструктури. Його розвиток виступає не лише відображенням загального стану економіки, але й важливим індикатором трансформацій у житловій політиці, рівні інвестиційної привабливості, темпах урбанізації, міграційних процесах і технологічному поступі. Формування глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості набуває особливої актуальності в сучасних умовах, оскільки поєднує аналіз світових тенденцій із внутрішніми структурними змінами, характерними для українського ринку.

Світовий ринок нерухомості демонструє стале зростання. Згідно з аналітичними звітами, у 2024 році його обсяг оцінювався приблизно у 7,38 трлн дол. США, при цьому середньорічний темп приросту (CAGR) у 2025–2033 роках прогнозується на рівні 1,8 %. Сегмент комерційної нерухомості (Commercial Real Estate, CRE) у розвинених країнах наприкінці 2024 року сягав близько 13,2 трлн дол. США у Північній Америці та 9,9 трлн дол. США у країнах Європи. Такі показники свідчать про масштабність і стратегічну значущість ринку нерухомості у глобальній економічній системі.

Водночас експерти відзначають тенденції трансформації галузі, зумовлені впливом монетарної політики, геополітичних ризиків, демографічних змін і цифровізації економічних процесів.

Вітчизняний ринок житлової нерухомості характеризується поєднанням кризових явищ і поступового відновлення. Так, у I кварталі 2025 року в Україні введено в експлуатацію близько 28 432 нових квартир, що на 12% перевищує показник аналогічного періоду 2024 року. Середня вартість квадратного метра житла у місті Києві становила близько 1280 дол. США (+4,07 % рік до року). Водночас регіональні диспропорції залишаються значними: у західних регіонах, зокрема в місті Ужгород, ціни зросли на 58 % порівняно з 2021 роком, що зумовлено внутрішньою міграцією та безпековими чинниками, тоді як на прифронтових територіях спостерігається стагнація або зниження цін.

Серед вітчизняних вчених помітний внесок зробили А.М. Асаул, В.О. Воронін, П.В. Гудзь, І.А. Єфіменко, С.В. Козак, В.В. Лойко, А.А. Мухін, Т.В. Ніколаєва, К.В. Павлов, Т.Ю. Сігіда, Н.В. Ушенко, О.Є. Шандрівська, А.В. Шлапак, О.А. Юрченко та інші, які розкрили економічну сутність, структурні особливості та регуляторні механізми функціонування ринку нерухомості України в контексті його інтеграції у світовий простір. Їхні праці заклали наукові основи дослідження галузі, визначили ключові чинники розвитку, проблеми оцінювання вартості та напрями підвищення інвестиційної привабливості вітчизняного ринку нерухомості в умовах глобалізації.

Мета кваліфікаційної роботи – розвиток теоретичних, методичних і прикладних засад глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості в контексті його економічної оцінки та в умовах цифровізації та поствоєнного відновлення України

Об'єкт кваліфікаційної роботи – є процеси формування, функціонування та розвитку ринку нерухомості в національній та світовій економіці.

Предмет кваліфікаційної роботи – є економічні відносини, закономірності, тенденції та механізми регулювання розвитку ринку нерухомості у глобальному та національному вимірах.

Використані методи наукового дослідження. У процесі виконання магістерської кваліфікаційної роботи застосовано сукупність загальнонаукових та спеціальних методів економічного дослідження, що забезпечили комплексне вирішення поставлених завдань. Зокрема, метод теоретичного узагальнення використано для уточнення сутності понять «ринок нерухомості». Методи аналізу та синтезу дали змогу розкрити внутрішню структуру ринку нерухомості та визначити взаємозв'язки між його основними сегментами – житловим, комерційним і промисловим. Системно-структурний метод застосовано для дослідження взаємозалежностей між національним і світовим ринками нерухомості в контексті процесів глобалізації. Порівняльно-історичний метод використано для з'ясування етапів становлення та еволюції ринку нерухомості в Україні та за кордоном. Методи наукової індукції та дедукції забезпечили формування узагальнених теоретичних висновків на основі аналізу конкретних економічних явищ і процесів. Методи класифікації та типологізації застосовано для систематизації факторів, що впливають на механізми ціноутворення на ринку нерухомості, а також для визначення їх відносної вагомості у різних сегментах. З метою кількісного аналізу використано статистичний метод, який дозволив оцінити основні параметри розвитку ринку нерухомості – обсяги введення житла, динаміку цін, інвестиційну активність, рівень попиту та пропозиції. Крім того, проведено SWOT-аналіз, що уможливив ідентифікацію сильних і слабких сторін національного ринку нерухомості, а також визначення потенційних можливостей і загроз у процесі його інтеграції до глобального економічного простору.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає в поглибленні теоретико-методологічних засад дослідження глобальної парадигми розвитку

вітчизняного та світового ринку нерухомості, уточненні економічної сутності, структури та чинників його формування. Запропоновано наукові підходи до систематизації закономірностей функціонування ринку нерухомості в умовах глобалізації, цифровізації та інтеграції національних економік. Основні наукові результати, що характеризують новизну виконаного дослідження, полягають у такому:

набуло подальшого розвитку:

- авторське трактування категорії «ринок нерухомості» - це складна багаторівнева система економічних, правових і соціальних відносин, які виникають у процесі створення, обігу, використання та фінансування об'єктів нерухомого майна. Таке трактування сприяє поглибленню теоретико-методичних основ наукового дослідження, формує основу для розроблення ефективних механізмів державного регулювання та стратегічного планування;
- матриця стратегічних пріоритетів розвитку ринку нерухомості України, яка дозволяє комплексно описати етапність трансформації галузі у 2021-2025 роках, визначити взаємозв'язок між державними програмами, інвестиційною активністю, цифровізацією та інфраструктурним відновленням, а також сформулювати методичну основу для прогнозування тенденцій розвитку ринку до 2030–2035 років. Запропонована матриця узагальнює стратегічні напрями розвитку за ключовими блоками – житлове будівництво, вторинний ринок, інфраструктура, цифровізація та інвестиційна привабливість, що забезпечує цілісне бачення пріоритетів галузі в умовах воєнної та післявоєнної економіки, а також підвищує аналітичну точність управлінських рішень у сфері відновлення та модернізації нерухомості.

У першому розділі розкрито економічну сутність і зміст поняття «ринок нерухомості» у сучасній науковій парадигмі; з'ясовані фактори впливу на ціноутворення вітчизняного та світового ринку нерухомості; дослідженні показники економічної оцінки вітчизняного та світового ринку нерухомості

У другому розділі проаналізовані основні показники розвитку

вітчизняного ринку нерухомості; розкриті сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості у провідних країнах світу; проведено оцінку розвитку ринку житлової нерухомості в Україні.

У третьому розділі окреслено зарубіжний досвід розвитку ринку нерухомості; сформовані стратегічні пріоритети розвитку ринку нерухомості та розрахувати прогностні показники до 2035 року.

Практичне значення результатів дослідження полягає у їхній високій прикладній цінності для вдосконалення механізмів управління розвитком національного та світового ринку нерухомості в умовах глобальних економічних трансформацій. Запропоновані теоретико-методичні положення, аналітичні висновки та прогностні орієнтири можуть бути використані органами державної влади й місцевого самоврядування, девелоперськими компаніями, інвестиційними структурами та фінансовими установами для формування ефективних стратегій розвитку галузі та прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Ключові слова: глобальна парадигма, нерухомість, вітчизняний ринок нерухомості, світовий ринок нерухомості, Індекс цін на нерухомість, матриця стратегічних пріоритетів розвитку.

Студентка



Катерина ГЛАДЧУК

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ГЛОБАЛЬНОЇ ПАРАДИГМИ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	
1.1. Економічна сутність ринку нерухомості в сучасній науковій парадигмі ..	8
1.2. Фактори впливу на ціноутворення вітчизняного та світового ринку нерухомості	17
1.3. Показники економічної оцінки вітчизняного та світового ринку нерухомості	23
Висновки до розділу 1	30
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	
2.1. Аналіз тенденцій розвитку вітчизняного ринку нерухомості	33
2.2. Аналіз тенденцій розвитку світового ринку нерухомості.....	44
2.3. Оцінка розвитку інфраструктури ринку житла в Україні.....	51
Висновки до розділу 2.....	67
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	
3.1. Зарубіжний досвід розвитку ринку нерухомості	69
3.2. Стратегічні пріоритети розвитку вітчизняного ринку нерухомості	79
Висновки до розділу 3	87
ВИСНОВКИ.....	89
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	93

ВСТУП

Актуальність теми. У сучасних умовах глобалізації світового господарства ринок нерухомості посідає ключове місце у структурі як економічної, так і соціальної інфраструктури. Його розвиток виступає не лише відображенням загального стану економіки, але й важливим індикатором трансформацій у житловій політиці, рівні інвестиційної привабливості, темпах урбанізації, міграційних процесах і технологічному поступі. Формування глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості набуває особливої актуальності в сучасних умовах, оскільки поєднує аналіз світових тенденцій із внутрішніми структурними змінами, характерними для українського ринку.

Світовий ринок нерухомості демонструє стале зростання. Згідно з аналітичними звітами, у 2024 році його обсяг оцінювався приблизно у 7,38 трлн дол. США [1], при цьому середньорічний темп приросту (CAGR) у 2025–2033 роках прогнозується на рівні 1,8 % [2]. Сегмент комерційної нерухомості (Commercial Real Estate, CRE) у розвинених країнах наприкінці 2024 року сягав близько 13,2 трлн дол. США у Північній Америці та 9,9 трлн дол. США у країнах Європи [3]. Такі показники свідчать про масштабність і стратегічну значущість ринку нерухомості у глобальній економічній системі. Водночас експерти відзначають тенденції трансформації галузі, зумовлені впливом монетарної політики, геополітичних ризиків, демографічних змін і цифровізації економічних процесів.

Вітчизняний ринок житлової нерухомості характеризується поєднанням кризових явищ і поступового відновлення. Так, у I кварталі 2025 року в Україні введено в експлуатацію близько 28 432 нових квартир, що на 12% перевищує показник аналогічного періоду 2024 року [4]. Середня вартість квадратного метра житла у місті Києві становила близько 1280 дол. США (+4,07 % рік до року) [5]. Водночас регіональні диспропорції залишаються значними: у західних регіонах, зокрема в місті Ужгород, ціни зросли на 58 % порівняно з 2021 роком,

що зумовлено внутрішньою міграцією та безпековими чинниками [6], тоді як на прифронтових територіях спостерігається стагнація або зниження цін.

Серед вітчизняних вчених помітний внесок зробили А.М. Асаул, В.О. Воронін, П.В.Гудзь, І.А. Єфіменко, С.В. Козак, В.В. Лойко, А.А. Мухін, Т.В. Ніколаєва, К.В. Павлов, Т.Ю. Сігіда, Н.В. Ушенко, О.Є. Шандрівська, А.В. Шлапак, О.А. Юрченко та інші, які розкрили економічну сутність, структурні особливості та регуляторні механізми функціонування ринку нерухомості України в контексті його інтеграції у світовий простір. Їхні праці заклали наукові основи дослідження галузі, визначили ключові чинники розвитку, проблеми оцінювання вартості та напрями підвищення інвестиційної привабливості вітчизняного ринку нерухомості в умовах глобалізації.

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є розвиток теоретичних, методичних і прикладних засад глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості в контексті його економічної оцінки та в умовах цифровізації та поствоєнного відновлення України. Досягнення окресленої мети передбачає вирішення **таких завдань:**

- розкрити економічну сутність і зміст поняття «ринок нерухомості» у сучасній науковій парадигмі;
- виявити фактори впливу на ціноутворення вітчизняного та світового ринку нерухомості;
- ідентифікувати показники економічної оцінки вітчизняного та світового ринку нерухомості
- провести аналіз основних показників розвитку вітчизняного ринку нерухомості;
- проаналізувати сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості у провідних країнах світу;
- оцінити розвиток ринку житлової нерухомості в Україні;
- окреслити зарубіжний досвід розвитку ринку нерухомості;
- сформулювати стратегічні пріоритети розвитку ринку нерухомості та розрахувати прогностичні показники до 2035 року.

Об'єктом дослідження є процеси формування, функціонування та розвитку ринку нерухомості в національній та світовій економіці.

Предметом дослідження є економічні відносини, закономірності, тенденції та механізми регулювання розвитку ринку нерухомості у глобальному та національному вимірах.

Методи дослідження. У процесі виконання магістерської кваліфікаційної роботи застосовано сукупність загальнонаукових та спеціальних методів економічного дослідження, що забезпечили комплексне вирішення поставлених завдань. Зокрема, метод теоретичного узагальнення використано для уточнення сутності понять «ринок нерухомості». Методи аналізу та синтезу дали змогу розкрити внутрішню структуру ринку нерухомості та визначити взаємозв'язки між його основними сегментами – житловим, комерційним і промисловим. Системно-структурний метод застосовано для дослідження взаємозалежностей між національним і світовим ринками нерухомості в контексті процесів глобалізації. Порівняльно-історичний метод використано для з'ясування етапів становлення та еволюції ринку нерухомості в Україні та за кордоном. Методи наукової індукції та дедукції забезпечили формування узагальнених теоретичних висновків на основі аналізу конкретних економічних явищ і процесів. Методи класифікації та типологізації застосовано для систематизації факторів, що впливають на механізми ціноутворення на ринку нерухомості, а також для визначення їх відносної вагомості у різних сегментах. З метою кількісного аналізу використано статистичний метод, який дозволив оцінити основні параметри розвитку ринку нерухомості – обсяги введення житла, динаміку цін, інвестиційну активність, рівень попиту та пропозиції. Крім того, проведено SWOT-аналіз, що уможливив ідентифікацію сильних і слабких сторін національного ринку нерухомості, а також визначення потенційних можливостей і загроз у процесі його інтеграції до глобального економічного простору.

Інформаційну базу дослідження становить сукупність нормативно-правових актів, офіційної статистики, даних центральних банків і профільних відомств, міжнародних порівняльних статистичних баз, аналітичних оглядів консалтингових компаній та наукових публікацій, а також первинних ринкових спостережень і масивів проптех-платформ. Її формування забезпечує репрезентативність та зіставність оцінок для України у порівнянні зі світовими тенденціями.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає в поглибленні теоретико-методологічних засад дослідження глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості, уточненні економічної сутності, структури та чинників його формування. Запропоновано наукові підходи до систематизації закономірностей функціонування ринку нерухомості в умовах глобалізації, цифровізації та інтеграції національних економік. Основні наукові результати, що характеризують новизну виконаного дослідження, полягають у такому:

набуло подальшого розвитку:

- авторське трактування категорії «ринок нерухомості» - це складна багаторівнева система економічних, правових і соціальних відносин, які виникають у процесі створення, обігу, використання та фінансування об'єктів нерухомого майна. Таке трактування сприяє поглибленню теоретико-методичних основ наукового дослідження, формує основу для розроблення ефективних механізмів державного регулювання та стратегічного планування;
- матриця стратегічних пріоритетів розвитку ринку нерухомості України, яка дозволяє комплексно описати етапність трансформації галузі у 2021-2025 роках, визначити взаємозв'язок між державними програмами, інвестиційною активністю, цифровізацією та інфраструктурним відновленням, а також сформувати методичну основу для прогнозування тенденцій розвитку ринку до 2030–2035 років. Запропонована матриця узагальнює стратегічні напрями розвитку за ключовими блоками – житлове будівництво, вторинний ринок, інфраструктура, цифровізація та інвестиційна привабливість, що

забезпечує цілісне бачення пріоритетів галузі в умовах воєнної та післявоєнної економіки, а також підвищує аналітичну точність управлінських рішень у сфері відновлення та модернізації нерухомості.

Практичне значення одержаних результатів полягає у їхній високій прикладній цінності для вдосконалення механізмів управління розвитком національного та світового ринку нерухомості в умовах глобальних економічних трансформацій. Запропоновані теоретико-методичні положення, аналітичні висновки та прогнозні орієнтири можуть бути використані органами державної влади й місцевого самоврядування, девелоперськими компаніями, інвестиційними структурами та фінансовими установами для формування ефективних стратегій розвитку галузі та прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Апробація результатів дослідження. Результати дослідження обговорювались на:

- Всеукраїнській науково-практичній онлайн конференції «Фінансово-економічний розвиток агломерацій: людський капітал та інституційні вектори сталого розвитку України», яка відбулася 21 травня 2025 р. на тему: «Економічна парадигма розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості».

URL: https://feu.kubg.edu.ua/images/FEU/Diyalnist/Konferentsiyi_FEU/Zbirnyk_tez_konferentsiyi_21.05.2025.pdf;

- IV Всеукраїнській науково-практичній онлайн конференції студентів, аспірантів та молодих вчених «Сучасні виклики соціально-економічного розвитку: глобальні та регіональні аспекти», яка відбулася у КСУБГ 05 грудня 2025р. на тему: Зарубіжний досвід розвитку ринку нерухомості.

Структура та обсяг роботи. Кваліфікаційна магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Робота містить 9 рисунків, 15 таблиць. Перелік використаних джерел налічує 79 найменування.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ГЛОБАЛЬНОЇ ПАРАДИГМИ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Економічна сутність ринку нерухомості в сучасній науковій парадигмі

Перш ніж розглянути «ринок нерухомості», доцільно визначити, що таке нерухомість (нерухоме майно).

Нерухоме майно – це економічне благо, яке має властивості неоднорідності, неподільності, прив'язане до місця розташування, тривалого строку служби, і право-вого режиму. У контексті вітчизняної наукової літератури нерухомість розглядається також як елемент національного багатства: «... нерухомість – це найважливіша частина національного багатства, на яку припадає понад 50 % світового багатства». Через свою специфіку нерухомість поєднує економічні, правові, соціальні аспекти й може виступати як об'єкт інвестування.

Ринок нерухомості – це економічна категорія, яка відображає сукупність соціально-економічних відносин, що виникають у процесі створення, обігу, використання об'єктів нерухомого майна.

У наукових працях наводяться такі характерні формулювання. За С. Шибіріною: «ринок нерухомого майна є складним правовим, організаційно-економічним та соціальним інститутом...» [62].

Інше визначення: «ринок нерухомості – це взаємозалежна система ринкових механізмів, що забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості» [13].

Часто зустрічається трактування: «ринок нерухомості – це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни й розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування» [18].

У сучасній економічній науці [13, 14, 18, 25, 31, 56, 62] термін «ринок нерухомості» трактується не лише як сфера купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна, а як комплексна система економічних, правових, фінансових та соціальних відносин, що виникають у процесі створення, використання, обігу та управління нерухомістю. Більшість вчених розглядають його як інституційну підсистему ринкової економіки, що поєднує механізми ціноутворення, конкуренції, інвестування та регулювання просторового розвитку територій. Погляди вітчизняних науковців на трактування поняття ринку нерухомості представлено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Погляди вітчизняних учених на трактування поняття «ринок нерухомості»

№ з\п	Автор	Дефініція ринку нерухомості	Ключовий акцент
1	2	3	4
1.	О. В. Воронченко [13]	Ринок нерухомості – це система взаємозалежних механізмів, які забезпечують створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості.	Структурно-функціональний підхід, акцент на економічних процесах.
2.	В. М. Гевак [14]	Ринок нерухомості – механізм передачі прав власності й інтересів, пов'язаних з об'єктами нерухомості, що забезпечує розподіл простору між різними формами землекористування.	Просторово-економічний підхід.
3.	Н. М. Давиденко [18]	Ринок нерухомості – сукупність економічних відносин, що виникають між власниками, користувачами, інвесторами й державою у процесі обігу та використання нерухомого майна.	Відносинний підхід: наголос на взаємодії суб'єктів.
4.	О. Ключка [25]	Ринок нерухомості – важливий сегмент фінансової системи, який поєднує рух капіталів, інвестицій та кредитів у сфері матеріальних активів.	Фінансово-інвестиційний аспект.
5.	О. Красневич, К. Павлов, А. Ющак [31]	Ринок житлової нерухомості – це модель обміну економічними благами у вигляді житла, що функціонує під впливом попиту, пропозиції, державного регулювання та соціальних чинників.	Соціально-економічний і державницький підхід.
6.	Н. Г. Тафій [56]	Ринок нерухомості – динамічна сукупність регіональних підсистем, розвиток яких залежить від природно-економічних і соціальних умов територій.	Регіональний і просторовий підхід.

Продовження табл. 1.1

1	2	3	4
7.	С. Шибіріна [62]	Ринок нерухомого майна — це складний правовий, організаційно-економічний та соціальний інститут, у межах якого реалізуються відносини власності, користування й розпорядження об'єктами нерухомості.	Інституційний та соціально-економічний підхід.

Джерело: [13, 14, 18, 25, 31, 56, 62]

У результаті проведеного огляду наукових джерел встановлено, що в сучасній економічній літературі сформувалося кілька домінуючих підходів до визначення сутності ринку нерухомості, які відображають різні аспекти його функціонування та ролі в національній економіці.

Зокрема, економічний підхід (представники, О. В. Воронченко, Н. М. Давиденко, В. М. Гевак) ґрунтується на трактуванні ринку нерухомості як сфери економічних відносин між суб'єктами господарювання, що виникають у процесі створення, розподілу, обміну та використання нерухомого майна. У межах цього підходу ринок розглядається як механізм ефективного розподілу ресурсів та формування ціни на об'єкти нерухомості під впливом попиту і пропозиції [13].

Інституційний підхід, представлений працями С. Шибіріної та О. Ключки, розкриває ринок нерухомості як систему правових, фінансових та організаційних інститутів, які регулюють процеси обігу, управління та використання нерухомості. Основна увага приділяється ролі держави, законодавчого середовища, фінансово-кредитних установ та професійних учасників ринку у забезпеченні його стабільності та прозорості [62].

У межах інвестиційного підходу ринок нерухомості трактується як структурний елемент фінансового ринку, який забезпечує рух капіталу через інвестиції в об'єкти нерухомого майна, сприяє формуванню інвестиційних потоків, капіталізації активів та розвитку іпотечного кредитування. Цей підхід відображає взаємозв'язок між ринком нерухомості та фінансовою системою держави.

Нарешті, регіонально-просторовий підхід (представники: В. М. Гевак, Н. Г. Тафій) акцентує увагу на територіальній диференціації ринку нерухомості, залежності його динаміки від рівня урбанізації, розвитку інфраструктури, просторового планування та соціально-економічних особливостей регіонів. У межах цього підходу ринок нерухомості розглядається як багаторівнева система, що функціонує у взаємозв'язку з просторовим розвитком територій та регіональною економічною політикою [14].

Підхід Ніколаєвої Т.В. формує багаторівневу методологічну основу для розуміння нерухомості як системи економічних, юридичних і технічних відносин, що дозволяє вдосконалити управління, оцінку й облік об'єктів нерухомого майна. На думку науковиці «нерухоме» це протилежність рухомим речам; «майно» означає приналежність власнику; «об'єкт» - юридична, матеріальна та вартісна одиниця обліку [41].

Таким чином, багатоплановість підходів до визначення ринку нерухомості свідчить про його комплексний характер, який поєднує економічні, інституційні, інвестиційні та просторові аспекти, що в сукупності формують цілісне уявлення про сутність і структуру цього ринкового феномена.

Ознаками ринку нерухомості є:

- прив'язка до місця (просторовий аспект) – нерухомість не може бути переміщена без значних витрат чи неможливості;
- тривалість використання – об'єкти нерухомості мають довготривалий термін служби, що впливає на їхню оцінку та оборот;
- диференціація – кожний об'єкт нерухомості має індивідуальні характеристики (розташування, стан, функціональне призначення) і не є абсолютно замінним;
- правовий режим – ринок нерухомості тісно пов'язаний із правами власності, обмеженнями, державним регулюванням [25].

Ринок нерухомості є важливим елементом економічної системи, який забезпечує раціональний розподіл просторових ресурсів і ефективне землекористування. Об'єкти нерухомого майна залучаються до господарського

обігу там, де їх використання забезпечує максимальну економічну віддачу. Нерухомість виконує функцію об'єкта інвестування, виступає джерелом формування доходів (зокрема орендних) і характеризується капітальним характером.

Трансакційна складова ринку нерухомості реалізується через операції купівлі-продажу, оренди, передачі прав власності та інших угод, що забезпечують рух майнових прав. Цінові параметри об'єктів нерухомості відображають економічну привабливість території, визначають рівень ризику та потенційну доходність інвестицій, а також виступають індикатором перспектив розвитку певної локації.

Ринок нерухомості має тісні взаємозв'язки з іншими секторами економіки ринком капіталу, кредитно-фінансовими установами, системою заставних операцій та фондовим ринком. У сукупності це формує інтегровану економічну систему, що забезпечує циркуляцію фінансових ресурсів і стимулює інвестиційну активність.

У науковому розумінні ринок нерухомості слід розглядати як складну багаторівневу систему економічних, правових і соціальних відносин, які виникають у процесі створення, обігу, використання та фінансування об'єктів нерухомого майна. Запропоноване визначення поглиблює теоретико-методичні засади наукового дослідження цієї сфери, створює концептуальну основу для удосконалення механізмів державного регулювання, стратегічного планування та розвитку інституційного середовища ринку нерухомості.

Структура ринку нерухомості охоплює суб'єктну, об'єктну, інфраструктурну, інституційну та функціональну підсистеми, що взаємодіють між собою на засадах ринкової конкуренції, інвестиційної доцільності та правового регулювання.

Суб'єкти ринку нерухомості – це учасники економічних відносин, які здійснюють операції з нерухомістю або забезпечують їх обслуговування. До них належать:

- власники – це фізичні та юридичні особи, держава, територіальні громади, які володіють правом власності на об'єкти нерухомості;
- покупці (інвестори) – особи, що набувають нерухомість у власність або користування з метою проживання, комерційного використання чи отримання прибутку;
- девелопери – компанії, які організовують будівництво, реконструкцію, перепрофілювання об'єктів нерухомості;
- посередники – рієлторські фірми, агентства нерухомості, брокери, що здійснюють інформаційно-консультаційні, маркетингові та юридичні послуги;
- фінансові інститути – банки, кредитні спілки, інвестиційні компанії, страхові організації, які надають іпотечні кредити, фінансують девелоперські проєкти, страхують майно;
- органи державної влади та місцевого самоврядування – регулюють діяльність ринку через законодавство, оподаткування, кадастрові та реєстраційні системи, планування територій [17, с. 122].

Об'єктами купівлі-продажу, оренди чи інвестицій є:

1. Земельні ділянки (сільськогосподарського, промислового, житлового, рекреаційного призначення). Земля це базовий і найстабільніший об'єкт ринку нерухомості, який виступає основою для розміщення всіх інших видів нерухомості. Основні типи земельних ділянок: 1) сільськогосподарські – використовуються для вирощування культур, тваринництва, фермерства; цінуються за родючість ґрунтів і доступ до води; 2) промислові – призначені для розміщення заводів, складів, виробничих майданчиків; важливі параметри – транспортна доступність, зони санітарного впливу; 3) житлові – виділяються під індивідуальну або багатоповерхову забудову; ціна визначається щільністю забудови, близькістю до міських центрів, комунікацій; 4) рекреаційні це землі під санаторії, бази відпочинку, зелені зони, туристичні комплекси; мають високу цінність у прибережних і курортних регіонах [17, с. 131].

Земельні ділянки є одночасно товаром і ресурсом, який формує основу економічної діяльності, виступає засобом інвестування, забезпеченням під заставу, а також об'єктом державного регулювання.

2. Житлова нерухомість (квартири, будинки, апартаменти, гуртожитки). Це найбільш масовий і соціально значущий сегмент ринку, що охоплює об'єкти, призначені для постійного або тимчасового проживання людей. Види житлової нерухомості: квартири (основна форма житла у багатоповерхових будинках; їхня вартість залежить від площі, планування, поверховості, інфраструктури району); приватні будинки (об'єкти індивідуальної забудови, що поєднують житлову та земельну складові; характеризуються автономністю, високою капіталоємністю); апартаменти (житло готельного типу, часто використовується як інвестиційний актив (оренда подового, довгостроково)); гуртожитки (колективні житлові приміщення, які можуть бути у власності держави, підприємств або приватних компаній). Ринок житлової нерухомості формується під впливом демографічних і соціальних факторів (рівень доходів, урбанізація, міграція населення), є одним із головних напрямів інвестицій домогосподарств. Ціни на житло виступають індикатором економічної стабільності країни [17, с. 132].

3. Комерційна нерухомість (офісні центри, торговельні комплекси, готелі, ресторани, склади); Цей сегмент охоплює всі об'єкти, які використовуються для отримання прибутку від підприємницької діяльності. Основні підвиди:

- офісні центри – будівлі або приміщення для розміщення компаній, коворкінгів, організацій; класифікуються за рівнем комфорту (класи А, В, С);
- торговельні комплекси, магазини, ТРЦ – простори для роздрібної торгівлі та дозвілля; прибутковість залежить від потоку відвідувачів, орендних ставок, транспортної доступності;
- готелі та ресторани – об'єкти сфери гостинності, які поєднують функції проживання, харчування та відпочинку; мають високі операційні витрати, але й стабільний грошовий потік;

- склади, логістичні центри – приміщення для зберігання та обробки товарів; особливо актуальні у зв'язку з розвитком електронної комерції [17, с. 133].

4. Промислова нерухомість (виробничі цехи, логістичні хаби, енергетичні об'єкти); Промислові об'єкти – це матеріально-технічна база виробничої діяльності підприємств. До складу промислової нерухомості відносять:

- виробничі цехи, заводи, фабрики – основні засоби виробництва, що використовуються для виготовлення продукції; характеризуються високою вартістю і довгостроковістю використання;
- логістичні хаби, термінали, склади глибокої переробки – інфраструктура для зберігання, сортування, транспортування товарів;
- енергетичні об'єкти – електростанції, котельні, трансформаторні підстанції, які забезпечують виробництво та розподіл енергії [18, с. 18].

Характерними особливостями промислової нерухомості є обмежене коло покупців через специфічне призначення; часто розміщуються у промислових або спеціальних економічних зонах; вартість залежить від технічного стану, рівня зносу, наявності інженерних комунікацій, можливості модернізації.

Об'єкти промислової нерухомості створюють основу для промислового виробництва, експорту, енергетичної безпеки; є об'єктом корпоративних інвестицій і приватизаційних процесів.

5. Інфраструктурна нерухомість охоплює об'єкти, які забезпечують функціонування суспільства, економіки та територій. Складовими інфраструктурної нерухомості є

- транспортна інфраструктура – автошляхи, залізниці, аеропорти, морські порти, станції метро, мости, які забезпечують мобільність населення й товарів;
- комунальна інфраструктура – мережі водо-, тепло- та електропостачання, очисні споруди, сміттєпереробні заводи;
- соціальна інфраструктура – школи, університети, лікарні, спортивні комплекси, культурні центри;

- інформаційно-технологічна інфраструктура – об'єкти зв'язку, дата-центри, мережеві вежі, центри обробки даних [18, с. 20].

Інфраструктурна нерухомість створює умови для діяльності бізнесу і комфортного життя населення; формує базу для розвитку урбаністичних процесів та «розумних» міст;

В таблиці 1.2 представлено узагальнюючу характеристику складових об'єктів нерухомості.

Таблиця 1.2

Складові елементи об'єктів нерухомості

№ з\п	Вид нерухомості	Основне призначення	Типові приклади	Економічна роль
1	2	3	4	5
1.	Земельна	Ресурсна та базова основа для інших видів нерухомості	ділянки під будівництво, землі сільськогосподарського призначення	формує земельну ренту, виступає об'єктом інвестування
2.	Житлова	Задоволення житлових потреб населення	квартири, будинки, апартаменти	соціально значущий актив, індикатор добробуту
3.	Комерційна	Отримання прибутку від підприємницької діяльності	офісні центри, торгівельно-розважальні центри, готелі, склади	генерує стабільні грошові потоки, підвищує інвестиційну привабливість
4.	Промислова	Забезпечення виробничої діяльності	заводи, енергетичні об'єкти, хаби	створює матеріальну базу виробництва, стимулює інновації
5.	Інфраструктурна	Обслуговування суспільства та економіки	транспортні, комунальні, соціальні об'єкти	забезпечує стале функціонування територій

Джерело: [22]

Отже, об'єкти ринку нерухомості становлять багатогранну систему матеріальних активів, які відрізняються за функціональним призначенням, економічною природою та рівнем прибутковості. Земельні ділянки виступають первинною базою формування ринку, житлова нерухомість має соціально орієнтований характер, комерційна – забезпечує розвиток підприємницької

діяльності та інвестиційної активності, промислова – формує виробничу інфраструктуру економіки, а інфраструктурна – створює умови для функціонування суспільства і просторового розвитку територій. Сукупність цих елементів забезпечує цілісність і стабільність ринку нерухомості, його здатність виконувати економічні, соціальні та інвестиційні функції, а також впливати на динаміку національного господарства.

1.2. Фактори впливу на ціноутворення вітчизняного та світового ринку нерухомості

Ціноутворення на ринку нерухомості є складним багатофакторним процесом, у якому взаємодіють економічні, соціальні, політичні, інституційні та просторові чинники. Система формування цін на об'єкти нерухомості відображає загальний стан економіки, рівень розвитку фінансового ринку, обсяги інвестицій, державну політику у сфері землекористування, будівництва та оподаткування. У науковій літературі підкреслюється, що ринок нерухомості одночасно реагує як на макроекономічні процеси (інфляцію, динаміку ВВП, рівень процентних ставок, валютний курс), так і на мікроекономічні чинники (попит, пропозицію, якісні характеристики об'єктів, локацію, інфраструктуру). Отже, системне дослідження механізмів ціноутворення передбачає врахування взаємозв'язку між глобальними економічними тенденціями та локальними умовами функціонування ринку [21].

Макроекономічні чинники формують загальне економічне середовище, у межах якого функціонує ринок нерухомості. Вони визначають платоспроможний попит, інвестиційну активність, динаміку цін і рівень ризиків у галузі. Зміни у макроекономічних параметрах відображаються на всіх сегментах ринку – житловому, комерційному, промисловому та інфраструктурному [29, с. 22].

Вплив макроекономічних чинників на ринок нерухомості представлено в табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Характеристика впливу макроекономічних чинників на розвитку ринку
нерухомості країни

№ з\п	Макроекономічний чинник	Характер впливу на ринок нерухомості
1	2	3
1.	Економічне зростання (ВВП)	Збільшення ВВП підвищує доходи населення, інвестиційну активність та попит на житлову й комерційну нерухомість; рецесія зумовлює падіння цін і зниження обсягів будівництва.
2.	Інфляція	Зростання цін на ресурси збільшує собівартість будівництва; водночас нерухомість стає засобом збереження капіталу за інфляційних очікувань.
3.	Процентні ставки	Зниження ставок стимулює іпотечне кредитування й попит; підвищення обмежує купівельну спроможність та зменшує обсяги угод.
4.	Курс національної валюти	Девальвація підвищує вартість імпортованих матеріалів і знижує реальний попит; валютна стабільність сприяє довгостроковим інвестиціям.
5.	Рівень доходів і зайнятості населення	Зростання доходів стимулює купівлю житла; зниження – зменшує попит і збільшує частку орендного сектору.
6.	Державна економічна політика	Податкові пільги, інвестиційні програми, іпотечні стимули активізують ринок; надмірне регулювання або високі податки його стримують.
7.	Політична та економічна стабільність	Стабільність підвищує інвестиційну привабливість; нестабільність чи воєнні ризики спричиняють відтік капіталу й падіння цін.
8.	Воєнні дії в країні	Спричиняють падіння інвестиційної активності, зниження попиту, руйнування об'єктів і інфраструктури; формують високі ризики для забудовників і покупців. У безпечних регіонах можуть стимулювати попит на житло через переміщення населення.

Джерело: [25]

Підвищення темпів зростання валового внутрішнього продукту стимулює підвищення доходів населення і прибутковості підприємств, що зумовлює зростання попиту на житлову та комерційну нерухомість. В умовах економічного підйому активізуються інвестиції у будівництво, розширюються обсяги кредитування, збільшується оборот на вторинному ринку. Натомість економічна рецесія або стагнація призводить до скорочення обсягів будівництва, падіння цін і зниження ліквідності об'єктів нерухомості [30].

Рівень інфляції безпосередньо впливає на собівартість будівництва через зростання цін на будівельні матеріали, енергоносії та робочу силу. З одного боку,

інфляційне зростання вартості ресурсів спричиняє підвищення цін на новобудови. З іншого боку, у періоди високої інфляції нерухомість часто розглядається як засіб збереження капіталу, що стимулює попит на об'єкти із прогнозованим зростанням вартості.

Рівень відсоткових ставок визначає доступність кредитів для покупців і забудовників. Зниження ставок сприяє розвитку іпотечного ринку, підвищенню попиту на житло й активізації інвестицій у комерційну нерухомість. Навпаки, підвищення вартості кредитних ресурсів обмежує купівельну спроможність, зменшує кількість угод і призводить до корекції цін.

Валютна стабільність є ключовим чинником довіри до інвестицій у нерухомість. Девальвація гривні призводить до перерахунку цін у доларовому еквіваленті, підвищує вартість імпортованих матеріалів і знижує реальну купівельну спроможність населення. Водночас іноземні інвестори в періоди девальвації можуть активізувати купівлю активів, що створює короткострокові коливання на ринку.

Соціально-економічна стабільність, рівень заробітної плати та зайнятості визначають здатність громадян інвестувати у нерухомість або сплачувати оренду. Висока безробітність і падіння реальних доходів ведуть до скорочення попиту, особливо в житловому сегменті, тоді як зростання доходів стимулює попит на нові житлові комплекси та покращення житлових умов.

Податкова, інвестиційна, земельна й будівельна політика держави суттєво впливають на ціноутворення та інвестиційну привабливість ринку. Податкові стимули, державні програми іпотечного кредитування, розвиток інфраструктури або, навпаки, посилення регуляцій, змінюють структуру пропозиції та поведінку учасників ринку.

Наявність політичних ризиків, воєнних загроз або інституційної нестабільності викликає зниження інвестиційної активності, відтік капіталу та падіння ринкових цін. У стабільному макроекономічному середовищі, навпаки, зростає довіра до нерухомості як довгострокового активу.

Воєнні дії належать до надзвичайних макроекономічних чинників, що мають потужний деструктивний вплив на функціонування ринку нерухомості. Вони формують високий рівень невизначеності, ризику та втрати довіри з боку інвесторів і споживачів. У періоди воєнних конфліктів спостерігається різке зниження інвестиційної активності, скорочення обсягів будівництва, падіння попиту на купівлю об'єктів, а також масове переміщення населення, що змінює структуру попиту на житло в різних регіонах.

Таблиця 1.4

Вплив мікроекономічних чинників на ринок нерухомості країни

№ з\п	Мікроекономічний чинник	Характер впливу на ринок нерухомості
1	2	3
1.	Попит і пропозиція	Формують рівноважну ціну на ринку. Надлишок попиту призводить до зростання цін, тоді як надлишок пропозиції — до їхнього зниження.
2.	Місце розташування	Визначає споживчу привабливість об'єкта. Центральні райони, розвинена інфраструктура, транспортна доступність і безпечне середовище підвищують вартість нерухомості.
3.	Якість і технічний стан об'єкта	Вищі технічні параметри, енергоефективність, сучасні комунікації та архітектурна привабливість сприяють зростанню ціни.
4.	Інфраструктурне забезпечення	Наявність шкіл, дитсадків, медичних закладів, торговельних і рекреаційних об'єктів підвищує цінність нерухомості.
5.	Інвестиційна привабливість	Очікувана дохідність від оренди або зростання вартості об'єкта впливає на готовність інвесторів вкладати кошти.
6.	Рівень конкуренції на локальному ринку	Висока конкуренція між забудовниками знижує маржу та стимулює покращення якості; низька — веде до монополізації й підвищення цін.
7.	Поведінкові чинники споживачів	Включають споживчі очікування, престижність, модні тенденції, соціальні уподобання; впливають на вибір локації та типу житла.
8.	Правовий статус земельної ділянки	Визначають стартову вартість забудови; складнощі із правом власності або оренди знижують інвестиційну привабливість.
9.	Доступність комунальних і енергетичних ресурсів	Забезпечує ефективну експлуатацію об'єкта; перебої або високі тарифи можуть зменшити попит на певні типи нерухомості.
10.	Рівень розвитку будівельних технологій	Використання інноваційних матеріалів і методів будівництва знижує витрати та підвищує якість, що позитивно впливає на ціну.

Джерело: [33, с. 36-37]

Крім того, воєнні дії зумовлюють руйнування інфраструктури, логістичних ланцюгів і виробничих потужностей, що призводить до подорожчання

будівельних матеріалів і дефіциту ресурсів. Водночас у відносно безпечних регіонах може спостерігатися локальне зростання цін на житло через підвищений попит з боку внутрішньо переміщених осіб. Таким чином, вплив війни має асиметричний характер – деструктивний на національному рівні, але стимулюючий на окремих локальних ринках.

Отже, макроекономічні чинники виступають системоутворюючими елементами ринку нерухомості, визначаючи напрям і швидкість його розвитку, рівень платоспроможного попиту, інвестиційну привабливість галузі та загальну динаміку цін. Їхня дія формує економічний фон, на якому реалізуються мікроекономічні механізми попиту й пропозиції.

Основним регулятором ціноутворення на ринку нерухомості виступає взаємодія попиту та пропозиції. Вона визначає рівноважну ринкову ціну, за якої обсяг реалізованих об'єктів відповідає платоспроможному попиту. Зростання попиту за обмеженої пропозиції спричиняє підвищення цін, тоді як надлишок пропозиції або зниження купівельної спроможності населення веде до їхнього падіння. Таким чином, динаміка попиту і пропозиції відображає реальні економічні настрої, соціальні тенденції та рівень доступності житла.

Географічне розташування об'єкта є одним із ключових чинників його вартості. Об'єкти, розміщені в центральних районах міста, поблизу транспортних вузлів, ділових центрів чи рекреаційних зон, мають значно вищу цінову оцінку порівняно з периферійними територіями. Локаційна привабливість формується сукупністю факторів – транспортною доступністю, екологічною ситуацією, рівнем безпеки, наявністю комунікацій і якістю навколишньої забудови.

Технічні характеристики нерухомості – площа, планування, інженерні системи, ступінь енергоефективності, архітектурна привабливість – безпосередньо визначають її ринкову ціну. Об'єкти з високою якістю будівництва та сучасним інженерним забезпеченням мають вищу капіталізовану вартість і користуються більшим попитом серед інвесторів та споживачів. Навпаки, фізичний або моральний знос будівлі веде до зниження її ліквідності.

Розвинена соціальна та транспортна інфраструктура є важливою умовою підвищення вартості нерухомості. Наявність шкіл, дитячих садків, медичних закладів, торговельних і культурних об'єктів, а також ефективна транспортна мережа формують комфортне середовище проживання, що істотно підвищує попит. У нових житлових районах розвиток інфраструктури виступає каталізатором зростання цін і стимулом для інвесторів.

Для інвесторів нерухомість розглядається як довгостроковий актив, що здатний приносити стабільний дохід у формі орендної плати або приросту капітальної вартості. Очікувана дохідність об'єкта, рівень ризику та прогнозована ліквідність визначають його інвестиційну привабливість. Ринки з високою прибутковістю залучають капітал, підвищуючи цінову динаміку, тоді як нестабільність або низька рентабельність гальмують інвестиційні потоки.

Конкуренція між забудовниками та продавцями відіграє важливу роль у регулюванні ринкових цін. Високий рівень конкуренції сприяє покращенню якості об'єктів, появі інноваційних технологій, гнучкій ціновій політиці та диференціації пропозиції. Натомість монополізація окремих сегментів ринку або дефіцит пропозиції призводять до штучного завищення цін і зниження доступності житла для споживачів.

Сучасний ринок нерухомості значною мірою залежить від психологічних і соціальних установок покупців. До таких чинників належать престижність району, мода на певний формат житла (наприклад, "еко-квартири", смарт-житло), імідж забудовника, а також очікування щодо безпеки та якості середовища. Зміна споживчих уподобань здатна переорієнтувати попит і спричинити цінові коливання навіть за стабільних економічних умов.

Вартість земельної ділянки, на якій розміщується об'єкт нерухомості, істотно впливає на його ціну. Земельна рента формується під впливом місця розташування, призначення землі, інфраструктурної насиченості та правового статусу власності. Наявність неврегульованих питань щодо права власності або оренди створює ризики для інвесторів і знижує вартість об'єкта.

Стабільне забезпечення об'єктів електроенергією, теплом, водопостачанням і зв'язком є критичним для підтримання їхньої експлуатаційної вартості. Перебої або високі тарифи на ресурси негативно впливають на попит і зменшують інвестиційну привабливість нерухомості, особливо в промисловому та комерційному сегментах.

Отже, інновації у будівельній галузі це процес використання енергоефективних матеріалів, цифрових рішень у проектуванні, модульного або “зеленого” будівництва – сприяють зниженню витрат і підвищенню якості об'єктів. Це не лише підвищує конкурентоспроможність забудовників, а й формує довгострокову тенденцію до зростання ринкової вартості сучасної нерухомості.

1.3. Показники економічної оцінки вітчизняного та світового ринку нерухомості

Економічна оцінка ринку нерухомості є важливою складовою аналітичного дослідження його функціонування та розвитку як у національному, так і в глобальному контексті. Вона забезпечує наукове обґрунтування управлінських рішень у сфері інвестицій, будівництва, іпотечного кредитування та державного регулювання. За допомогою системи показників оцінюються масштаб, ефективність, стабільність і привабливість ринку нерухомості, а також виявляються тенденції його циклічності та регіональної диференціації [36, с. 8].

Для вітчизняного ринку нерухомості особливого значення набуває аналіз цінової динаміки, обсягів угод, рівня інвестицій та будівельної активності, які відображають реакцію ринку на макроекономічні зміни, інституційні реформи й зовнішні виклики, зокрема воєнні дії. На світовому рівні економічна оцінка ринку ґрунтується на комплексних показниках, що дозволяють порівнювати країни за масштабами ринкової капіталізації, індексами доступності житла, темпами зростання цін та інвестиційними потоками.

Показники економічної оцінки ринку нерухомості та їх характеристика представлені в табл. 1.5.

Таблиця 1.5

Показники економічної оцінки ринку нерухомості

№ з\п	Назва показника	Економічний зміст
1	2	3
1.	Індекс цін на нерухомість (Housing Price Index, HPI)	Відображає зміну середнього рівня цін на житлову чи комерційну нерухомість; зростання індексу означає підвищення попиту або інфляційний тиск, зниження — сповільнення ринкової активності.
2.	Індекс доступності житла (Housing Affordability Index)	Показує співвідношення між доходами населення та вартістю житла або іпотечними платежами; визначає соціальну доступність нерухомості.
3.	Обсяг інвестицій у нерухомість	Визначає загальну суму капіталовкладень у будівництво, реконструкцію, купівлю-продаж об'єктів; характеризує інвестиційну привабливість галузі.
4.	Обсяг введеного в експлуатацію житла	Відображає рівень будівельної активності; зростання свідчить про відновлення ринку й збільшення пропозиції.
5.	Коефіцієнт орендної дохідності (Rental Yield)	Визначає частку річного доходу від оренди у відсотках до ринкової вартості об'єкта; використовується для оцінки інвестиційної ефективності.
6.	Індекс вакантності (Vacancy Rate)	Відображає частку об'єктів, що не використовуються (не продані або не здані в оренду); високий рівень вказує на надлишкову пропозицію.
7.	Індекс будівельних витрат (Construction Cost Index)	Показує динаміку вартості будівельних матеріалів, робіт і логістики; зростання індексу підвищує собівартість і ціни на первинному ринку.
8.	Індекс інвестиційної привабливості (Real Estate Investment Attractiveness Index)	Оцінює стабільність ринку, рівень ризику, ліквідність та правове середовище; використовується для міжнародних порівнянь.
9.	Рівень іпотечного кредитування	Визначає доступність фінансування для придбання житла; високий рівень сприяє зростанню попиту та ліквідності ринку.
10.	Питома вага ринку нерухомості у ВВП	Характеризує частку операцій із нерухомістю у структурі валового внутрішнього продукту; свідчить про масштаб і зрілість ринку.

Джерело: [40, с. 218]

Індекс цін на нерухомість (Housing Price Index, HPI) відображає динаміку змін середнього рівня цін на житлову або комерційну нерухомість за певний період. Його зростання свідчить про активізацію ринку, підвищення попиту або інфляційний тиск, тоді як зниження — про уповільнення ринкової активності чи економічну кризу. В Україні дані щодо динаміки цін публікуються Державною службою статистики, тоді як у світі — провідними індексами, такими як Global House Price Index (Knight Frank) або S&P Case-Shiller Index (США).

Індекс доступності житла (Housing Affordability Index) показує співвідношення між середнім доходом домогосподарства та вартістю житла або розміром іпотечних платежів. Високий індекс означає більшу доступність житла для населення, тоді як його зниження свідчить про соціальну нерівність та зростання фінансового навантаження. Для України цей показник особливо актуальний у контексті зниження реальних доходів і високих ставок за кредитами.

Обсяг інвестицій у нерухомість визначається загальною сумою капіталовкладень у будівництво, реконструкцію, купівлю-продаж та розвиток об'єктів нерухомості. Він є ключовим індикатором привабливості галузі для внутрішніх і зовнішніх інвесторів. У світовій практиці цей показник вимірюється у мільярдах доларів США, а серед лідерів за обсягом інвестицій — США, Китай, Німеччина, Велика Британія. В Україні частка інвестицій у нерухомість суттєво знижується під впливом воєнних ризиків та макроекономічної нестабільності.

Обсяг введеного в експлуатацію житла відображає рівень будівельної активності та ефективність девелоперського сектору. Зростання цього показника свідчить про відновлення ринку та збільшення пропозиції. У мирний період Україна демонструвала поступове зростання площі новозбудованого житла, однак після початку війни темпи введення в експлуатацію суттєво скоротилися, особливо у прифронтових регіонах.

Коефіцієнт орендної дохідності (Rental Yield) показує частку річного доходу від оренди у відсотках до ринкової вартості об'єкта. Використовується для порівняння привабливості інвестицій у нерухомість із альтернативними фінансовими інструментами. На розвинених ринках (США, Канада, ЄС) середня дохідність становить 3–6 % річних, тоді як в Україні через високі ризики цей показник може сягати 8–10 %.

Індекс вакантності (Vacancy Rate) характеризує частку нежитлових або житлових об'єктів, що залишаються вільними (не проданими або не зданими в оренду). Зростання цього індексу свідчить про надлишкову пропозицію або

зниження попиту, тоді як зменшення — про активізацію ринку та дефіцит вільних площ.

Індекс будівельних витрат (Construction Cost Index) відображає динаміку зростання витрат на будівництво — вартість матеріалів, робіт, енергоносіїв та логістики. Його підвищення безпосередньо впливає на ціноутворення, особливо у первинному сегменті. В умовах воєнних дій в Україні цей показник зазнав суттєвого зростання через руйнування виробничих потужностей та транспортної інфраструктури.

Індекс інвестиційної привабливості (Real Estate Investment Attractiveness Index) оцінює загальну стабільність, правове середовище, доступність фінансування, ліквідність та перспективи зростання ринку. У світовій практиці його використовують рейтингові агентства (JLL, PwC, Cushman & Wakefield) для ранжування міст і країн за рівнем ризику та прибутковості інвестицій у нерухомість.

Рівень іпотечного кредитування показує обсяг виданих кредитів на придбання житла та середню ефективну ставку. Розвинений іпотечний ринок стимулює купівельну активність і збільшує ліквідність сектора. В Україні цей показник залишається низьким через обмеженість банківських ресурсів і високі ризики неповернення кредитів.

Питома вага ринку нерухомості у ВВП визначає внесок галузі у створення валового внутрішнього продукту держави. Для розвинених країн частка операцій із нерухомістю становить 10–15 % ВВП, що свідчить про зрілість ринку. В Україні цей показник є нижчим, однак потенціал галузі залишається значним за умови післявоєнного відновлення економіки.

Отже, розглянута вище система показників дозволяє змогу комплексно оцінити стан і тенденції розвитку ринку нерухомості як у національному, так і в міжнародному вимірі. Для України ключовими є індекс цін, обсяг інвестицій, рівень іпотечного кредитування та індекс будівельних витрат, оскільки саме вони найбільш чутливо реагують на макроекономічну нестабільність і воєнні ризики. Порівняння цих показників із аналогічними світовими індексами

дозволяє визначити ступінь інтеграції українського ринку у глобальну систему, виявити структурні диспропорції та сформулювати рекомендації щодо підвищення його інвестиційної привабливості, стабільності та соціальної доступності житла.

Світовий ринок нерухомості є одним із найбільших і найдинамічніших сегментів глобальної економіки, який характеризується значною капіталізацією, високою інвестиційною привабливістю та суттєвим впливом на фінансові ринки. Для його аналізу використовують систему кількісних та якісних показників, що дозволяють оцінити рівень розвитку, стабільність, доступність і прибутковість операцій із нерухомістю у різних країнах. Нижче наведено ключові міжнародні показники економічної оцінки ринку нерухомості, які використовуються у світовій практиці (табл. 1.6).

Таблиця 1.6

Показники економічної оцінки світового ринку нерухомості

№ з\п	Назва показника	Економічний зміст
1	2	3
1.	Global House Price Index (Knight Frank)	Вимірює середньорічну зміну цін на житлову нерухомість у понад 50 країнах світу. Є базовим показником для аналізу глобальних тенденцій цінової динаміки та визначення перегріву або спаду ринку.
2.	S&P Case-Shiller Home Price Index (США)	Один із найавторитетніших індексів цін на житло, який відображає динаміку вартості житлової нерухомості у провідних американських мегаполісах; використовується як барометр стабільності ринку.
3.	Real Estate Transparency Index (JLL)	Оцінює рівень прозорості та доступності інформації на ринку нерухомості, включаючи правові, фінансові та екологічні аспекти; високі значення характерні для країн із розвинутою економікою.
4.	Global Real Estate Investment Index	Визначає привабливість країн для інвестицій у нерухомість на основі прибутковості, ризику, стабільності та ліквідності ринку.

Продовження табл. 1.6

1	2	3
5.	Housing Affordability Index (OECD, Numbeo)	Показує співвідношення середньої вартості житла до доходів населення. Використовується для міжнародних порівнянь доступності житла у різних країнах.
6.	Rental Yield Index	Визначає середню річну дохідність від оренди житла у відсотках до його ринкової вартості; слугує індикатором інвестиційної ефективності ринку.
7.	Global Construction Cost Index (Arcadis)	Відображає динаміку вартості будівництва в різних країнах світу, враховуючи ціни на матеріали, енергоносії, оплату праці та інфраструктурні витрати.

8.	Commercial Property Price Index (MSCI, RCA)	Вимірює зміну вартості комерційної нерухомості (офісної, торговельної, промислової); використовується для оцінки інвестиційних ринків бізнес-нерухомості.
9.	Global Real Estate Market Capitalization	Відображає сумарну вартість усіх активів нерухомості на ринку країни чи регіону; є показником масштабів та ролі ринку в економіці.

Джерело: [4, 5]

Варто зауважити, що світові показники економічної оцінки ринку нерухомості відображають багатовимірність його розвитку – від цінових тенденцій і дохідності до прозорості та екологічності. Найбільші ринки – США, Китай, Велика Британія, Німеччина та Японія – формують глобальні тренди, які згодом впливають на регіональні ринки, зокрема український. Аналіз міжнародних індексів дає змогу виявити структурні відмінності, рівень ризику та потенціал інтеграції вітчизняного ринку у світову систему, а також визначити напрями підвищення його інвестиційної привабливості й конкурентоспроможності.

Економічна оцінка ринку нерухомості базується на системі кількісних та якісних показників, які відображають динаміку цін, інвестиційну активність, рівень доступності житла, ступінь фінансової стабільності та інституційної прозорості. Порівняння цих показників на національному та світовому рівнях дозволяє виявити особливості функціонування вітчизняного ринку нерухомості, визначити його місце у глобальному середовищі та окреслити напрями подальшого розвитку.

У світовій практиці ринок нерухомості характеризується стабільною структурою попиту й пропозиції, високою часткою іпотечного фінансування, низькими кредитними ставками та збалансованою динамікою цін. Так, за даними Global House Price Index (Knight Frank), середньорічне зростання цін на житлову нерухомість у 2024 році становило близько 5%, що відображає стабільну економічну активність і помірну інфляцію. Наприклад, у Німеччині та Канаді індекс цін на житло протягом останніх років зростав у межах 3–4 % на рік, тоді як індекс доступності житла перевищує 0,8, тобто середньостатистичне

домогосподарство здатне придбати житло за умови стандартних банківських умов кредитування [4].

У країнах Європейського Союзу орендна дохідність у середньому становить 4–6 %, що забезпечує стабільну привабливість інвестицій у нерухомість [5]. Значна частка ринку контролюється інституційними інвесторами – пенсійними фондами, страховими компаніями, інвестиційними трастами (REITs), які забезпечують ліквідність і прогнозованість доходів. Крім того, показник Real Estate Transparency Index свідчить про високий рівень відкритості даних, захисту прав власності та довіри до правової системи у таких країнах, як Велика Британія, Нідерланди та Сінгапур.

Натомість вітчизняний ринок нерухомості демонструє значно вищу волатильність і залежність від макроекономічних ризиків. Індекс цін на житло в Україні протягом останніх років характеризується різноспрямованою динамікою: у 2023–2024 рр. ціни у безпечних регіонах (Львів, Івано-Франківськ, Тернопіль) зросли на 10–15%, тоді як у прифронтових зонах спостерігається падіння понад 30%. Рівень іпотечного кредитування залишається критично низьким – частка угод із залученням кредитних коштів не перевищує 10 %, а середня відсоткова ставка коливається в межах 18–20 % річних. Для порівняння: у Німеччині чи Франції аналогічна ставка становить 2–3 % річних, що робить житло значно доступнішим для населення [42].

Інвестиційна активність в Україні також обмежена. Якщо в розвинених країнах обсяг капіталовкладень у сектор нерухомості вимірюється сотнями мільярдів доларів, то в Україні він зосереджений переважно у житловому будівництві та має регіональну концентрацію в західних областях. Водночас, через воєнні дії та руйнування інфраструктури, індекс будівельних витрат зріс більш ніж на 25 % за 2022–2024 рр., що призвело до подорожчання первинного житла [60].

Особливої уваги потребує показник прозорості ринку. В Україні він залишається на низькому рівні через фрагментарність баз даних, недостатню відкритість інформації про ціни та складнощі з реєстрацією прав власності. Це

ускладнює інвестиційні рішення, підвищує транзакційні ризики та знижує ліквідність ринку. У світових масштабах високий рівень прозорості є ознакою стабільності та прогнозованості, що приваблює стратегічних інвесторів.

Водночас вітчизняний ринок нерухомості має значний потенціал розвитку, особливо в контексті повоєнного відновлення. Реконструкція зруйнованого житлового фонду, відновлення інфраструктури та інтеграція європейських стандартів сталого будівництва можуть стати основою для модернізації галузі. Прикладом може слугувати досвід Польщі, де після 2008 року завдяки державним програмам доступного житла та залученню інвестицій ЄС ринок нерухомості зріс більш ніж удвічі.

Отже, порівняльний аналіз свідчить, що світовий ринок нерухомості характеризується стабільністю, високою інституційною якістю та диверсифікованістю джерел фінансування, тоді як український залишається структурно вразливим, але водночас перспективним у довгостроковій перспективі. Його подальший розвиток потребує комплексної політики держави у сфері кредитування, оподаткування, відновлення житлового фонду та підвищення інвестиційної прозорості, що сприятиме зближенню національних показників із міжнародними стандартами.

Висновки до розділу 1

За результатами проведеного дослідження теоретичних основ формування глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості були зроблені наступні висновки.

1. Ринок нерухомості – це складна багаторівнева система економічних, правових і соціальних відносин, що виникають у процесі створення, обігу, використання та фінансування об'єктів нерухомого майна. Його сутність розкривається через поєднання економічних, інституційних, інвестиційних і просторових аспектів, які формують комплексне середовище функціонування цього ринкового феномена. У наукових підходах вітчизняних учених акцентується увага на інституційній природі ринку, його ролі як фінансово-

інвестиційного сегмента економіки та важливості регіонально-просторових чинників у формуванні попиту і пропозиції. Ринок нерухомості є ключовим елементом національної економіки, що забезпечує ефективний розподіл просторових ресурсів, стимулює інвестиційну діяльність і сприяє сталому розвитку територій. Його структура охоплює різноманітні види нерухомості – земельну, житлову, комерційну, промислову та інфраструктурну, які виконують взаємодоповнювальні функції у господарському комплексі держави. Сукупність цих складових визначає економічну стійкість ринку, його здатність генерувати доходи, формувати капітал і відображати тенденції макроекономічного розвитку.

2. Виявлено, що ціноутворення на ринку нерухомості залежить від комплексу макро- та мікроекономічних чинників. До макроекономічних віднесено: рівень ВВП, інфляцію, процентні ставки, валютний курс, державну політику у сфері оподаткування, фінансування будівництва, а також геополітичну ситуацію, включаючи вплив воєнних дій. Мікроекономічні чинники охоплюють місцезнаходження об'єкта, стан інфраструктури, попит і пропозицію на локальному ринку, якість забудови, комерційний потенціал, рівень конкуренції та очікування споживачів. Саме взаємодія цих чинників формує ринкову рівновагу, визначаючи динаміку вартості та ліквідність нерухомого майна.

3. Проведений порівняльний аналіз показників економічної оцінки ринку нерухомості України та світу показав, що національний ринок перебуває у фазі відновлення після кризових потрясінь, зокрема внаслідок війни та зниження інвестиційної активності. Для світового ринку характерні стабільні темпи зростання, висока роль інституційних інвесторів, диверсифікація джерел фінансування та застосування цифрових технологій оцінки активів. В Україні ж поступово посилюється вплив міжнародних стандартів оцінки, розвиваються іпотечні програми та сегмент орендного житла, що свідчить про інтеграцію у глобальні ринкові тенденції.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

2.1. Аналіз тенденцій розвитку вітчизняного ринку нерухомості

Функціонування загальнонаціонального ринку житлової нерухомості тісно пов'язане з розвитком регіональних ринків, які, у свою чергу, поділяються на первинний і вторинний сектори. У межах первинного ринку реалізується новозбудоване житло, а ключовими його учасниками виступають забудовники, інвестори, фінансово-кредитні установи та будівельні компанії. Вторинний ринок охоплює операції з перепродажу наявної житлової нерухомості, де головну роль відіграють ріелтори, брокери, оцінювачі, продавці та орендарі. Обидва сектори взаємодіють між собою: зміни у пропозиції на первинному ринку впливають на попит і цінову динаміку на вторинному, і навпаки.

До складу ринку житлової нерухомості також входять додаткові інституції, зокрема аналітичні центри, страхові компанії, нотаріальні та юридичні фірми, банки, земельні фонди, органи, що реєструють майнові права, установи технічної інвентаризації й судові інстанції. Їхня діяльність забезпечує правове регулювання, прозорість та стабільність функціонування ринку.

До лютого 2022 року спостерігалось зростання попиту на житло в Україні, особливо у великих містах. Проте підвищення цін на 20–30 % порівняно з попереднім роком спричинило певне зниження купівельної активності. Водночас у Києві, Львові та Одесі стабільно високим залишався інтерес до новобудов середнього цінового сегмента. Згідно з даними компанії PwC у січні 2022 року кількість оголошень про продаж квартир у столиці збільшилася на 16 %, а середня ціна зросла на 27 % у порівнянні з груднем 2021 року [3].

На рис. 2.1 зображені результати аналізу обсягів будівельних робіт в Україні за 2020-2025 роки.

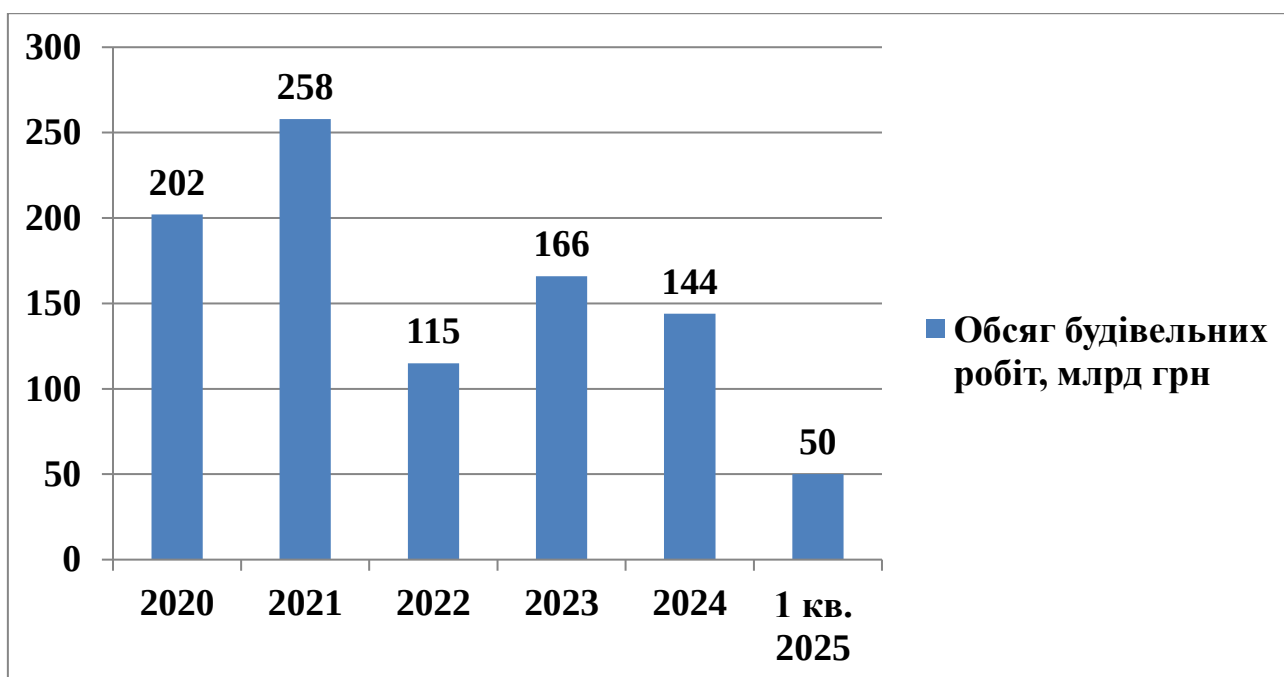


Рис. 2.1. Динаміка обсягів будівельних робіт
в Україні за 2020–2025 рр., млн. грн.

Джерело: [7]

Після початку повномасштабної війни з боку росії, будівельна активність у більшості регіонів країни була призупинена. Однак уже з другої половини 2022 року на звільнених або віддалених від бойових дій територіях поступово поновилися будівельні роботи.

До 2022 року обсяги будівництва в Україні зростали у грошовому вимірі. Внаслідок військових дій ці обсяги скоротилися більш як на 50 % у гривнях та понад на 65% у реальному вираженні. У 2023 році відбулося поступове відновлення галузі – до рівня приблизно половини довоєнних показників. За результатами першого кварталу 2024 року обсяг будівельних робіт у грошовому вираженні зріс на 57% у порівнянні з аналогічним періодом 2023 року, що свідчить про позитивну тенденцію та оживлення ринку.

Кількісні показники житлового фонду України за 2020-2024 роки представлено в табл. 2.1.

Таблиця 2.1

Результати аналізу показників житлового фонду

України за 2020-2024 роки

Показники / роки	2020 рік	2021 рік	2022 рік	2023 рік	2024 рік
1	2	3	4	5	6
Загальний житловий фонд, млн м ²	1075	1090	1065	1070	1085
Введено в експлуатацію, млн м ²	11,2	12,6	6,5	7,6	9,0
Кількість новозбудованих квартир, тис.	95–100	110	50–55	65	80–85
Середня площа 1 квартири, м ²	75	76	74	75	76
Частка аварійного житла, %	1,2	1,3	1,8	2,0	2,3
Зруйноване або пошкоджене житло (оціночно), млн м ²	-	-	60–70	80	85–90

Джерело: [7]

Аналіз динаміки основних кількісних показників житлового фонду України за період 2020-2024 рр. свідчить про значний вплив повномасштабної війни на функціонування житлового сектору. Зокрема, у 2022 році відбулося різке скорочення обсягів введеного в експлуатацію житла (з 12,6 до 6,5 млн м²), а також зменшення кількості новозбудованих квартир майже вдвічі. Водночас загальний житловий фонд зменшився на 25 млн м² порівняно з 2021 роком, що частково пов'язано зі знищенням та пошкодженням об'єктів внаслідок воєнних дій.

У наступні роки спостерігається тенденція до поступового відновлення. У 2023 році обсяг будівництва зріс до 7,6 млн м², а у 2024 році очікується подальше зростання до 9,0 млн м². Кількість новозбудованих квартир також демонструє позитивну динаміку: з 65 тис. у 2023 році до прогнозованих 80-85 тис. у 2024 році. Середня площа однієї квартири залишається відносно стабільною в межах 74-76 м².

Водночас спостерігається стійке збільшення частки аварійного житла з 1,2% у 2020 році до 2,3% у 2024-му. Це є прямим наслідком руйнувань житлової інфраструктури, обсяг яких у 2024 році, за попередніми оцінками, становив 85-90 млн м². Така ситуація вимагає посиленої уваги до відновлення зруйнованого житла, модернізації старого фонду та забезпечення новими якісними житловими

об'єктами внутрішньо переміщених осіб та інших постраждалих категорій населення.

Слід зауважити, що протягом 2019-2025 років розвиток вітчизняного ринку нерухомості характеризувався хвилеподібною динамікою, зумовленою поєднанням макроекономічних, соціальних і геополітичних чинників. Після помірного зростання у 2019-2021 рр. та короткочасного сповільнення внаслідок пандемії COVID-19 ринок зазнав глибокого шоку у 2022 р. через повномасштабне вторгнення росії. Воєнні дії спричинили масштабні руйнування житлового фонду, порушення логістичних ланцюгів, скорочення інвестиційної активності та різку невизначеність попиту. За оцінками KSE Institute, станом на листопад 2024 р. в Україні було пошкоджено або зруйновано близько 236 тис. житлових будинків, а сукупні збитки у секторі житла перевищили 60 млрд дол. США [43].

У 2023 р. відбулося поступове відновлення ринкової активності, зумовлене адаптацією домогосподарств і девелоперів до нових умов, частковою нормалізацією будівельної діяльності у відносно безпечних регіонах та відновленням іпотечного кредитування. Індекси цін на житло демонстрували зростання протягом усіх кварталів 2023 року, що свідчить про формування тенденції стабілізації. Водночас посилилася регіональна диференціація, зумовлена нерівномірністю відбудови та концентрацією інвестиційних ресурсів у центральних і західних областях [7].

У 2024-2025 рр. пропозиція на ринку залишалася обмеженою внаслідок високих витрат на будівництво, дефіциту матеріальних і трудових ресурсів і повільного запуску нових девелоперських проєктів. Міжнародні аналітичні огляди фіксують подальший тиск витрат на собівартість будівництва та зростання цін за умов дефіциту нового житла; Впродовж 2019 – 2025 років середня вартість будівництва збільшилася у кілька разів [5].

Ринок нерухомості в Україні можна структурувати за такими ознаками: за призначенням, стадіями будівництва, місцем розташування та формою вланості (табл. 2.2).

Таблиця 2.2

Структура ринку нерухомості в Україні

№ з\п	Ознака	Категорії
1	2	3
1.	За призначенням	Житлова нерухомість Комерційна нерухомість (офіси, ретейл, логістика / склади / індустрія) Земельні ділянки
2.	За стадією будівництва	Первинний ринок (новобудови) Вторинний ринок (уже введені житло / об'єкти)
3.	За локацією / регіонами	Столиця (Київ) і Київська область Західні регіони Центральні, Східні, Південні області
4.	За формою власності / транзакцій	Купівля-продаж Оренда Іпотека / кредитування Сервісне (управління, девелопмент)

Джерело: [17, с. 84]

У табл. 2.3 наведено динаміку зміни середніх цін на житлову нерухомість в Україні за 2020-2024 роки із поділом на типи квартир (1-, 2-, 3-кімнатні) та за двома основними сегментами первинний (новобудови) і вторинний ринок (житло, що вже було у використанні). Показники відображають річні темпи приросту цін у відсотках, тобто індекси, що демонструють, як змінювалася вартість квадратного метра у кожному році.

Згідно з даними, у 2020–2021 рр. спостерігалось поступове прискорення зростання цін, особливо у 2021 р., коли приріст на первинному ринку досяг +16,7 %, а на вторинному +18,4 %, що пов'язано зі збільшенням собівартості будівництва, девальваційними очікуваннями та активізацією попиту після пандемійного спаду [42].

У 2022 р., попри початок повномасштабної війни, ціни продовжили зростати, але темпи підвищення дещо знизилися (первинний ринок +12,7 %, вторинний +11,4 %), що свідчить про інерційний характер ринку та дефіцит пропозиції. У 2023–2024 рр. відбулося відновлення темпів зростання, особливо у сегменті новобудов, де підвищення перевищувало +14–15 % щороку. Вторинний ринок зростав повільніше (близько +12 %), що пояснюється меншою

ліквідністю старого житлового фонду та концентрацією попиту у нових проєктах.

Таблиця 2.3

Індекси цін на житло в Україні за період 2020-2024 роки

Ринок / Тип квартири	2020 рік	2021 рік	2022 рік	2023 рік	2024 рік
1	2	3	4	5	6
Первинний ринок – всі типи	+6,1 %	+16,7 %	+12,7 %	+14,6 %	+15,7 %
Первинний – 1-кімнатні	+7,2 %	+16,0 %	+13,6 %	+14,3 %	+15,3 %
Первинний – 2-кімнатні	+4,5 %	+16,5 %	+11,6 %	+14,0 %	+16,3 %
Первинний – 3-кімнатні	+7,7 %	+18,4 %	+12,8 %	+17,2 %	+15,3 %
Вторинний ринок – всі типи	+9,7 %	+18,4 %	+11,4 %	+17,0 %	+11,9 %
Вторинний – 1-кімнатні	+9,8 %	+17,9 %	+11,2 %	+15,5 %	+11,5 %
Вторинний – 2-кімнатні	+10,0 %	+18,3 %	+13,3 %	+18,6 %	+11,3 %
Вторинний – 3-кімнатні	+9,4 %	+19,2 %	+9,3 %	+16,5 %	+11,8 %

Джерело: [45]

Проведений аналіз динаміки цін на житлову нерухомість в Україні за 2020-2024 рр. засвідчує загальну тенденцію стабільного підвищення вартості житла в обох сегментах ринку. Найвищі темпи зростання спостерігалися в 2021 р., що відображало пік інвестиційної активності до початку воєнних дій. Попри кризові явища 2022 р., ринок продемонстрував високу стійкість, зберігши позитивну динаміку цін. Протягом 2023-2024 років відбулося пожвавлення ринку, зумовлене адаптацією девелоперів, державною програмою пільгового кредитування «ЄОселя» та зростанням витрат на будівництво [45].

У 2022 році, попри війну, ціни на житло за багатьма регіонами залишалися на позитивній динаміці або мінімально падали – це стало результатом дефіциту пропозиції, руйнувань житлового фонду та переміщень населення. Протягом 2023-2024 років ринок нерухомості почав адаптовуватись: регіональна диференціація посилилась одні області демонстрували активне зростання цін, інші – спад або стійкість. Наприкінці 2024 року попит зростав не рівномірно: наприклад, за даними на січень 2024 найбільший приріст ціни за 1 м² був у Житомирській області (+40 %) та деяких західних областях, тоді як у Харківській і Запорізькій областях спостерігалось зниження ціни

Київ залишається лідером за вартістю 1 м²: на початок 2024 року середня вартість 1 м² у столиці становила 51377,00 грн. У 2024 році кількість активних відділів продажу новобудов у Києві зросла незначно (+1 %), що свідчить про обмежену пропозицію у преміум/комфорт-сегменті. Через перевагу безпечних локацій і зручностей міста, Київ і область демонструють відносно сталі ціни та меншу залежність від спадів, ніж регіони дотику до фронту. У 2024 році західні області увійшли до числа тих, де зафіксовано найбільші прирости вартості житла: наприклад, за даними аналізу –однокімнатні квартири у Львівській області +17 % за рік [45].

Це пояснюється тимчасовою релокацією населення з більш ризикових східних і південних регіонів, а також меншим рівнем руйнувань у західних областях, що робить їх більш бажаними для інвестицій.

Вважаємо, що регіональна нерівномірність виступає ключовою характеристикою вітчизняного ринку нерухомості у 2022-2024 роках. Так, одні області демонструють позитивну динаміку, інші стагнацію або спад. Сегменти, розташовані ближче до зон бойових дій або зруйновані інфраструктурою, мають нижчі ціни та вищий ризик. Західні та центральні області – більш привабливі для інвестицій (менш руйновані, краще забезпечені логістикою, приймають внутрішніх переселенців). Місто Київ та Київська область утримують преміум-позиції за цінами, але темпи росту там можуть бути нижчими порівняно з «регіонами-лідерами».

Основним ціновим орієнтиром на ринку житлової нерухомості є вартість одного квадратного метра житлової площі. У процесі ціноутворення зазвичай розрізняють три види цін: ціну продавця (фактична сума, отримана від реалізації об'єкта), ціну покупця (сукупні витрати на придбання житла) та ціну реалізації (грошова сума, сплачена безпосередньо продавцеві). Відмінності між зазначеними видами цін пояснюються наявністю супутніх витрат, зокрема комісійних виплат посередникам, оплатою юридичних, нотаріальних та реєстраційних послуг. У цьому контексті ціна реалізації найбільш повно відображає характеристики об'єкта нерухомості (його фізичні та якісні

параметри), тоді як ціни продавця й покупця залежать від індивідуальних умов угоди.

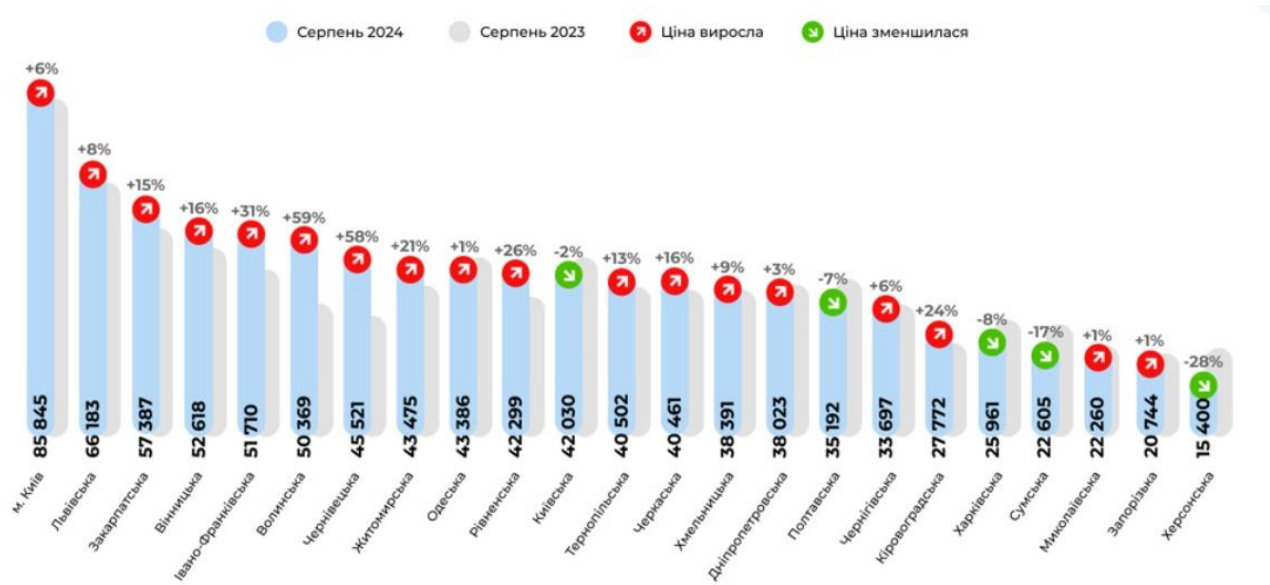


Рис. 2.1. Середня вартість за 1 м2 на вторинному ринку нерухомості в Україні протягом 2023-2024 років, грн.

Джерело: [45]

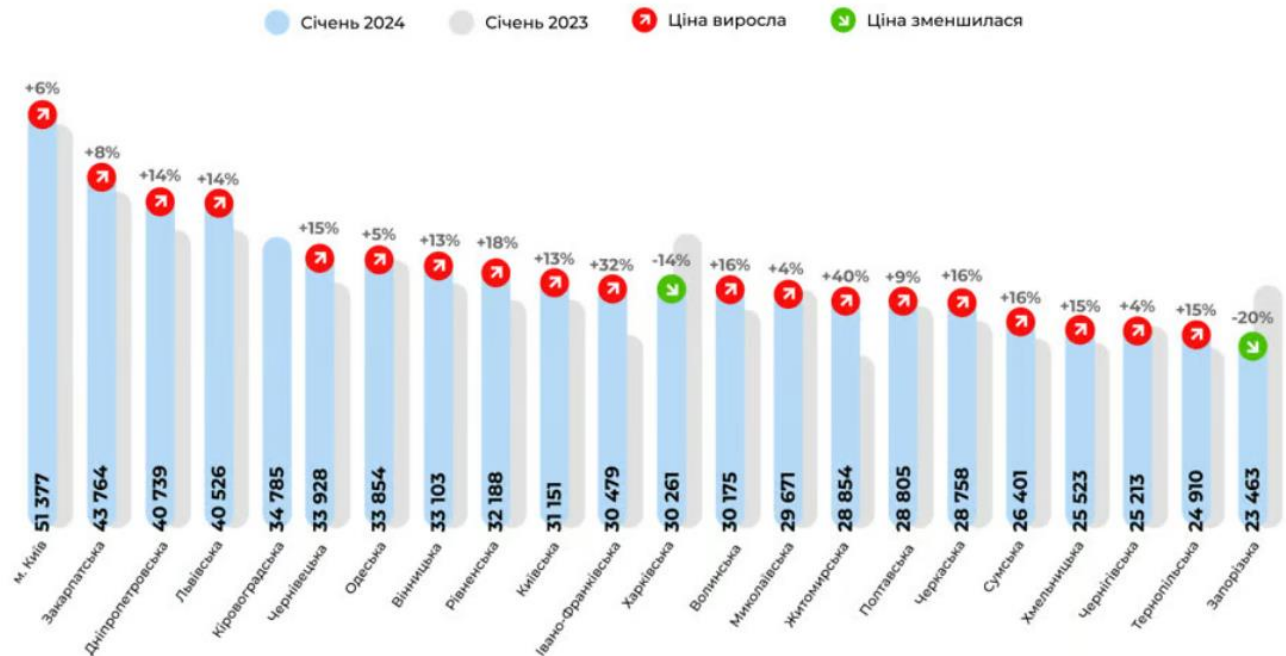


Рис. 2.2. Середня вартість за 1 м2 на первинному ринку нерухомості в Україні протягом 2023-2024 років, грн.

Джерело: [45]

Формування цін на житлову нерухомість відбувається під впливом співвідношення попиту й пропозиції, на яке, своєю чергою, впливає широкий спектр чинників.

На думку К. Павлова, серед ключових детермінантів попиту виокремлюють: рівень доходів населення, доступність іпотечного кредитування в конкретному регіоні, наявність програм соціального житлового забезпечення, а також відсутність ефективно функціонуючої системи будівельних кооперативів і відповідного нормативного регулювання [46].

Водночас важливо враховувати і макроекономічні фактори, зокрема інфляційні процеси, девальвацію національної валюти, зростання відсоткових ставок за іпотечними позиками, зниження інвестиційної привабливості ринку та загальну економічну і політичну нестабільність як в Україні, так і у світі.

З метою глибшого аналізу поточного стану вторинного ринку житла в умовах воєнного періоду доцільно розглянути динаміку змін середньої вартості одно-, дво- та трикімнатних квартир у регіональному розрізі за 2023 рік порівняно з 2022 роком (табл. 2.4).

Проведений аналіз середніх цін на вторинному ринку житла станом на 01.01.2025 р. свідчить про продовження тенденції до зростання вартості нерухомості в більшості регіонів України. Найбільш динамічне зростання очікується у західних областях (Чернівецька, Івано-Франківська, Львівська, Тернопільська), що зумовлено стабільною міграцією внутрішньо переміщених осіб та високим попитом на житло в безпечніших регіонах країни. Значне підвищення цін спостерігається також у м. Київ, де вартість трикімнатної квартири може перевищити \$190,0 тис. доларів США, що підтверджує відновлення інвестиційного інтересу до столиці. Водночас у прифронтових регіонах, зокрема Херсонській області, прогнозується подальше зниження або стагнація цін через високі ризики та низький рівень купівельної активності.

Таблиця 2.4

Результати аналізу динаміки середньої ціни квартир на вторинному ринку нерухомості України в розрізі областей станом на 01.01.2025 р., в доларах США

№ з\п	Область	1-кімн. кв. (\$)	2-кімн. кв. (\$)	3-кімн. кв. (\$)	приріст 1-кімн. кв. (%)	приріст 2-кімн. кв. (%)	приріст 3-кімн. кв. (%)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Вінницька	53 047	86 726	103 851	+7,2%	+34,6%	+30,3%
2.	Волинська	38 126	57 353	114 066	+8,6%	+11,0%	+73,9%
3.	Дніпропетровська	53 287	64 649	81 975	+20,2%	+13,0%	+4,7%
4.	Донецька	-	-	-	—	—	—
5.	Житомирська	38 320	48 203	62 970	+5,5%	+5,5%	+12,5%
6.	Закарпатська	66 668	83 841	84 348	+24,8%	+23,6%	+8,4%
7.	Запорізька	28 585	37 693	49 697	+21,4%	+12,6%	+8,2%
8.	Івано-Франківська	60 368	74 941	116 267	+36,2%	+28,5%	+50,4%
9.	Київська	39 497	60 515	100 888	-4,8%	-1,6%	+16,5%
10.	м. Київ	115 472	126 275	191 377	+30,0%	+9,8%	+21,4%
11.	Кіровоградська	36 004	52 443	66 494	+42,2%	+26,7%	+24,9%
12.	Луганська	-	-	-	—	—	—
13.	Львівська	83 310	111 626	137 666	+25,0%	+25,2%	+23,0%
14.	Миколаївська	24 243	45 305	66 992	+3,2%	+20,5%	+25,3%
15.	Одеська	51 673	76 800	104 107	+9,3%	+11,0%	+9,1%
16.	Полтавська	47 416	57 548	69 107	+18,4%	+14,6%	+9,4%
17.	Рівненська	44 276	58 859	79 356	+20,0%	+16,5%	+15,7%
18.	Сумська	34 166	46 214	56 528	+25,3%	+26,5%	+27,9%
19.	Тернопільська	42 191	60 702	88 664	+10,5%	+14,2%	+32,7%
20.	Харківська	35 617	55 517	71 711	+11,4%	+15,5%	+9,3%
21.	Херсонська	17 855	40 009	27 670	-24,9%	-30,0%	-45,3%
22.	Хмельницька	52 729	56 099	59 896	+15,2%	+13,3%	+6,0%
23.	Черкаська	57 705	77 776	105 420	+38,3%	+42,6%	+24,2%
24.	Чернівецька	44 852	72 524	95 687	+12,2%	+25,0%	+18,3%
25.	Чернігівська	52 528	54 817	70 355	+49,1%	+24,0%	+21,3%

Джерело: [42]

Таким чином, простежується регіональна поляризація на ринку житла, яка потребує диференційованого підходу до формування державної житлової політики та підтримки будівельного сектору в постраждалих регіонах.

Протягом 2024 року на вторинному ринку житлової нерухомості в Україні зафіксовано значне зростання цін на квартири в більшості областей. Найвищі прирости вартості однокімнатних квартир спостерігалися в Кіровоградській (+42,2%), Черкаській (+38,3%), Івано-Франківській (+36,2%) і Чернігівській (+49,1%) областях. Щодо трикімнатного житла, найбільше подорожчання

спостерігалось у західних регіонах, а також у м. Києві. Негативна динаміка відзначається у Херсонській області, що зумовлено близькістю до зони бойових дій, високими ризиками та зниженням попиту.

На підставі аналізу статистичних показників і динаміки цін на вторинному ринку житлової нерухомості в Україні у 2024–2025 роках можна окреслити низку ключових тенденцій розвитку вітчизняного ринку нерухомості.

По-перше, у більшості регіонів країни фіксується стабільне зростання середньої вартості квартир незалежно від їх площі (1-, 2- або 3-кімнатних). Найвищі темпи приросту спостерігаються у західних і центральних областях — таких як Черкаська, Івано-Франківська, Львівська та Тернопільська, що свідчить про підвищений попит на житло у порівняно безпечних регіонах.

По-друге, на ринку нерухомості простежується чітко виражена регіональна диспропорція. У той час як у центральних і західних областях ціни продовжують зростати, у прифронтових та нещодавно деокупованих регіонах (зокрема, Херсонська, частково Харківська та Запорізька області) спостерігається зниження або стагнація цін. Така ситуація є наслідком високого рівня ризиків та недостатньої інвестиційної привабливості цих територій.

По-третє, після різкого спаду активності у 2022 році вторинний ринок житла демонструє поступове відновлення. Зростає кількість угод купівлі-продажу, що свідчить про адаптацію населення до нових соціально-економічних умов. Особливо це проявляється у великих містах та обласних центрах, де сконцентовано основні соціальні й інфраструктурні ресурси. Зокрема, в місті Київ зберігається високий рівень цін на трикімнатні квартири, що підтверджує зростання інвестиційного інтересу попри триваючі безпекові загрози. Це зумовлено розвитком комерційного сектору та перспективністю ринку оренди.

По-четверте, військова загроза та внутрішня міграція залишаються ключовими факторами впливу на цінову динаміку. В окремих регіонах це зумовлює зростання попиту на житло, в інших навпаки, його скорочення. В умовах воєнного стану та економічної нестабільності посилюється роль держави у регулюванні житлового ринку. Особливої актуальності набуває підтримка

будівельного сектору, розвиток соціального житла, впровадження пільгових іпотечних програм, а також стимулювання інвестицій у відновлення пошкодженого житлового фонду.

Отже, ринок нерухомості в Україні поступово виходить із кризового стану, демонструючи ознаки структурного оновлення та регіонального переформатування. Проте він залишається чутливим до геополітичних, економічних та безпекових викликів, що зумовлює потребу у гнучкому підході до формування державної житлової політики в умовах війни та післявоєнного відновлення.

2.2. Аналіз тенденцій розвитку світового ринку нерухомості

Світовий ринок нерухомості у 2020–2025 роках демонструє складну та неоднорідну динаміку, що зумовлена впливом макроекономічних, фінансових і геополітичних чинників. Після періоду постпандемічного зростання та короткочасної перегріваності у 2021–2022 роках глобальний сектор житлової нерухомості увійшов у фазу корекції, спричиненої підвищенням відсоткових ставок, інфляційними процесами й посиленням регуляторного контролю на фінансових ринках.

Протягом 2024-2025 років більшість розвинених економік спостерігають поступову стабілізацію цінової динаміки та адаптацію попиту до нових фінансових умов. Сучасні тенденції розвитку світового ринку характеризуються посиленням географічної диференціації, структурними змінами у попиті на житло, переорієнтацією інвестиційних потоків на більш стійкі активи та зростанням значення орендного сегмента. Аналіз цих тенденцій дає змогу визначити ключові закономірності та перспективи розвитку ринку нерухомості у провідних країнах світу [59].

Методика аналізу тенденцій світового ринку нерухомості базується на використанні системного підходу, який поєднує макроекономічний, інституційний та просторово-географічний аналіз. Для дослідження використано офіційні статистичні джерела та аналітичні звіти провідних міжнародних

інституцій: Національної асоціації ріелторів США (NAR), Європейського центрального банку (ECB), Канадської асоціації ріелторів (CREA), Офісу національної статистики Великої Британії (ONS), а також глобальні рейтингові індекси, зокрема UBS Global Real Estate Bubble Index (2025) та дані аналітичних агентств Reuters, CoreLogic і OECD.

Порівняльний аналіз здійснюється за ключовими показниками: динаміка середніх цін на житло, темпи зростання обсягів продажів, рівень доступності житла, обсяги інвестицій у будівництво та рівень іпотечних ставок. Такий підхід забезпечує комплексне відображення сучасних тенденцій і дозволяє виявити закономірності розвитку ринку нерухомості у провідних країнах світу.

Світовий ринок житлової нерухомості протягом 2024-2025 років демонстрував тенденції поступового відновлення після дворічного періоду корекції. Найбільш стійку динаміку спостережено у США, де стабілізація іпотечних ставок на рівні близько 6% сприяла зростанню попиту: обсяг продажів існуючого житла у вересні 2025 р. збільшився на 4,1 % р/р, а середня медіанна ціна сягнула 415,2 тис. дол. США [52].

У країнах ЄС відзначається поступове послаблення кредитних стандартів і відновлення ринкової активності після глибокої корекції 2023 р., особливо на німецькому ринку, де реальні ціни у Франкфурті та Мюнхені знизилися приблизно на 20 % від пікових значень. Велика Британія демонструє ознаки стабілізації, що проявляється у помірному зростанні цін (+2,2 %) за збереження високого рівня орендної інфляції (понад 5 %).

Канада входить у фазу обережного відновлення: попит залишається пригніченим через високу вартість кредитів, проте скорочення ставок і “відкладений попит” створюють передумови для зростання у 2026 р. Подібні процеси спостерігаються в Австралії, де ринок залишається перегрітим через структурний дефіцит житла – індекс цін на житло у вересні 2025 р. зріс на 0,8 % порівняно з попереднім місяцем, що стало найвищим показником за останні два роки. Натомість Китай демонструє протилежну динаміку: триває спад у секторі

новобудов, а державні заходи стимулювання (пом'якшення іпотечних умов, викуп соціального житла) лише частково стабілізують ситуацію.

Вважаємо, що глобальний ринок нерухомості перебуває у фазі адаптації до нової фінансової реальності, де ключовими чинниками виступають обмежена пропозиція, висока вартість фінансування та зміна споживчих пріоритетів на користь орендного і стійкого житла.

Динаміка основних показників розвитку ринку житлової нерухомості у провідних країнах світу, 2023–2024 рр. представлено в табл. 2.5.

Як бачимо у вище наведеній табл. 2.5 узагальнює ключові статистичні показники розвитку житлового ринку у провідних країнах світу впродовж 2023–2024 рр., що дозволяє виявити особливості динаміки цін, обсягів реалізації житла та вартості іпотечного кредитування.

Таблиця 2.5

Динаміка основних показників розвитку ринку житлової нерухомості у провідних країнах світу, 2023–2024 рр.

№ з\п	Країна	Середня ціна житла, тис. дол. США	Зміна цін, % до попер. року	Обсяг продажів (нове або існуюче житло), млн од.	Іпотечна ставка, % річних
1	2	3	4	5	6
1.	США	2023 р. – 408,8 2024 р. – 415,2	+1,6	4,1 млн од. (2024 р.)	6,3
2.	Єврозона (середнє)	2023 р. – 370,0 тис. євро 2024 р. – 378,5 тис. євро	+2,3	-	4,1
3.	Велика Британія	2023 р. – 346,5 2024 р. – 354,0	+2,2	1,0 млн угод (2024 р.)	5,6
4.	Канада	2023 р. – 664,0 2024 р. – 676,2	+1,8	0,47 млн угод (2024 р.)	5,8
5.	Австралія	2023 р. – 965,0 2024 р. – 1 016,7	+5,3	-	6,1
6.	Китай	2023 р. – 190,0 2024 р. – 182,5	-3,9	-	3,5

Джерела: [64]

Проведений аналіз показників свідчить, що ринок житлової нерухомості США після спаду 2022 році увійшов у фазу поступового відновлення: середня ціна житла зросла на 1,6 %, а обсяги продажів стабілізувалися на рівні близько

4,1 млн одиниць. Для Єврозони характерним є стримане зростання (+2,3 %), зумовлене поступовим пом'якшенням монетарної політики та відновленням іпотечного кредитування після періоду жорстких процентних ставок Європейського центрального банку [66].

На ринку Великої Британії в 2024 р. спостерігається помірне підвищення середньої вартості житла (+2,2%) та активізація орендного сегмента, що зумовлено низьким рівнем доступності власного житла для домогосподарств. Канада та Австралія характеризуються більш динамічним розвитком: у Канаді відзначається поступове відновлення попиту після цінової корекції, тоді як в Австралії зростання перевищує 5%, що пояснюється структурним дефіцитом пропозиції на ринку житла та інтенсивним приростом міграційного населення [67].

На противагу цьому, ринок житлової нерухомості Китаю перебуває у фазі спаду. Так в 2024 році середня вартість новозбудованих квартир зменшилася на 3,9%, що пов'язано з кризовими явищами у девелоперському секторі, уповільненням інвестиційної активності та обмеженою довірою з боку покупців і фінансових інститутів.

Протяго 2023–2024 рр. світовий ринок нерухомості функціонував в умовах адаптації до режиму «вищих ставок надовше», характеризувався сповільненими темпами зростання цін, дефіцитом нового житлового будівництва та підвищенням ролі орендного сектору у задоволенні житлових потреб населення. Найбільш стійкою до глобальних фінансових коливань залишається економіка США, тоді як азійські ринки, зокрема Китай, проходять етап глибокої структурної трансформації та перегляду моделей фінансування житлового будівництва.

Динаміка розвитку ринку житлової нерухомості у країнах Європи протягом 2021–2024 рр. представлено в табл. 2.6.

Динаміка розвитку ринку житлової нерухомості
у країнах Європейського Союзу протягом 2021–2024 рр.

№ з\п	Країна	Зміна індексу цін на житло (HPI), % p/p	Основні тенденції розвитку ринку
1	2	3	4
1.	Німеччина	2021 р.: +12,3 % 2022 р.: +6,8 % 2023 р.: –8,4 % 2024 р.: –0,7 %	Після періоду стрімкого зростання відбулася глибока корекція; ринок нерухомості переходить до стабілізації
2.	Франція	2021 р.: +6,1 % 2022 р.: +4,2 % 2023 р.: +1,0 % 2024 р.: –0,5 %	Повільне сповільнення темпів; помірна корекція ринку нерухомості у великих містах
3.	Польща	2021 р.: +7,1 % 2022 р.: +9,0 % 2023 р.: +14,4 % 2024 р.: +11,5 %	Найактивніше зростання серед країн центрально-східної Європи ; попит переважає пропозицію
4.	Болгарія	2021 р.: +9,5 % 2022 р.: +12,5 % 2023 р.: +15,8 % 2024 р.: +18,3 %	Сталий ріст цін і попиту на житло у великих містах
5.	Румунія	2021 р.: +8,2 % 2022 р.: +7,5 % 2023 р.: +3,5 % 2024 р.: +3,9 %	Повільне, але стабільне зростання після стагнації 2023 р.
6.	Угорщина	2021 р.: +12,7 % 2022 р.: +9,1 % 2023 р.: +5,8 % 2024 р.: +9,0 %	Від реального падіння до поступового зростання
7.	Італія	2021 р.: +1,8 % 2022 р.: +3,0 % 2023 р.: +4,2 % 2024 р.: +4,5 %	Плавне зростання без ознак перегріву
8.	Іспанія	2021 р.: +5,6 % 2022 р.: +7,0 % 2023 р.: +8,5 % 2024 р.: +11,3 %	Активне зростання у прибережних регіонах; високий попит на новобудови

Джерела: [67]

У 2021–2024 рр. ринок житлової нерухомості в Європі зазнав суттєвих трансформацій. Початковий період (2021–2022 рр.) характеризувався швидким зростанням цін на тлі низьких ставок і постпандемічного попиту. У 2023 р. ринок перейшов у фазу корекції, особливо в Німеччині, де підвищення вартості кредитування та інфляційний тиск суттєво обмежили попит. Водночас у Польщі, Болгарії та Іспанії відбулося прискорення зростання, зумовлене внутрішнім

попитом, державною підтримкою та дефіцитом житлового фонду. До кінця 2024 р. більшість європейських країн увійшли у фазу поступової стабілізації, де баланс попиту й пропозиції визначається рівнем іпотечних ставок, темпами будівництва та доходами домогосподарств.

Ринок житлової нерухомості азійського регіону у 2021–2024 рр. розвивався під впливом поєднання високих темпів урбанізації, демографічного тиску, інвестиційної активності та структурних трансформацій у фінансово-девелоперському секторі. Для більшості країн Азії характерна висока концентрація попиту в мегаполісах, істотна залежність від державної політики у сфері кредитування й житлового будівництва, а також зростання ролі іноземних інвестицій. Загальна тенденція останніх років – перехід від гіперактивного зростання до фази регульованої стабілізації, що супроводжується посиленням регуляторного контролю, зростанням соціального попиту на доступне житло та розширенням інфраструктурних програм.

У 2021–2022 рр. ринок нерухомості Китаю залишався одним із найбільших у світі, але вже з другої половини 2022 р. почав переживати глибоку структурну кризу. Причинами стали надмірна закредитованість девелоперів, невиконання зобов'язань великими корпораціями (Evergrande, Country Garden), зниження купівельної спроможності населення та зростання вартості фінансування. У 2023 р. обсяги продажів новобудов скоротилися більш ніж на 15 %, а індекс цін на житло впав приблизно на 3-4 % р/р. У 2024р. уряд КНР реалізував низку антикризових заходів: зниження авансових платежів, субсидування іпотеки, програми викупу непроданого житла для соціальних цілей. Це сприяло тимчасовій стабілізації, але ринок залишився у фазі спаду, що має системний характер [72].

Ринок нерухомості Японії протягом 2021–2024 рр. демонстрував стійке, але помірне зростання. Середня вартість квартир у Токіо зросла на 5-7% щорічно, що пов'язано з низькими ставками Банку Японії та високим попитом на нерухомість як інвестиційний актив. Девальвація грошової одиниці Японії, єни, протягом 2023-2024 рр. підвищила привабливість японського ринку для

іноземних інвесторів, особливо з Південної Кореї, Китаю та Сінгапуру. Попит концентрується у великих агломераціях (Токіо, Осака, Нагоя), тоді як у провінційних регіонах триває спад і депопуляція. Японський ринок відзначається високою зрілістю, прозорістю і стабільністю, тому ризик утворення «бульбашки» мінімальний. Пріоритетом на 2024-2025 рр. стало оновлення старого житлового фонду, розвиток енергоефективного будівництва й проєктів “smart home” [73].

Після періоду стрімкого зростання (2020-2022 рр.) південнокорейський ринок нерухомості зазнав цінової корекції у 2023 р. – середні ціни на житло у Сеулі знизилися на 8–10 %. Основними причинами стали підвищення ключової ставки Банку Кореї до 3,5 %, скорочення іпотечного кредитування та зростання боргового навантаження населення. У 2024 р. уряд упровадив низку заходів із підтримки: податкові пільги для покупців першого житла, зниження ставок за пільговими кредитами, програми орендного субсидування. Це сприяло частковому пожвавленню ринку, але загальна тенденція залишається обережною стабілізацією. Прогноз на 2025 р. wt помірне зростання цін у межах 2-3 % [74].

Ринок нерухомості Індії протягом 2021-2024 рр. демонстрував одні з найвищих темпів зростання у світі. Обсяг нових угод у 2023 р. перевищив докризовий рівень 2019 р. на 25 %, а середнє зростання цін у великих містах (Мумбаї, Бангалор, Делі) становило 7–10 % щороку. Основними драйверами виступають демографічний тиск, урбанізація, зростання доходів середнього класу та розвиток іпотечного ринку. У 2024 р. уряд посилив регулювання сектора через програму Pradhan Mantri Awas Yojana (доступне житло), що стимулює будівництво соціальних квартир і малоповерхових житлових комплексів. Індія продовжує формувати масовий, але стійкий ринок, орієнтований на внутрішній попит [75].

Індонезія та В'єтнам характеризуються активним розширенням урбанізованих зон і розвитком будівельної інфраструктури. В Індонезії у 2022–2024 рр. середнє зростання цін на житло становило 5-6 % на рік, водночас попит

концентрується в Джакарті та Сурабаї. Ринок поступово відновлюється після пандемії, основну роль відіграє державна програма One Million Houses.

У В'єтнамі ринок зростає ще динамічніше. Так, в 2023 р. ціни на квартири у Ханой та Хошиміні зросли на 9 %, але у 2024 р. темп уповільнився через обмеження кредитування і посилення регулювання девелоперів. Загальна тенденція полягає у зміщенні акценту з преміум-сегмента на середній клас і орендні проекти [76].

Таким чином, протягом 2020-2025 років світовий ринок нерухомості пройшов через фазу постпандемічного перегріву, корекції та поступової стабілізації, відображаючи вплив високих відсоткових ставок, інфляції й структурних трансформацій у девелоперському секторі. Ринки США, Канади та Австралії демонструють ознаки відновлення, тоді як країни ЄС переходять до фази помірної зростання із суттєвою регіональною диференціацією, а Китай перебуває у затяжній кризі. Водночас азійські економіки, такі як Індія, Японія та В'єтнам, утримують позитивну динаміку, спираючись на урбанізацію й внутрішній попит. Загальносвітовими тенденціями є переорієнтація інвестицій у стійкі та орендні активи, посилення регуляторної ролі держави, дефіцит нового житла й акцент на енергоефективність, що свідчить про адаптацію ринку до нової фінансової реальності.

2.3. Оцінка розвитку ринку житлової нерухомості в Україні

Ринок житлової нерухомості є невід'ємним елементом національної економіки, який виконує не лише економічну, а й важливу соціальну функцію, забезпечуючи реалізацію базової потреби людини у житлі. Вивчення цього ринку вимагає комплексного підходу з урахуванням його соціально-економічної сутності. У найзагальнішому вигляді ринок житлової нерухомості можна визначити як систему соціально-економічних відносин між суб'єктами господарювання, спрямованих на створення, обіг та використання житлових об'єктів. У науковій літературі домінує підхід, згідно з яким цей ринок розглядається як складова інвестиційного ринку [7].

В вітчизняному законодавстві передбачено чіткі підходи до класифікації житлової нерухомості як різновиду нерухомого майна. Нерухоме майно, зокрема житлова нерухомість, має тісний зв'язок із земельною ділянкою, на якій воно розташоване. Проте ця норма не завжди узгоджується з положеннями інших нормативно-правових актів. Визначальною характеристикою житлової нерухомості є її функціональне призначення — забезпечення умов для постійного проживання. Податковий кодекс України відносить до житлової нерухомості будівлі, що належать до житлового фонду, а також дачні й садові будинки [49].

Характеристика житлової нерухомості представлено в табл. 2.7.

Зазначена класифікація частково відрізняється від положень чинного Житлового кодексу України, в якому (ст. 4) до об'єктів житлового фонду віднесено: житлові будинки (або їх частини); житлові приміщення; квартири у багатоквартирних будинках; садибні (одноквартирні) житлові будинки та житлові приміщення в інших будівлях усіх форм власності [50].

Житловим будинком є капітальна споруда, зведена з дотриманням вимог законодавства і призначена для постійного проживання [62].

Функціонування національного ринку житлової нерухомості зумовлене діяльністю регіональних ринків, які структурно поділяються на первинний і вторинний сегменти. Первинний ринок охоплює операції з продажу новозбудованого житла, в яких основними учасниками виступають забудовники, інвестори, фінансово-кредитні установи та будівельні компанії. Вторинний ринок характеризується операціями перепродажу вже існуючих об'єктів, де провідну роль відіграють ріелтори, брокери, оцінювачі, продавці та орендарі. Обидва сегменти є взаємозалежними, оскільки зміни на первинному ринку впливають на динаміку попиту й цін на вторинному, і навпаки.

Таблиця 2.7

Характеристика житлової нерухомості в Україні

№ з\п	Тип житлової нерухомості	Характеристика
1	2	3
1.	житловий будинок	капітальна споруда, зведена відповідно до вимог законодавства та призначена для постійного проживання (поділяється на садибні й багатоквартирні)
2.	житловий будинок садибного типу	окрема споруда на власній земельній ділянці, що включає житлові та допоміжні приміщення
3.	прибудова до житлового будинку	частина будівлі, розташована за межами її капітальних стін і пов'язана з основною конструкцією
4.	квартира	ізольоване житлове приміщення у багатоквартирному будинку, придатне для постійного проживання
5.	котедж	одно- або півтораповерховий будинок невеликої площі з присадибною ділянкою, що може використовуватися для постійного або тимчасового проживання
6.	кімнати у комунальних квартирах	ізольовані приміщення в квартирі спільного користування
7.	садовий будинок	будівля сезонного використання, що не відповідає нормативам житлового будинку за конструкцією чи обладнанням
8.	дачний будинок	споруда для цілорічного проживання або відпочинку за межами міста.

Джерела: [62]

В екосистемі ринку діють також інші суб'єкти, зокрема: аналітичні центри, страхові компанії, нотаріальні та юридичні установи, банки, земельні фонди, органи реєстрації майнових прав, бюро технічної інвентаризації та судові органи, що забезпечують правову стабільність і прозорість функціонування ринку.

До лютого 2022 року в Україні спостерігалася тенденція до зростання попиту на житло, особливо у великих містах. Проте підвищення цін на 20–30 % порівняно з попереднім роком спричинило певне уповільнення ринкової активності. Найвищий попит відзначався у Києві, Львові та Одесі, переважно на новобудови середнього цінового сегмента. За даними порталу OLX, у січні 2022 р. кількість оголошень про продаж квартир у Києві збільшилася на 16 %, а середня вартість зросла на 27 % порівняно з груднем 2021 р. [77].

Після початку повномасштабного вторгнення рф до України будівельна діяльність у більшості регіонів країни була призупинена, однак із другого півріччя 2022 р. відбулося поступове відновлення будівництва на територіях, віддалених від лінії фронту або звільнених від окупації.

Динаміка обсягів будівельних робіт у грошовому вираженні демонструвала стабільне зростання до 2022 р., коли було зафіксовано різке падіння – понад 50 % у номінальному та понад 65 % у реальному вимірі.

У 2023 р. ринок почав поступово відновлюватися, досягнувши близько половини довоєнного рівня. За підсумками першого кварталу 2024 р. обсяг будівельних робіт у гривневому еквіваленті зріс на 57% порівняно з аналогічним періодом 2023р., що свідчить про поступову стабілізацію та позитивні тенденції розвитку галузі.

Згідно з аналітичними відомостями, наданими Державною службою статистики України, провідну позицію на національному ринку будівництва займають інженерні об'єкти. Їх загальна вартість перевищує сумарні обсяги зведення житлових та нежитлових споруд. Попри серйозні руйнування, спричинені військовими діями, загальна структура будівельної галузі залишилась відносно незмінною, хоча всі її сегменти зазнали помітного скорочення у виконаних роботах. Зниження інвестиційної активності, як з боку держави, так і з боку приватного капіталу, призвело до зменшення фінансових вливань у будівельні проєкти [7].

У табл. 2.8 наведені статистичні дані, які відображають зміни у житловому фонді України в період з 2018 по 2022 роки.

Таблиця 2.8

Кількісні показники, які характеризують стан житлового фонду України
у 2018–2022 рр.

Показники	2018	2019	2020	2021	2022	Зміни до попереднього року, %			
						2019/ 2018	2020/ 2019	2021/ 2020	2022/ 2021
Сукупна площа житлової нерухомості, млн м ²	984,8	993,3	1011,4	1014,8	892,1	8,5	18,1	3,4	-122,7
У середньому на одну особу, м ²	23,3	23,7	24,2	24,5	21,8	0,4	0,8	0,3	-2,7

Кількість квартир, тис.	16987	17 100	17380	17408	15516	113	280	28	-1892
-------------------------	-------	--------	-------	-------	-------	-----	-----	----	-------

Джерела: [7]

Аналіз даних таблиці свідчить про те, що у 2022 році житловий фонд України зазнав суттєвих втрат унаслідок повномасштабної війни. Загальна площа житлової нерухомості різко скоротилася на 122,7 млн м² порівняно з попереднім роком. Показник забезпеченості житлом на одну особу знизився на 2,7 м², що вказує на погіршення житлових умов і масову втрату осель. Кількість квартир зменшилася на 1892 тисячі одиниць як прямий наслідок руйнувань, спричинених бойовими діями. Водночас у період з 2018 по 2021 роки спостерігалася стабільна позитивна динаміка за всіма показниками, що підкреслює критичний перелом у 2022 році [7].

Житлова нерухомість, як об'єкт довгострокового користування, зазвичай не втрачає своєї вартості швидко. У більшості країн світу спостерігається тенденція до зростання цін на неї. Ринок нерухомості в Україні розпочав формуватися з 1992 року, проходячи етапи як стрімкого зростання, так і суттєвих спадів.

Найбільш динамічний розвиток спостерігався у період 2000–2008 років, коли підвищений інвестиційний попит спричинив значне зростання цін. Це, у свою чергу, ускладнило доступ до житла для пересічних громадян, породивши соціальні проблеми [36].

Світова економічна криза 2008 року, девальвація гривні, зниження обсягів виробництва та скорочення інвестицій стали причинами зменшення цін на вторинному ринку житла. У подальшому спостерігалася зростання вартості нерухомості, обумовлене інфляційними процесами, підвищенням цін на енергоресурси та будівельні матеріали, а також політичною нестабільністю. До того ж, активні маркетингові кампанії з боку забудовників сприяли штучному підвищенню попиту та створенню ажіотажу на ринку [34].

Ключовим індикатором цінової ситуації на ринку житла є вартість одного квадратного метра. Зазвичай розрізняють три типи цін, зокрема ціна продавця

(сума, яку отримує власник від продажу); ціна покупця (загальні витрати на придбання об'єкта); ціна реалізації (фактична сума, що переходить від покупця до продавця). Різниця між цими цінами зумовлена витратами на послуги посередників і витратами, пов'язаними з оформленням угоди. Ціна реалізації безпосередньо залежить від характеристик житла, таких як розташування будинку, поверховість, технічний стан та інші фізичні параметри. Водночас ціни покупця і продавця формуються індивідуально залежно від умов угоди.

На формування цін у сфері житлової нерухомості впливають співвідношення попиту та пропозиції, які залежать від багатьох чинників. Так, на попит впливають: рівень доходів населення, доступність іпотечного кредитування, наявність або відсутність регіональних програм соціального житлового забезпечення, а також нерозвиненість системи будівельних кооперативів та відсутність її належного нормативного регулювання. Також варто враховувати: девальвацію національної валюти; інфляційні процеси; зниження інвестиційної привабливості; підвищення ставок за іпотекою; загальну економічну та політичну нестабільність як в Україні, так і у світі.

Із початком повномасштабної війни ринок житла зазнав значних змін. Активність, що фактично зупинилася в перші місяці вторгнення, почала поступово відновлюватися лише влітку 2022 року. Проте структура попиту змінилася: більшість громадян були зацікавлені не в купівлі, а у продажу своєї нерухомості. Ця тенденція зумовлена двома ключовими чинниками, зокрема значна частина населення опинилася у важкому фінансовому становищі та потребувала готівкових коштів; велика кількість громадян залишила країну через війну [55].

У 1 кварталі 2025 року в більшості міст України фіксується збільшення середньої вартості квадратного метра в будинках, які зводяться (рис. 2.4).

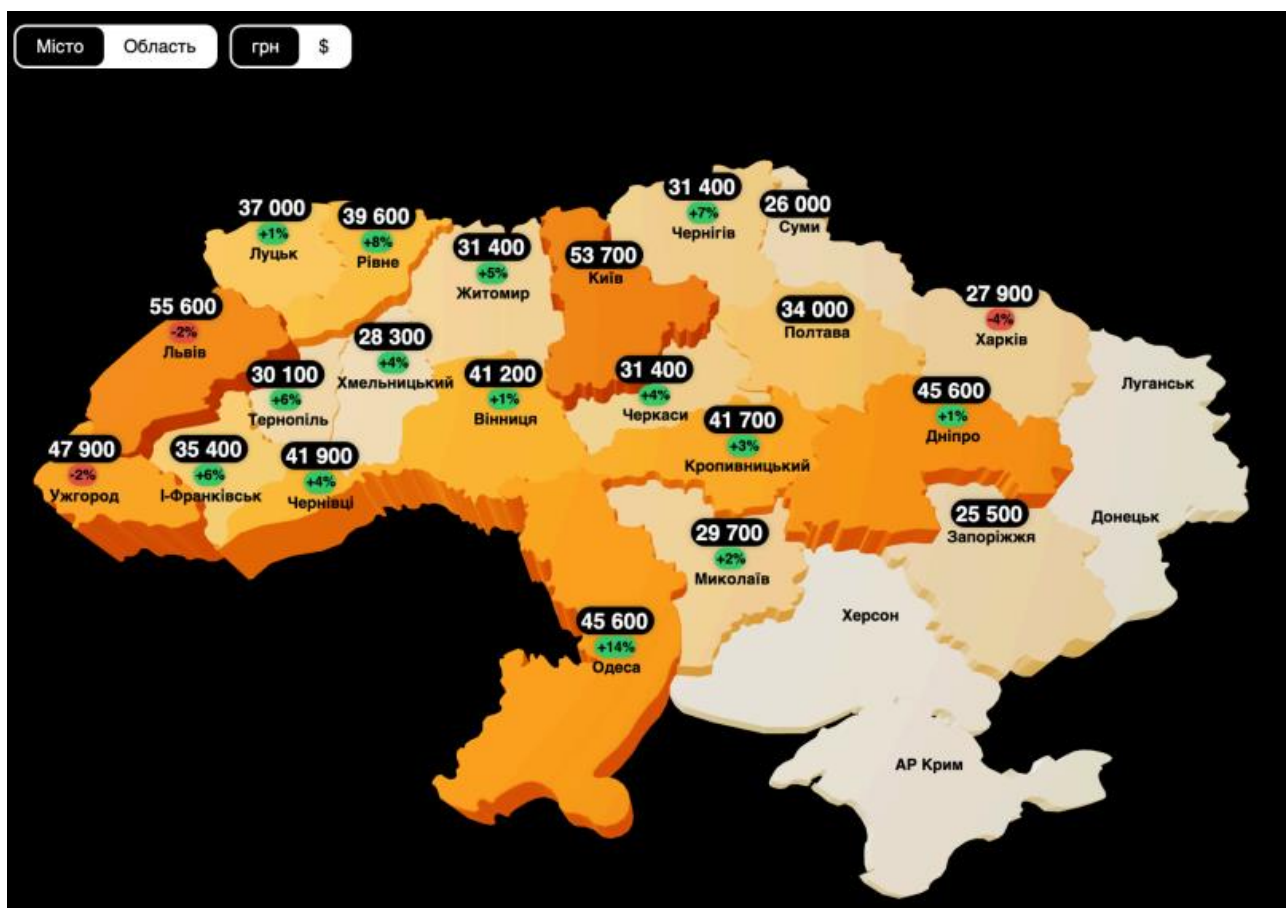


Рис. 2.4. Середні ціни на первинну нерухомість в Україні станом на 01.04.2025 року, ціна за м²

Джерела: [42]

Впродовж останніх шести місяців найбільше зростання середніх цін на первинному ринку зафіксовано в Одесі – плюс 14%, внаслідок чого середня вартість одного квадратного метра досягла 45,6 тис. грн. Натомість у низці західних областей, зокрема у Львові та Ужгороді, спостерігалася незначна корекція цін – зниження на 2%. Незважаючи на це, новобудови Львова за підсумками I кварталу 2025 року залишаються найдорожчими в Україні, із середньою ціною квадратного метра 55,6 тис. грн. На другій позиції за вартістю розмістилися новобудови Києва – 53,7 тис. грн/м². Третє місце посів Ужгород, де середня ціна на первинному ринку становила 47,9 тис. грн/м².

Попри загальну нестабільність, первинний ринок житла в Україні демонструє регіональні відмінності у ціновій динаміці. Одеса демонструє

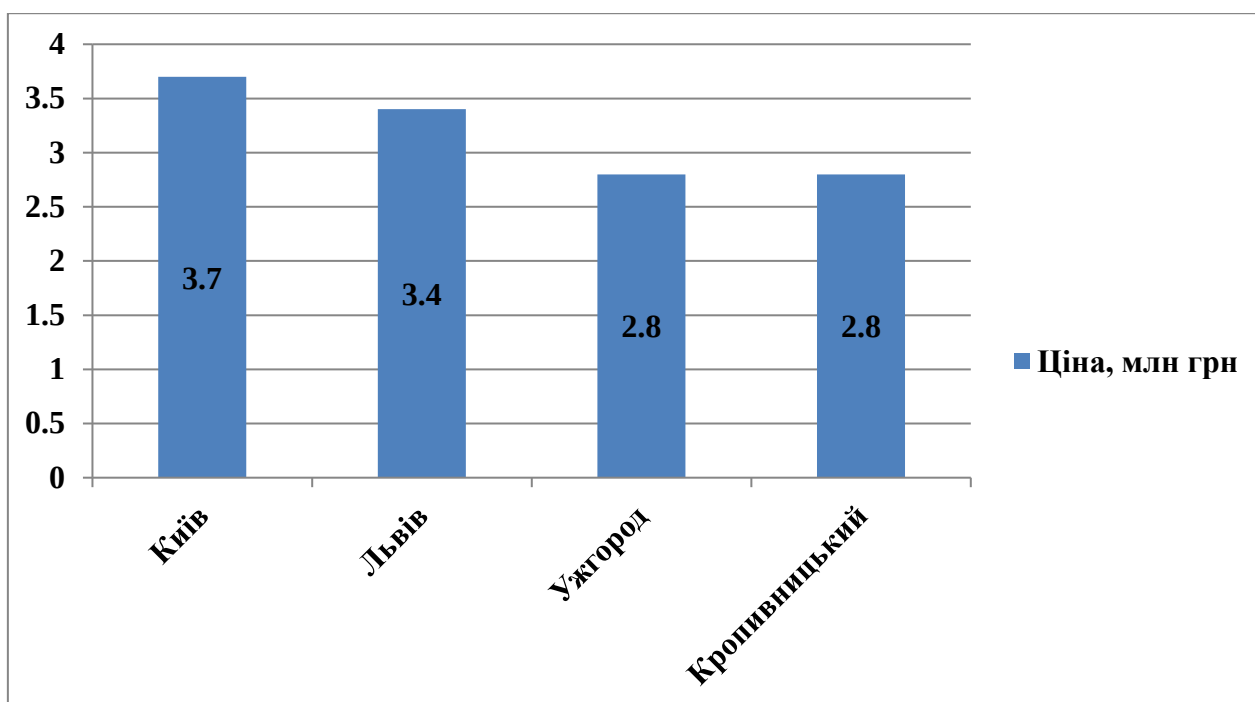


Рис. 2.5. Аналіз цін на двох кімнатні квартири у новобудовах за регіональною активністю забудовників в Україні (станом на I кв. 2025 року), млн. грн.

Джерела: [42]

За результатами проведеного аналізу встановлено, що місто Кропивницький несподівано увійшло до списку найдорожчих міст у сегменті двокімнатних квартир. Проте це може бути пов'язано з обмеженою пропозицією – у місті на ринку представлено лише п'ять житлових комплексів, що й могло стати причиною завищених цін.

Результати аналізу цінової політики на трьохкімнатні квартири у новобудовах за регіональною активністю забудовників в Україні зображено на рис. 2.6.

Як бачимо найвищу вартість серед трикімнатного житла зафіксовано в Ужгороді -5,5 млн грн, що навіть перевищує аналогічні ціни в Києві та Львові. Загалом за період 2024 року в Україні стартував продаж у 95 житлових комплексах, з яких 51 проєкт було виведено лише в першому кварталі 2025 року.

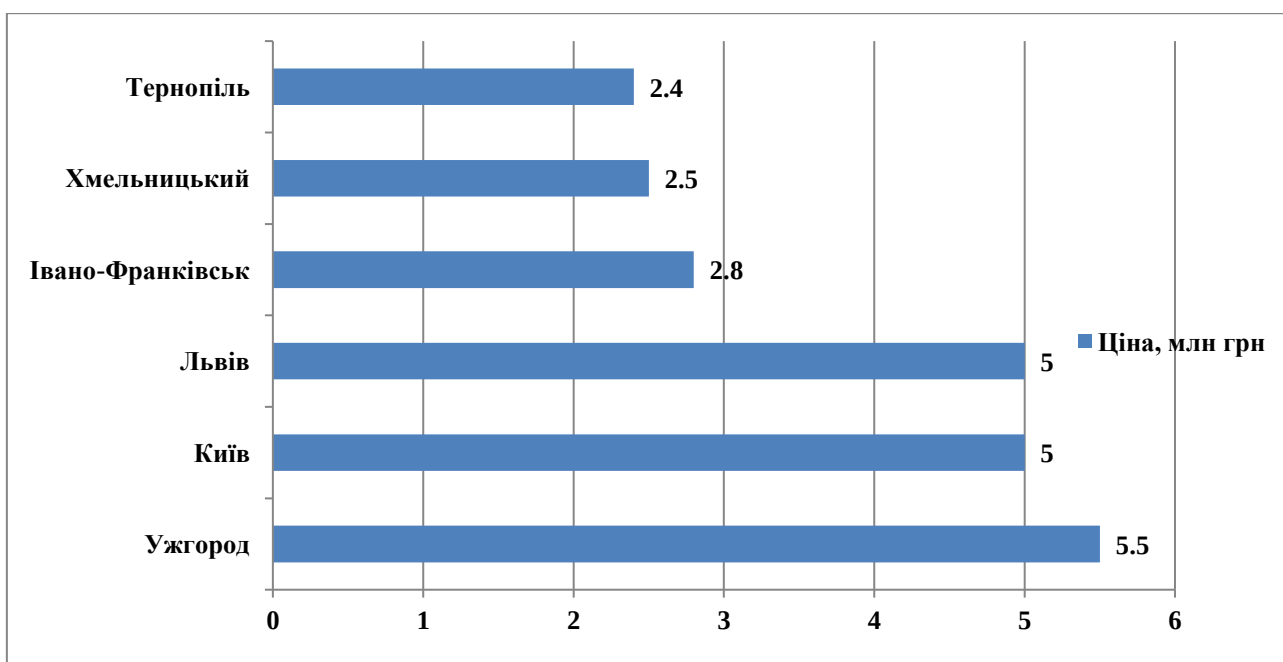


Рис. 2.6. Аналіз цін на трьох кімнатні квартири у новобудовах за регіональною активністю забудовників в Україні (станом на I кв. 2025 року), млн. грн.

Джерела: [42]

Отже, ціни на житло у новобудовах продовжують зростати в окремих регіонах, при цьому відчутна регіональна нерівність у вартості квадратного метра. Київ, Львів, Ужгород залишаються найдорожчими містами для купівлі дво- та трикімнатного житла. Незвично високу вартість також зафіксовано в Кропивницькому — попри обмежену кількість пропозицій. Забудовники найактивніше виходили на ринок у західних областях, що підтверджує тенденцію до зосередження нової житлової забудови у відносно безпечних регіонах країни.

Впродовж першого кварталу 2025 року вторинний ринок нерухомості в Україні продемонстрував помітне поживання. Ціни на житло поступово зростали майже в усіх регіонах країни, включно з тими, що перебувають у зоні підвищеної небезпеки через обстріли. Зокрема, за останні пів року: у Дніпрі середня вартість однокімнатних квартир зросла на 3%, у Харкові – на 5%, в Одесі – на 10%.

У сегменті однокімнатного житла відбулися певні зміни серед лідерів. Ужгород обійшов Київ і вийшов на друге місце за рівнем цін – середня вартість

зросла на 16% і досягла \$64 тис. У Києві середня ціна становить \$63 тис. після 5% зростання. Львів зберігає позицію лідера із середньою ціною \$65 тис., яка залишається стабільною вже пів року (із незначними коливаннями в зимові місяці).

У цьому сегменті столиця продовжує лідирувати. За останні пів року: у Києві двокімнатні квартири подорожчали на 8% і вийшли на психологічний рівень у \$100 тис.; Львів посів друге місце, зростання склало 4%, а середня ціна досягла \$92,5 тис.; Ужгород опинився на третьому місці, показавши найвищу динаміку росту — 14%, із середньою ціною, що майже сягнула \$90 тис.

У більшості областей ціни на двокімнатні квартири на вторинному ринку також зросли. Винятком стали лише: Запоріжжя, де середня вартість знизилась на 5%; Суми, в яких зафіксовано 2% падіння.

У сегменті трикімнатного житла Київ впевнено утримує лідерство: середня вартість таких квартир у столиці за підсумками I кварталу 2025 року становила \$148 тис., що на 10% більше, ніж пів року тому; Львів займає другу позицію з показником \$113 тис., а Ужгород — третю, із середньою ціною \$105 тис.

Регіони з найнижчими цінами на житло представлені в табл. 2.9. Ціни у цих містах залишаються одними з найнижчих у країні, що створює потенціал для подальшого зростання вартості житла та збільшує інтерес інвесторів і покупців до цих регіонів.

Таблиця 2.9

Регіони з найнижчими цінами на житло (захід та центр України)
станом на 01.04.2025 року

Місто	1-кімнатна	2-кімнатна	3-кімнатна
Хмельницький	\$35 тис.	\$48,8 тис.	\$58 тис.
Тернопіль	\$36,5 тис.	\$55 тис.	\$65 тис.
Івано-Франківськ	\$38 тис.	\$54 тис.	\$70 тис.

Джерела: [42]

Індекс доступності житла (відношення середньої вартості квартири до річної місцевої заробітної плати) у більшості регіонів покращився за останні пів року, що свідчить про відносне підвищення купівельної спроможності

населення. У Києві для придбання 1-кімнатної квартири в середньому потрібно 8 років зарплати, що на 5% менше, ніж пів року тому. У Львові індекс знизився на 10% і становить 9,1 річної зарплати. У Тернополі також зафіксовано 10% зниження, і станом на кінець I кварталу 2025 року середньостатистичному мешканцю міста потрібно 6,1 річної зарплати, аби придбати 1-кімнатне житло.

Варто зауважити, що трикімнатне житло найдорожче у м. Києві, проте в регіональних центрах західного і центрального регіонів спостерігається значно нижчий рівень цін, що підвищує їхню інвестиційну привабливість. Паралельно покращення індексу доступності житла свідчить про поступове пристосування ринку до нових економічних умов, попри виклики воєнного часу.

Отже, ринок вторинної нерухомості в Україні демонструє поступову стабілізацію та адаптацію до умов воєнного часу. Найбільшу динаміку зростання цін спостерігаємо у західних містах та традиційних мегаполісах. Водночас в окремих прифронтових регіонах ринок залишається вразливим, що проявляється в зниженні середньої вартості житла.

Згідно з аналітичними даними платформи ЛУН, на початку квітня 2025 року темпи зростання орендних цін в Україні дещо сповільнилися. У більшості регіонів за останні пів року спостерігалось помірне зниження середньої вартості оренди житла.

Зміни середньої орендної ставки для 1-кімнатних квартир наступне, зокрема: Київ та Ужгород (зниження на 3%); Львів та Івано-Франківськ (зниження на 7%); Одеса, Рівне та Дніпро (зниження на 12%).

Після активного зростання впродовж 2023-2024 років, орендний ринок України демонструє тенденцію до стабілізації або навіть корекції вартості. Зниження орендних ставок може бути пов'язане зі зменшенням платоспроможного попиту, частковою міграцією населення та сезонними коливаннями. Найбільше падіння вартості оренди зафіксовано в припортових та промислових містах, таких як Одеса та Дніпро, а також у центрально-західних регіонах.

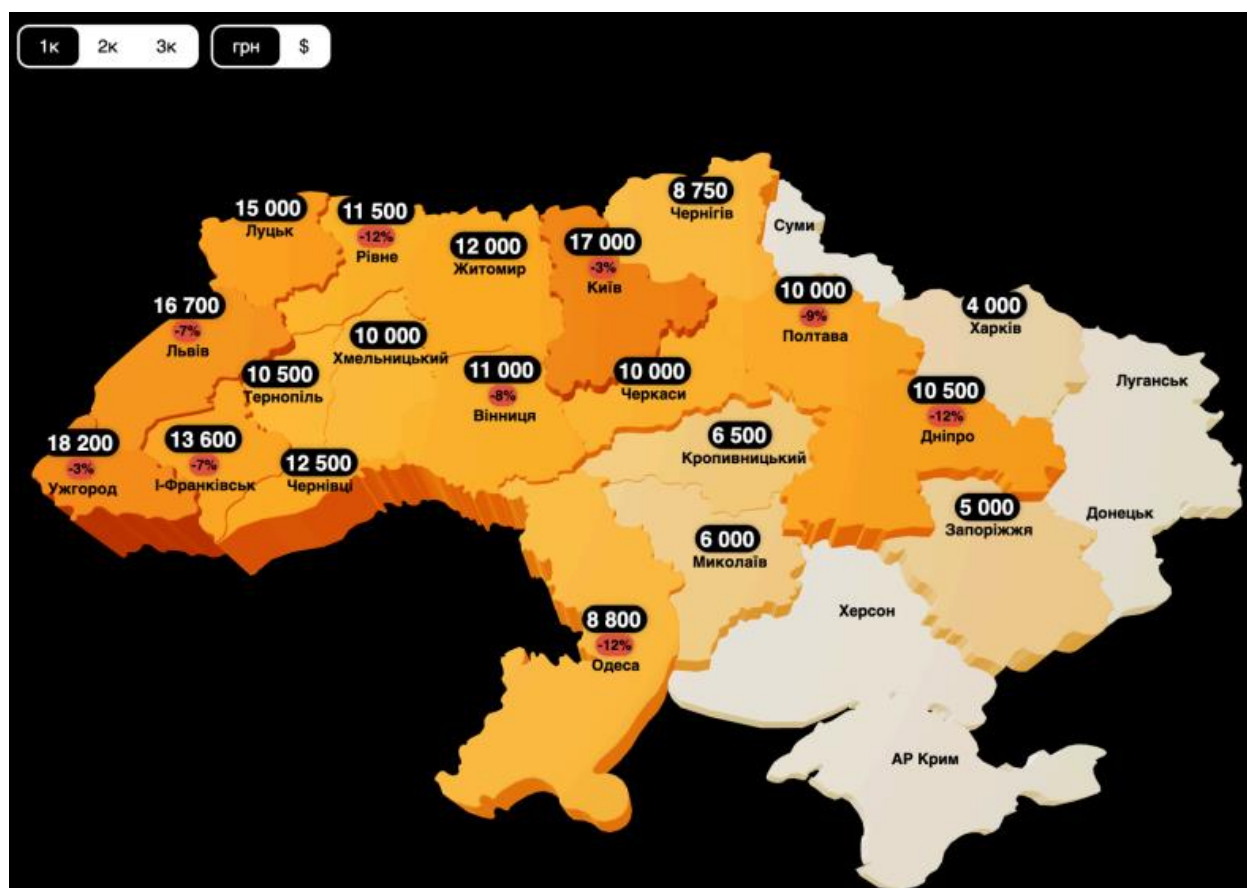


Рис. 2.8. Середній рівень цін на оренду однокімнатних квартир в Україні станом на 01.04.2025 року

Джерела: [42]

У сегменті двокімнатного житла за останні шість місяців було зафіксовано найбільше зниження орендних ставок у таких містах: Дніпро (падіння на 17%), Одеса:(падіння на 14%). На відміну від них, Київ продемонстрував позитивну динаміку – у столиці середня вартість оренди 2-кімнатних квартир зросла на 4%.

Слід зауважити, що ринок оренди 2-кімнатного житла демонструє регіональну нерівномірність (рис. 2.9). У той час як південні та східні міста фіксують значне зниження орендних ставок, у столиці спостерігається поживавлення попиту, що й стало причиною помірного зростання цін.

Серед усіх регіонів найвищі орендні ставки зберігаються у Києві, Львові та Ужгороді. Оренда 1-кімнатних квартир (середні місячні ставки), зокрема: Ужгород – 18,2 тис. грн.; Київ 17 – тис. грн; Львів 16,7 – тис. грн. У сегменті однокімнатного житла столиця поступається лідерством Ужгороду, посідаючи друге місце за ціною.

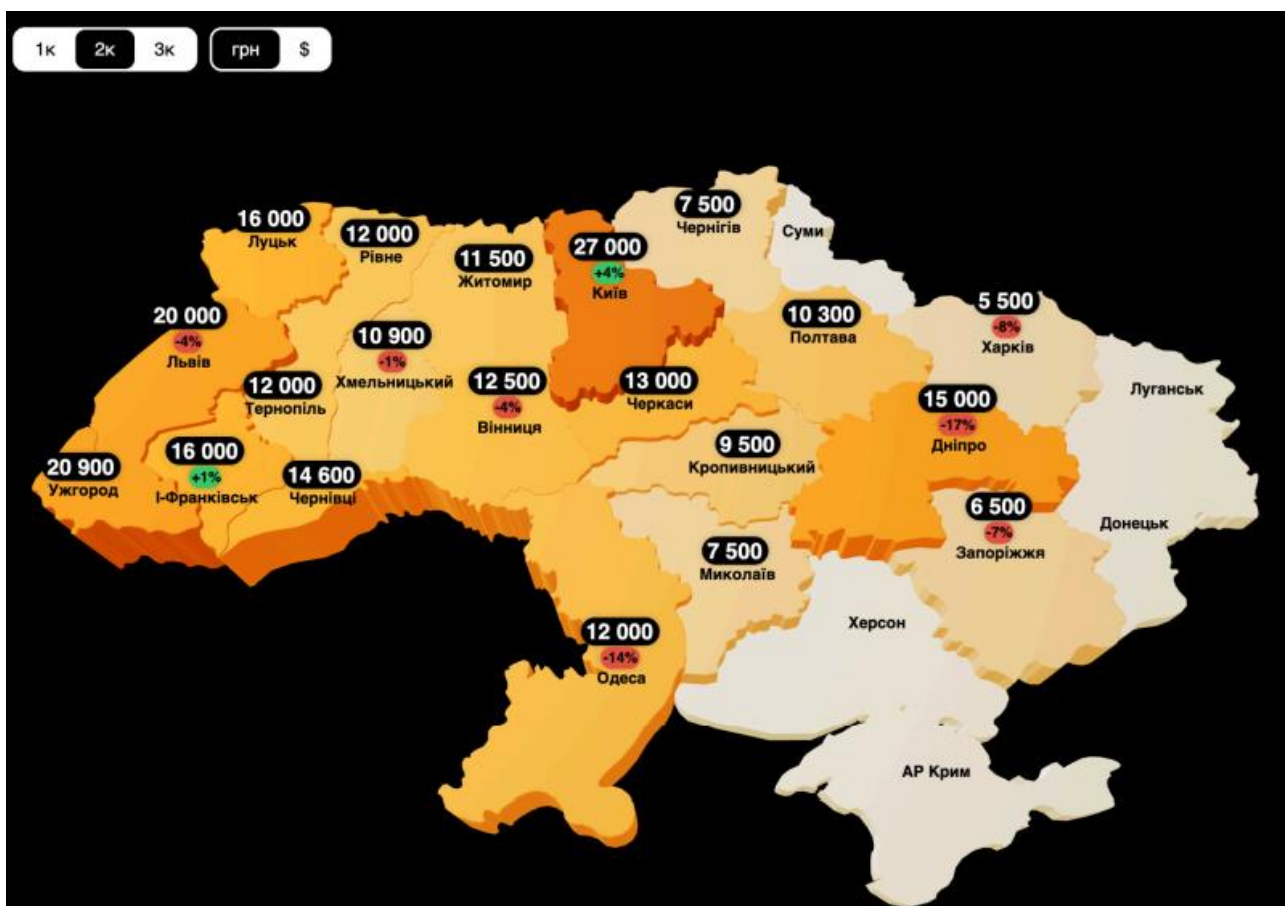


Рис. 2.9. Середній рівень цін на оренду двохкімнатних квартир в Україні станом на 01.04.2025 року

Джерела: [42]

Оренда 2-кімнатних квартир (у середньому): Київ – 27 тис. грн; Львів – 20 тис. грн; Ужгород – 20,9 тис. грн. Оренда 3-кімнатних квартир (у середньому): Київ – 43,2 тис. грн; Львів – 23 тис. грн; Ужгород – 25,1 тис. грн.

Отже, у сегменті дво- та трикімнатних квартир столиця значно випереджає інші міста за розміром орендних ставок. Однак, попри позитивну динаміку, винаймання житла досі залишається фінансово обтяжливим для багатьох громадян. У більшості відносно безпечних західних і центральних регіонів вартість оренди 1-кімнатної квартири становить 50% і більше від середньомісячного доходу.

Сучасний ринок житлової нерухомості України перебуває у стані глибокої трансформації під впливом воєнних, економічних та соціальних чинників. Водночас саме цей сектор залишається одним із ключових індикаторів макроекономічної стабільності та інвестиційної привабливості держави.

Динаміка попиту й пропозиції, зміни у структурі споживчої поведінки, розвиток цифрових сервісів і державних програм відновлення житла формують нову парадигму функціонування ринку. З метою комплексного розуміння поточного стану та визначення стратегічних орієнтирів розвитку необхідним є проведення SWOT-аналізу ринку житлової нерухомості (табл. 2.10).

Цей інструмент дозволяє систематизувати ключові сильні та слабкі сторони галузі, а також ідентифікувати зовнішні можливості та загрози, що впливають на її стабільність та перспективи. Отримані результати SWOT-аналізу є основою для розроблення ефективних управлінських рішень, спрямованих на активізацію інвестиційної діяльності, удосконалення державної житлової політики та формування конкурентних переваг українського ринку на європейському просторі.

Проведений SWOT-аналіз засвідчує, що вітчизняний ринок житлової нерухомості, незважаючи на воєнні ризики та економічну нестабільність, зберігає потенціал для поступового відновлення та структурної модернізації. Сильні сторони галузі зосереджені у великих міських агломераціях, де формується стійкий попит, діють активні девелопери й реалізуються програми іпотечного фінансування. Цифровізація процедур і прозорість державних електронних сервісів створюють підґрунтя для підвищення довіри інвесторів і споживачів. Водночас слабкі сторони ринку – це нерівномірність регіонального розвитку, обмеженість доступу до іпотеки та зношеність житлового фонду – потребують державної підтримки і системного підходу до оновлення житла.

Таблиця 2.10

SWOT-аналіз ринку житлової нерухомості України

Сильні сторони (S)	Слабкі сторони (W)
1. Стійкий базовий попит у великих агломераціях (Київ, Львів, Дніпро, Одеса) завдяки концентрації бізнесу, освіти та послуг. 2. Висока частка валютних операцій, що створює природний хедж від девальвації. Активний розвиток сегменту орендного та логістичного житла (попит від ВПО, військових, бізнесу).	1. Значні регіональні диспропорції у рівні забудови та цін на житло. 2. Низький рівень доступності житла для більшості домогосподарств через зниження реальних доходів. 3. Застаріла інфраструктура житлового фонду та обмежений темп реконструкції. 4. Обмежений доступ до довгострокового кредитування та висока вартість іпотеки•

3. Цифровізація процесів (Е-кадастр, Е-будівництво, Prozorro.Sale) підвищує прозорість ринку.	5. Недостатня кількість якісних девелоперських проєктів у середньому ціновому сегменті.
4. Участь держави та міжнародних партнерів у програмах відновлення житла та іпотеки.	
Можливості (О)	Загрози (Т)
1. Реалізація державних і міжнародних програм відновлення зруйнованого житла.	1. Продовження воєнних дій та ризики руйнування житлової інфраструктури.
2. Розвиток іпотечного ринку через участь державних банків і міжнародних фінансових інститутів.	2. Висока собівартість будівництва через інфляцію та зростання цін на матеріали.
3. Інтеграція до європейського ринку нерухомості та залучення іноземних інвесторів.	3. Невизначеність податкового та земельного законодавства.
4. Попит на енергоефективне, “розумне” житло, що стимулює інноваційні технології будівництва.	4. Міграційні процеси та демографічне скорочення населення в окремих регіонах
5. Використання цифрових платформ і Big Data для оцінки, продажу й управління об’єктами.	5. Посилення конкуренції з боку ринку оренди та комерційної нерухомості

Джерела: власна розробка

Ключовим чинником розвитку у середньостроковій перспективі стане інтеграція України в європейський ринок нерухомості, залучення іноземних інвестицій і використання інноваційних технологій будівництва, зокрема енергоефективних та екологічних рішень.

Вважаємо, що задля посилення конкурентних переваг і нейтралізації загроз доцільно: активізувати реалізацію державних і муніципальних програм відновлення житлового фонду, особливо у постраждалих регіонах; стимулювати розвиток довгострокового кредитування та участь міжнародних фінансових інституцій у фінансуванні будівельних проєктів; розширювати застосування цифрових технологій (Е-аукціони, Big Data-Платформи, Smart-системи управління); сприяти підвищенню якості девелоперських проєктів через стандарти сталого будівництва та сертифікацію енергоефективності.

Отже, житлова нерухомість України протягом наступних 2026-2030 років має всі передумови для поступового переходу від кризового відновлення до етапу стабільного зростання, за умови ефективної взаємодії держави, бізнесу та міжнародних партнерів.

Висновки до розділу 2

Проведений аналіз тенденцій розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості дозволив зробити наступні висновки.

1. Вітчизняний ринок житлової нерухомості у 2020-2025 рр. зазнав суттєвих структурних змін під впливом пандемії COVID-19, макроекономічної нестабільності та повномасштабної війни. Попри значні втрати житлового фонду та скорочення будівельної активності у 2022 році, вже з 2023 року спостерігається поступове відновлення галузі та зростання обсягів введення нового житла. Цінова динаміка залишається переважно позитивною в обох сегментах ринку, особливо у центральних і західних регіонах, що стали осередками внутрішньої міграції та інвестиційного попиту. Водночас прифронтові області демонструють цінову стагнацію або спад, що посилює регіональну диференціацію. Загалом ринок житлової нерухомості України поступово адаптується до нових умов, водночас потребуючи цілеспрямованої державної підтримки, модернізації нормативної бази та залучення інвестицій у відбудову й оновлення житлової інфраструктури.

2. Світовий ринок житлової нерухомості протягом 2020–2023 років пройшов від постпандемічного перегріву до корекції під тиском інфляції та вищих ставок, а у 2024–2025 рр. увійшов у фазу обережної стабілізації. Динаміка є виразно диференційованою, зокрема: США демонструють найвищу стійкість і поступове відновлення, країни ЄС переходять від корекції до стабілізації (з найбільшою просадкою у Німеччині), Велика Британія, Канада й Австралія відновлюються на тлі структурного дефіциту пропозиції. В Азії спостерігається поляризація. Так, зокрема, Китай переживає затяжний спад попри державні стимули, тоді як Японія зростає помірно й стабільно, Південна Корея виходить із фази корекції, а Індія зберігає високі темпи зростання, підтримані урбанізацією та внутрішнім попитом. Спільними для більшості ринків стали подорожчання фінансування, обмежена пропозиція нового житла, погіршення доступності власного житла та посилення ролі орендного сегмента. Глобальний сектор

адаптується до режиму «вищі ставки надовше», а його подальші перспективи визначатимуться балансом між монетарним пом'якшенням, темпами будівництва й адресною державною підтримкою попиту та пропозиції.

3. Ринок житлової нерухомості України протягом 2020-2025 рр. пройшов через різку турбулентність і поступову адаптацію. Після шоку в 2022 році з частковою втратою житлового фонду та обвалом будівельної активності вже у 2023 році та початку 2025 року зафіксовано відновлення обсягів будівництва та поживавлення угод. Структурно ринок зберігає взаємозалежність первинного та вторинного сегментів і демонструє виразну регіональну поляризацію. Найвищі ціни та активність у Києві, Львові, Ужгороді та низці західних областей, тоді як прифронтові території характеризуються стагнацією або корекцією. Цінова динаміка переважно позитивна на первинному ринку (за умов зростання собівартості та дефіциту пропозиції), тоді як у вторинному сегменті темпи зростання помірніші; на орендному ринку після пікового підвищення протягом 2023-2024 років спостерігається часткова корекція ставок. Індекс доступності житла дещо поліпшився, однак вартість оренди й купівлі залишається суттєвим фінансовим тягарем для домогосподарств. Подальша стійкість ринку житлової нерухомості в Україні буде залежати від безпекової ситуації, доступності іпотеки та цільової державної підтримки відбудови, включно з розвитком соціального та орендного житла.

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМИ РОЗВИТКУ ВІТЧИЗНЯНОГО ТА СВІТОВОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

3.1. Зарубіжний досвід розвитку ринку нерухомості

У сфері економіки важливо, щоб усі ресурси та результати діяльності мали свою вартісну оцінку. Це необхідно, перш за все, для визначення ринкової ціни об'єктів нерухомості. Проведення оцінки потрібне у випадках продажу, застави, обміну, прийняття спадщини та інших операцій з нерухомим майном. У зв'язку з повномасштабним вторгненням росії на територію України, було зруйновано значну кількість житлових будівель, інфраструктурних об'єктів, адміністративних установ та споруд органів місцевого самоврядування. Це призвело до змін у підходах до оцінки майна.

Сьогодні оцінка майна та нерухомості виконує не лише функцію визначення ринкової вартості об'єкта, а й стає ключовим інструментом для обрахунку можливого відшкодування завданих збитків, що є актуальним у зв'язку з воєнною агресією держави-терориста. Під час оцінювання враховуються такі чинники, як географічне розташування, технічний стан об'єкта, динаміка ринку нерухомості, а також загальна економічна й політична ситуація в країні. Особливо тривожним є той факт, що обсяги руйнування української нерухомості наразі перевищили кількість нового житла, збудованого та введенного в експлуатацію за останні сім років [6].

У такому контексті аналіз міжнародного досвіду у сфері оцінки нерухомості є надзвичайно важливим. Ще у 1977 році в Європі була створена спеціалізована структура – Європейська група оцінювачів основних фондів, яка нині діє під назвою «Європейська група асоціації оцінювачів». Її діяльність спрямована на розробку уніфікованих стандартів оцінювання, підтримку професійної підготовки оцінювачів, узгодження методологічних підходів, а також на визначення ролі експерта-оцінювача [7].

У Литві ці функції виконує Центр реєстрів, до складу якого входять реєстри нерухомого майна, юридичних осіб, адрес та населення [60]. Цей орган

здійснює оцінку для податкових цілей, веде аналіз ринку та публікує інформацію про об'єкти.

У Грузії подібні функції покладені на Національне агентство публічного реєстру [44], де об'єднані всі дані з різних реєстрів, а управління здійснюється через підпорядкування органам центральної та місцевої влади. Подібні моделі функціонують також у Новій Зеландії, Литві та Вірменії [10, с. 205].

У Швеції [54] оцінка проводиться циклічно: кожні шість років здійснюється загальна оцінка, кожні три роки — спрощена, а щороку — спеціальна оцінка для новозбудованих об'єктів.

У Словенії [58] створено ефективну інфраструктуру для управління земельними ресурсами та масової оцінки нерухомості. Функціонують два ключові реєстри: цін продажу та обліку об'єктів нерухомості, а відповідальність за оцінювання покладена на геодезичну та картографічну палату.

У Польщі [51] процес оцінки регулюється законом «Про управління нерухомістю», а масова оцінка використовується для визначення кадастрової вартості майна з метою оподаткування. Тут існує ефективна система реєстрації об'єктів та прав власності.

У Швейцарії кадастровий облік ведеться як на міжнаціональному, так і на кантональному рівнях [17, с. 221]. Реєстрацію прав власності здійснюють кантональні установи, а контроль — на загальнодержавному рівні. Оцінювання сільськогосподарської нерухомості базується на прибутковості з одиниці площі, як і в Австралії.

У Франції об'єкти житлової, промислової та комерційної нерухомості оподатковуються окремо, при цьому для комерційних будівель застосовується метод річної рентної вартості [44].

Методи оцінювання можуть варіюватися: від порівняльного аналізу цін продажу (Австралія, Данія, Швеція, Індонезія) до методу капіталізації доходу (Швейцарія, Канада, Нідерланди).

Отже, міжнародна практика оцінювання нерухомості пропонує чимало корисних підходів, які можуть бути адаптовані в Україні. Водночас важливо враховувати специфіку національного контексту, особливо наявність воєнного стану, що суттєво впливає на реалії вітчизняної оцінювальної діяльності.

В Україні правове регулювання цієї сфери забезпечується Законом України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність» [50], а також Національними стандартами 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [37], 2 «Оцінка нерухомого майна» [38] та №3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [39].

Аналіз положень чинного законодавства України свідчить про існування трьох базових методичних підходів до оцінки майна: дохідного (прибуткового), витратного (майнового) та порівняльного (ринкового). Кожен із зазначених підходів характеризується специфічними методами, інструментами та процедурними особливостями, що зумовлюють відмінності у сфері їх практичного застосування, а також у виявленні переваг та обмежень. Варто підкреслити, що аналогічні методичні підходи активно використовуються у міжнародній практиці, зокрема Американською асоціацією оцінювачів (American Society of Appraisers, ASA).

Постановою Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2024 р. відновлено доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, а також уточнено порядок здійснення реєстраційних дій. Зокрема, знову дозволено проведення державної реєстрації прав власності, права користування (включно з орендою), а також встановлення обмежень і обтяжень щодо об'єктів нерухомості [48]. Однак вказані положення поширюються виключно на території, де не ведуться активні бойові дії та які не перебувають під тимчасовою окупацією.

Водночас постанова встановлює певні обмеження у сфері реєстраційних операцій. Зокрема, заборонено здійснювати державну реєстрацію права власності або довірчої власності у випадках, коли правочин укладено на підставі довіреності. Таке положення має особливе значення для внутрішньо переміщених осіб, військовослужбовців Збройних Сил України та громадян, які

перебувають за межами держави, оскільки ускладнює реалізацію їхніх майнових прав.

У Законі України “Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні” (редакція від 12 травня 2022 р., № 2247-IX) у частині другій статті 8 визначено, що у випадках неможливості залучення суб’єктів господарювання, які провадять оціночну діяльність, функції з оцінювання можуть бути делеговані державним органам або органам місцевого самоврядування – за згодою власника майна. У разі відсутності такої згоди або відмови власника ці органи мають право самостійно здійснювати оцінку [50]

Отже, чинна законодавча база України у сфері оцінки майна та реєстрації речових прав в умовах воєнного стану потребує подальшого вдосконалення. Доцільним є розроблення комплексних правових механізмів, спрямованих на захист майнових прав громадян і суб’єктів господарювання, компенсацію завданих збитків та відновлення порушених прав власності. Важливо також забезпечити системну взаємодію між державними інституціями, що сприятиме підвищенню ефективності реалізації державної політики у сфері управління майном в надзвичайних умовах.

Європейський ринок житлової нерухомості перебуває у стані активної трансформації, що зумовлено поєднанням макроекономічних чинників, змін у структурі попиту та пропозиції, а також зростаючим інвестиційним інтересом.

За даними аналітичного звіту Mordor Intelligence, обсяг європейського ринку житлової нерухомості у 2025 р. оцінюється на рівні 2,04 трлн дол. США, з прогнозом зростання до 2,54 трлн дол. США до 2030 р., що відповідає середньорічному темпу зростання (CAGR) у 4,5% [78].

Попри загальні тенденції зростання, ситуація на національних ринках нерухомості істотно варіюється. У ряді країн зберігається відносно низький рівень вартості житла, що створює привабливі можливості для інвесторів і девелоперів. Згідно з дослідженнями Deloitte Property Index, Eurostat та Globihome, ключовими факторами розвитку залишаються макроекономічна

стабільність, облікова політика центральних банків, рівень доходів населення та інвестиційна привабливість регіонів [79].

Протягом 2023-2024 років ринок житла в Європі демонстрував суттєву нерівномірність у динаміці цін. За даними Deloitte Property Index (2024p.), у 15 із 24 досліджених країн зафіксовано зростання вартості житла, що свідчить про стійку тенденцію до подорожчання навіть в умовах економічної нестабільності. Найбільше зростання цін зафіксовано в Угорщині +13,3%; Польщі +12,1%; Португалії+11,5%; Чехії – +9,3% [79].

Найбільше зниження цін спостерігалось в Італії (–10,7%); Ізраїлі (–4,6%); Данії (–3,8%); Норвегії (–3,5%).

У валютному вимірі найвищі темпи зростання спостерігались в Угорщині (+10,56%), Норвегії (+9,05%) і Польщі (+7,94%), тоді як найбільші спадні тенденції зафіксовані в Данії (–3,61%) та Великій Британії (–3,29%).

За даними Eurostat (III квартал 2024 р.), середній приріст вартості житла в країнах ЄС-27 становив 6,5%, а в межах зони євро – 4,1%. Найвище зростання зафіксовано в Болгарії (+16,5%) та Польщі (+14,4%) [66].

Динаміка цін на житлову нерухомість у Європі зображено в табл. 3.1.

Таблиця 3.1

Динаміка цін на житлову нерухомість у Європі за 2023-2024 роки

Країна	Зміна цін, %	Характеристика тенденції
Угорщина	+13,3	Найвище зростання цін у Центральній Європі
Польща	+12,1	Значний попит на житло у великих містах
Португалія	+11,5	Активний розвиток туристичної нерухомості
Чехія	+9,3	Зростання вартості житла внаслідок дефіциту пропозиції
Італія	–10,7	Зниження цін через економічну стагнацію
Ізраїль	–4,6	Корекція після попереднього зростання
Данія	–3,8	Вплив зростання іпотечних ставок
Норвегія	–3,5	Зменшення попиту через інфляційний тиск

Джерела: [67]

Середні ціни на житло в країнах Європи наведені в табл. 3.2. Найвищу середню вартість житла зафіксовано у Парижі – 14900 EUR/м², Тель-Авіві – 13886 EUR/м² та Мюнхені – 10900 EUR/м².

Таблиця 3.2

Середні ціни на житло в країнах Європи

Група країн	Країна	Середня ціна, EUR/м²	Характеристика ринку
1	2	3	4
Найвищі ціни	Ізраїль	5439	Стабільно високий попит у великих містах
	Австрія	4920	Розвинений первинний ринок житла
	Німеччина	4700	Висока купівельна спроможність населення
	Франція	4538	Париж – найдорожче місто Європи
	Нідерланди	4266	Висока щільність забудови
Середні ціни	Іспанія	2745	Активний ринок другої нерухомості
	Угорщина	2605	Підвищення попиту у Будапешті
	Польща	2219	Регіональні диспропорції цін
	Італія	2118	Стагнація у південних регіонах
Найнижчі ціни	Боснія і Герцеговина	1315	Обмежений попит
	Греція	1463	Повільне відновлення після кризи
	Румунія	1504	Потенціал зростання внаслідок урбанізації

Джерела: [67]

Індекс доступності житла (Housing Affordability Index) визначається кількістю середніх річних зарплат, необхідних для придбання стандартної квартири площею 70 м².

Таблиця 3.3

Розрахунок індексу доступності житла у країнах Європи

Країна	Необхідна кількість середніх річних зарплат	Примітка
1	2	3
Чехія	13,3	Найнижча доступність у Європі
Словаччина	12,7	Висока вартість житла відносно доходів
Угорщина	10,2	Значна регіональна нерівність
Польща	7,9	Поступове покращення доступності
Італія	5,3	Висока купівельна спроможність населення
Норвегія	4,8	Найкраща доступність житла
Данія	4,7	Високий рівень доходів населення

Джерела: [67]

У середньому мешканцю Чехії необхідно понад 13 річних зарплат, щоб придбати житло площею 70 м², тоді як у Норвегії – менше п'яти.

Європейський ринок житлової нерухомості у 2025 році характеризується поєднанням високої інвестиційної активності та регіональної асиметрії. Зберігається тенденція зростання цін у країнах Центральної та Східної Європи

(Польща, Угорщина, Чехія), тоді як у Західній Європі та Скандинавії спостерігається поступова стабілізація.

Основними факторами впливу на динаміку ринку залишаються: політика центральних банків щодо процентних ставок; рівень реальних доходів населення; доступність іпотечного кредитування; інвестиційна привабливість ринку оренди.

Таким чином, попри неоднорідність, європейський ринок житла демонструє стійкі ознаки відновлення та зростання, що робить його стратегічно привабливим напрямом для капіталовкладень у середньостроковій перспективі.

Ринок нерухомості Індонезії, який зазнав суттєвого спаду внаслідок пандемії COVID-19, упродовж останніх років демонструє поступову стабілізацію та ознаки відновлення. Період локдаунів призвів до призупинення більшості інвестиційних проєктів і різкого скорочення обсягів продажу. Водночас із 2022 року ситуація почала поліпшуватися: індекс цін на житло зріс на 2% порівняно з попереднім роком, а в 2023 році – ще на 1,74%. Попри певне коригування цін з урахуванням інфляції, загальна ринкова динаміка залишається позитивною на тлі зростання економіки країни на 5% [75].

Девелопери наразі зосереджують увагу на реалізації залишкових об'єктів, проте впровадження податкових стимулів (зокрема, пільг з ПДВ) і лібералізація правил володіння нерухомістю для іноземців створюють передумови для активізації попиту. Іпотечний сектор продемонстрував приріст на 12,2% у 2023 році, що позитивно вплинуло на ринок житла. Туристично орієнтовані регіони, насамперед острів Балі, знову привертають значну увагу інвесторів: середній річний валовий дохід від оренди у 2024 році сягнув 5,68%. Завдяки розвиненій туристичній інфраструктурі, унікальній культурній спадщині та стабільному потоку відвідувачів (5,27 млн іноземних туристів у 2023 році проти 6,28 млн у 2019 році), Балі фактично відновив допандемічні показники. Вартість житла в популярних локаціях (Чангу, Семіньяк, Убуд) коливається в межах \$2 000–3 000 за м², а рівень заповнюваності в орендному сегменті перевищує 70%, досягаючи понад 90% у більш доступних за ціною об'єктах.

В Об'єднаних Арабських Еміратах зберігається виражена тенденція до зростання ринку нерухомості, лідером якого виступає Дубай. У першому кварталі 2024 року середній рівень цін у місті збільшився на 20,71% р/р, що стало третім послідовним роком двозначного приросту. Найвищі темпи зростання спостерігаються у сегменті вілл (+22,08%). Ринок Абу-Дабі демонструє більш помірну, проте стабільну динаміку (+7,53% за аналогічний період). Високий попит, зумовлений активністю іноземних інвесторів, викликає дискусії щодо формування спекулятивної бульбашки, адже кількість угод у 2023 році збільшилася на 38%. Попри це, експерти підкреслюють наявність потужних фундаментальних факторів – макроекономічної стабільності, державної підтримки та зростання обсягів орендного сектору (валова дохідність – 5,27% річних) [44].

У структурі ринку Дубая преміальні райони Palm Jumeirah, Dubai Marina та Downtown Dubai характеризуються високими цінами (\$5 000–7 000 за м², а в окремих випадках – до \$10 000). Сегменти середнього класу, як-от Jumeirah Village Circle і Dubai Sports City, залишаються більш доступними (\$2 500–3500 за м²). В Абу-Дабі ціни на житло коливаються в межах \$3 500–5 500 за м² у таких районах, як Al Reem Island та Saadiyat Island, залежно від типу об'єкта та його локації.

Ринок нерухомості Туреччини після пікового підйому на початку 2023 року увійшов у фазу корекції. Хоча номінальне зростання цін у травні 2024 року становило 42%, з урахуванням інфляційних процесів спостерігалось реальне зниження на 19%. Поточний період охолодження ринку створює потенційні можливості для інвесторів, особливо на тлі ослаблення національної валюти, що підвищує привабливість активів у доларовому та євровому еквівалентах. Стратегічні кроки уряду Туреччини, спрямовані на досягнення енергетичної незалежності (зокрема, освоєння родовищ природного газу у Чорному морі), сприяють формуванню сприятливого інвестиційного середовища. Туристичний сектор, передусім у Стамбулі та Анталії, підтримує високу ліквідність орендного ринку. За умови стабілізації макроекономічних

показників очікується відновлення висхідного тренду ринку нерухомості. Станом на 2024 рік середня валова орендна дохідність становить 7,13% річних, що є одним із найвищих показників у регіоні.

Отже, проведений аналіз ринків Індонезії, ОАЕ та Туреччини свідчить про різні фази їхнього циклічного розвитку – від постпандемічного відновлення до перегріву та корекції, при цьому всі три країни зберігають потенціал для довгострокового зростання завдяки структурним реформам, розвитку туризму та стимулювальним державним політикам.

Ринок нерухомості Уругваю традиційно характеризується високим рівнем макроекономічної стабільності, що вирізняє його серед країн Латинської Америки. Завдяки поєднанню сприятливих економічних умов, стабільної політичної ситуації та контрольованої інфляції, країна залишається одним із найпривабливіших напрямів для довгострокових інвестицій у регіоні. У другому кварталі 2024 року середній рівень цін на житло зріс на 13,33% у річному вимірі, досягнувши \$2 038 за квадратний метр. Ослаблення національної валюти – уругвайського песо – сприяло зростанню інвестиційної активності іноземних покупців, які здійснюють операції в доларах США або євро.

Згідно з прогнозами, економічне зростання Уругваю у 2024 році становитиме близько 3,4%, що підтримує позитивну динаміку ринку. Найактивнішими покупцями залишаються інвестори з Аргентини та Бразилії, для яких Уругвай виступає безпечним притулком капіталу. Середня валова орендна дохідність становить 6,54% на рік, що забезпечує привабливе співвідношення ризику та прибутковості на тлі макроекономічної стійкості країни. Загалом, ринок житлової нерухомості Уругваю демонструє ознаки сталого розвитку, зберігаючи орієнтацію на іноземних інвесторів і підтримуючи позитивні очікування щодо подальшої динаміки.

Водночас Сполучені Штати Америки залишаються найбільш впливовим і диверсифікованим ринком нерухомості у світі, який стабільно привертає як внутрішніх, так і міжнародних інвесторів. Незважаючи на попередню нестабільність, спричинену зростанням відсоткових ставок і коригуванням

попиту, у 2024 році ринок демонструє ознаки стабілізації. Середній рівень цін на житло в США у середині 2024 року зріс на 6,1% порівняно з попереднім роком, досягнувши \$416 100 за односімейний будинок. Попри вплив високих ставок іпотечного кредитування, інвестиційна привабливість ринку залишається високою завдяки надійності правової системи, прозорості регуляторного середовища та глибині фінансового ринку. Інституційні й міжнародні інвестори продовжують активно діяти на ринку, орієнтуючись на довгострокову капіталізацію активів. Середня валова орендна дохідність у США становить 6,1%, що свідчить про збереження стабільної рентабельності в умовах підвищеного попиту на оренду в мегаполісах.

Серед регіональних лідерів ринку варто виокремити кілька динамічних центрів:

- Маямі (Флорида) – зростання цін на житло у 2024 році склало 8%, досягнувши \$630000. Місто приваблює сприятливою податковою політикою, розвиненою інфраструктурою та потужним орендним сегментом. Райони Брікелл і Саут-Біч залишаються осередками преміальної нерухомості;
- Тампа (Флорида) – демонструє стабільне підвищення цін на 7%, до \$480 000 за об'єкт, що зумовлено доступністю житла й активним ;
- розвитком орендного сектору Остін (Техас) – характеризується зростанням цін на 9%, до \$610000, що є наслідком активної релокації технологічних корпорацій (Tesla, Oracle, Apple) і зростання попиту з боку працівників ІТ-сфери;
- Нашвілл (Теннессі) – входить до числа найдинамічніших ринків США. Збільшення цін на житло у 2024 році становило 8%, до \$480 000. Місто приваблює балансом між культурною привабливістю, помірними витратами на життя та потенціалом зростання орендного ринку (валова дохідність близько 6%). Райони Іст-Нашвілл і The Nations вирізняються високим рівнем капіталізації та стабільною віддачею від інвестицій.

Вважаємо, що проведений аналіз ринків Уругваю та США свідчить про відмінності у масштабах і структурі, проте спільною рисою залишається

стійкість до глобальних економічних коливань. Обидва ринки характеризуються високим рівнем інвестиційної привабливості, стабільним орендним попитом і чітко вираженою орієнтацією на довгострокові інвестиції, що забезпечує їх провідні позиції у глобальному ринку нерухомості.

3.2. Стратегічні пріоритети розвитку вітчизняного ринку нерухомості

Ринок нерухомості є ключовим рушієм економічного розвитку, інвестиційної активності та соціальної стабільності. В Україні у світлі значних трансформацій – економічних, правових, демографічних та безпекових – питання стратегічного розвитку ринку нерухомості набуває особливої актуальності. Наявність надійного, прозорого, ефективного ринку нерухомості сприяє не лише задоволенню житлових потреб населення, а й залученню капіталу, модернізації житлово-будівельного сектору, розвитку інфраструктури, підвищенню вартості активів та активізації фінансових потоків. У контексті зовнішньої агресії, нестабільності, переструктуризації економіки та цифровізації виникає потреба чітко окреслити стратегічні пріоритети – які напрями розвитку необхідно стимулювати, які інструменти застосовувати, які часові горизонти визначати. Саме тому визначення стратегічних пріоритетів для ринку нерухомості має важливе значення як для державної політики, так і для бізнес-середовища, забудовників, інвесторів та громадян.

Матриця стратегічних пріоритетів розвитку ринку нерухомості України за період 2021-2025 років представлено в табл. 3.4. Протягом останніх п'яти років вітчизняний ринок нерухомості пройшов складний і водночас динамічний шлях трансформації – від періоду поступової стабілізації до глибоких структурних змін, спричинених зовнішніми викликами, зокрема війною та макроекономічною нестабільністю. Водночас сформувалися нові стратегічні орієнтири розвитку галузі, що охоплюють як державну політику, так і приватні ініціативи у сфері житлового, комерційного та інфраструктурного будівництва.

Таблиця 3.4

Матриця стратегічних пріоритетів розвитку ринку нерухомості України (2021–2025 pp.)

Пріоритет / Рік	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	4	5	6
1. Стимулювання житлового будівництва та модернізації фонду	Запуск держпрограм іпотеки, підвищення енергоефективності будівель	Забезпечення житлом ВПО, модульні та мобільні рішення	Модернізація житлового фонду, утеплення, енергоаудит	Smart-житло, есо-та комфорт-класи, цифрові сервіси	Масштабне будівництво у безпечних регіонах, житлові кластери
2. Розвиток вторинного ринку та прозорості операцій	Цифровізація реєстрів, правова уніфікація угод	Підтримка ліквідності вторинного ринку в умовах війни	REIT-аналог, маркетплейси нерухомості, інвестиційні інструменти	Стандарти оцінки, рейтинги забудовників, відкриті дані	Стабілізація попиту/пропозиції, кредитування, оренда онлайн
3. Інфраструктура, містобудування та відновлення територій	Планування житлово-громадських комплексів, розвиток комунікацій	Розвиток інфраструктури безпечних регіонів, логістика	Smart city-підходи, екологічне планування	Інтеграція житла з транспортом, створення кластерів	Міжрегіональні проєкти відбудови, підвищення вартості земель
4. Цифровізація, інновації та PropTech	Електронні сервіси, онлайн-оцінка, цифрові реєстри	Дистанційні угоди, віртуальні тури, онлайн-платформи	Big Data, AI-прогнозування цін, цифрові портфелі	Smart-будинки, IoT-інфраструктура, енергоефективні технології	Блокчейн-угоди, автоматизація управління нерухомістю
5. Інвестиційна привабливість і фінансові інструменти	Податкові стимули, залучення іноземного капіталу	Гарантії інвесторам, захист прав власності	Іпотечні програми, житлові облігації, SPV-структури	Міжнародний капітал, реструктуризація портфелів	Відбудова, міжнародне фінансування, ліквідність інвестицій

Джерело: власна розробка

Першочерговим напрямом розвитку залишається оновлення житлового сектору. Починаючи з 2021 р., держава активізувала програми пільгової іпотеки та енергоефективного будівництва, створюючи основу для довгострокового житлового фінансування. У 2022 р. пріоритети змістилися у бік забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб і відновлення пошкодженого фонду. У 2023 р. зросла роль модернізації – утеплення, енергоаудиту, впровадження smart-систем управління будинками. Протягом 2024–2025 рр. політика орієнтована на масштабне будівництво у безпечних регіонах, створення житлових кластерів із соціальною та транспортною інфраструктурою, що відповідають сучасним вимогам екологічності та комфорту.

Розвиток ринку вторинної нерухомості є важливою умовою стабільності галузі. У 2021р. ключовими кроками стали цифровізація реєстрів та вдосконалення процедур реєстрації прав власності. У 2022р. зусилля були спрямовані на підтримання ліквідності вторинного ринку в умовах кризи. Надалі запроваджувалися нові інвестиційні інструменти – аналоги REIT-фондів, маркетплейси нерухомості, цифрові платформи. У 2024 р. основний акцент змістився на прозорість та довіру інвесторів: запроваджено публічні рейтинги забудовників, стандарти оцінки та відкриті бази даних. До 2025 р. очікується повноцінне відновлення попиту і пропозиції, розширення можливостей кредитування та онлайн-оренди.

Інфраструктурний розвиток став основою відновлення територій та формування комфортного житлового середовища. У 2021р. активно розроблялися комплексні плани забудови з урахуванням транспортної й соціальної інфраструктури. Після початку повномасштабного вторгнення росії до України, головним пріоритетом стало планування безпечних територій та логістичних маршрутів. Починаючи з 2023 р., упроваджуються принципи сталого містобудування та smart-city-концепції, спрямовані на екологізацію середовища. У 2024–2025 рр. відбувається інтеграція житлових проєктів у структуру транспортних коридорів, розвиток міжрегіональних

інфраструктурних програм та відбудова територій, що підвищує вартість земель і нерухомості.

Цифровізація ринку нерухомості стала невід'ємною складовою його еволюції. Початковим етапом було запровадження електронних сервісів і цифрових реєстрів, що підвищило ефективність операцій. У 2022 р. широкого поширення набули дистанційні угоди та віртуальні огляди об'єктів, що дозволило адаптувати ринок до нових реалій. У 2023 р. акцент зроблено на аналітиці даних, прогнозуванні цін за допомогою Big Data та AI-моделей. У 2024–2025 рр. тенденції посилюються впровадженням smart-рішень, IoT-технологій, блокчейн-угод та цифрового управління нерухомістю, що формує сучасну екосистему PropTech в Україні.

Інвестиційна політика ринку нерухомості орієнтована на залучення капіталу, зниження ризиків і формування ефективних механізмів фінансування. У 2021 р. основна увага приділялася податковим стимулам та гарантіям для інвесторів, а з 2022 р. – правовому захисту власності й гарантіям інвестування у період воєнного стану. У 2023 р. активізовано іпотечні програми, житлові облігації, SPV-структури, що сприяють розвитку фондового сегмента ринку. Наступні роки пріоритетом є відновлення за рахунок міжнародного фінансування, створення умов для ліквідного інвестиційного середовища та зростання привабливості України для стратегічних інвесторів.

Таким чином, період 2021–2025рр. характеризується послідовною еволюцією ринку нерухомості від етапу стабілізації до етапу цифрової та інвестиційної трансформації. Якщо на початку увага зосереджувалася на базових економічних і правових умовах, то в останні роки пріоритети змістилися у площину інновацій, прозорості та сталого розвитку. Вирішальне значення має синергія державної політики, приватного капіталу та цифрових технологій, які формують підґрунтя для стійкого відновлення і довгострокового зростання ринку нерухомості України.

У середньостроковій перспективі (до 2030 року) ринок житлової нерухомості України поступово переходить від етапу відновлення до фази

стабілізації та помірного зростання. Ключовими драйверами стануть державні програми реконструкції зруйнованого житла, розвиток іпотечного кредитування за підтримки державних банків і міжнародних фінансових інституцій (EBRD, IFC, ЄІБ), а також цифровізація девелоперських процесів.

Очікується, що у 2026–2030 роках середньорічний темп зростання обсягів будівництва становитиме 5–7%, тоді як ціни на первинному ринку можуть зростати на 3–5% щорічно у доларовому еквіваленті, залежно від регіону та темпів відбудови. Прогнозні показники розвитку ринку житлової нерухомості України до 2035 року представлено в табл. 3.5.

Таблиця 3.5

Прогнозні показники розвитку ринку житлової нерухомості
України до 2035 року

№ з\п	Показник	2025 р. (поточна ситуація)	2030 р. (середньострокова перспектива)	2035 р. (довгострокова перспектива)
1	2	3	4	5
1.	Середня ціна 1 м ² житла, дол. США	1100 -1400	1800-2200	2500-3000
2.	Темп зростання цін, %/рік	-	3-5%	2-4% (стабілізація)
3.	Обсяг введення житла в експлуатацію, млн м ² /рік	5,5-6,0	8,0-9,0	10,0-11,0
4.	Частка новобудов у загальному житловому фонді, %	9-10	15-17	18-20
5.	Інвестиції у будівництво, млрд дол. США/рік	3,5-4,0	6,0-7,5	8,0-9,0
6.	Середня ставка іпотеки, % річних	18-20	10-12	7-9
7.	Доступність житла (частка домогосподарств, що можуть придбати житло, %)	8-10	15-18	25-30
8.	Частка енергоефективних новобудов, %	10-12	30-35	50+
9.	Частка орендного житла у загальному фонді, %	13-15	18-20	25-27
10.	Розвитку	Відновлення, державна підтримка, цифровізація	Іпотека, міжнародні інвестиції, енергоефективність	Євроінтеграція, сталий розвиток, урбанізація
11.	Ризику	Військові дії, висока інфляція	Неста-більність законодавства, обмежений попит	Демографічне скорочення, конкуренція оренди

Прогноз свідчить, що за умови стабілізації макроекономічної ситуації, відновлення інвестиційного клімату та гармонізації з європейськими стандартами ринок житлової нерухомості України може продемонструвати подвоєння обсягів будівництва до 2035 року. Очікується поступове збільшення частки доступного та енергоефективного житла, зниження іпотечних ставок і зростання рівня житлової забезпеченості населення.

Графічно результати прогнозування динаміки середнього рівня цін на житло в Україні на 2025-2034 роки зображено на рис. 3.1.



Рис. 3.1. Прогноз щодо динаміки середнього рівня цін на житло в Україні на 2025-2034 роки

Джерело: власна розробка

За наведеними вище даними (рис. 3.1) встановлено, що впродовж прогнозного періоду очікується стабільне зростання середньої вартості житла - з 1250 дол. США/м² у 2025 році до 2750 дол. США/м² у 2035 році. Основними чинниками є зростання собівартості будівництва, попит з боку внутрішньо переміщених осіб, активізація державних програм відновлення та інтеграція до європейського ринку. Водночас ріст цін матиме помірний характер, що узгоджується з прогнозом поступового насичення ринку у 2030-2035 роках.

До 2030 року пріоритетними напрямками стануть розширення сегменту доступного житла для внутрішньо переміщених осіб і молодих сімей; активний розвиток енергоефективних та «розумних» будинків (SMART HOUSING), що відповідатимуть європейським стандартам сталого будівництва; підвищення привабливості орендного житла як альтернативи купівлі у великих містах.

Прогноз щодо обсягів введення житла в експлуатацію на 2026-2035 роки, який демонструє поступове подвоєння темпів будівництва зображено на рис. 3.2.

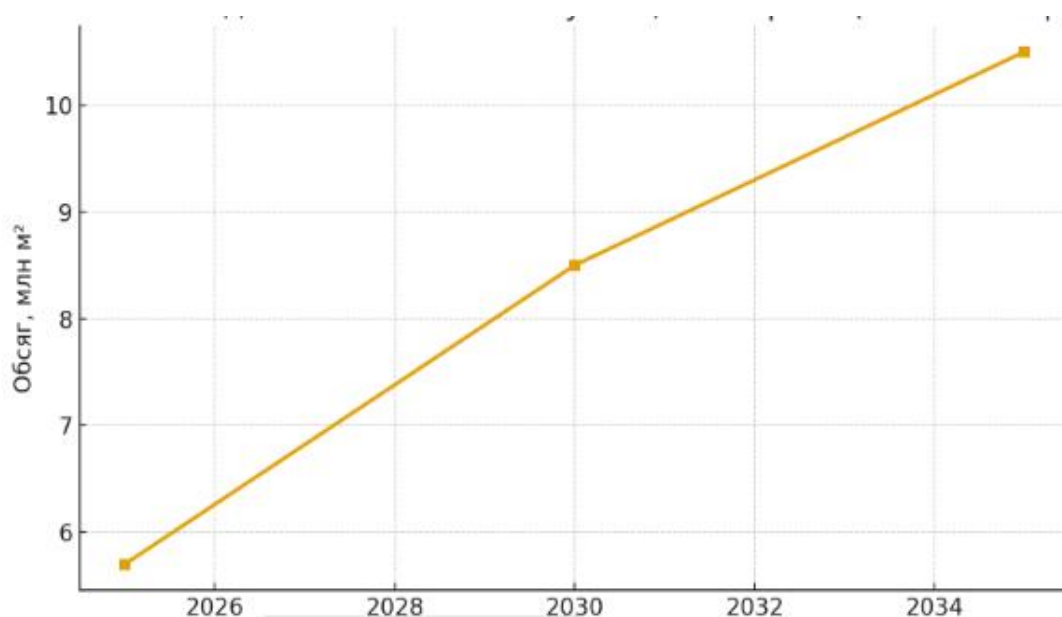


Рис. 3.2. Прогноз щодо обсягів введення житла в експлуатацію в Україні на 2026-2034 роки

Джерело: власна розробка

З наведених даних на рисунку 3.2 спостерігається поступове збільшення обсягів введення житла в експлуатацію від 5,7 млн м² у 2025 році до 10,5 млн м² у 2035 році свідчить про відновлення будівельної галузі. Ключовими драйверами є залучення міжнародних інвестицій, участь девелоперів у програмах «Велике Відновлення» та поширення енергоефективних технологій. До 2035 року передбачається наближення структури житлового фонду до європейських стандартів за рахунок підвищення якості забудови.

У довгостроковій перспективі (до 2035 року) очікується формування збалансованої структури житлового фонду, наближеної до європейських стандартів. За сприятливих макроекономічних умов частка новобудов у загальному житловому фонді може зрости з поточних 9-10% до 18-20%, а рівень інвестицій у будівельну галузь – збільшитися у 1,5–2 рази.

У разі збереження тренду на відновлення, прогнозується, що середня ціна житла у Києві та великих обласних центрах може досягнути \$1800–2200 за м² до 2030 року і \$2500–3000 за м² до 2035 року, із поступовим зменшенням розриву між регіонами.

Прогноз середньої іпотечної ставки на 2026-2034 роки, який відображає тенденцію зниження вартості кредитування та підвищує доступність житла зображено на рис. 3.3.

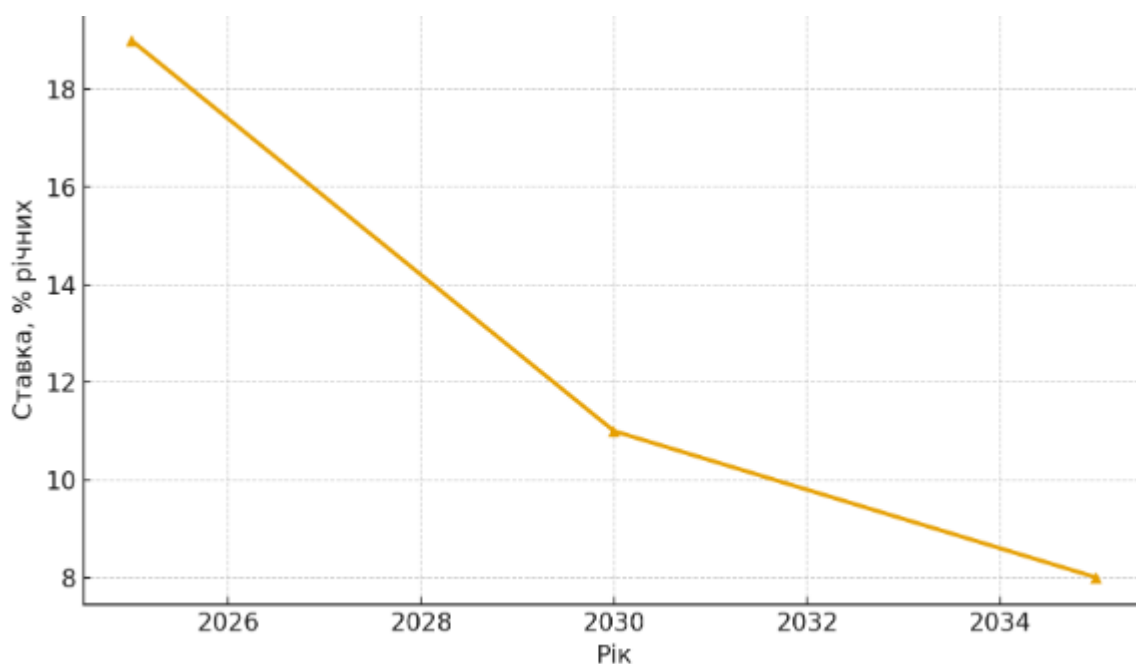


Рис. 3.3. Прогноз щодо середньої іпотечної ставки на житло в Україні на 2026-2034 роки

Джерело: власна розробка

З наведених даних на рисунку 3.3 видно, що результати прогнозу демонструють зниження середньої іпотечної ставки з 19% у 2025 році до 8% у 2035 році, що є критично важливим чинником для підвищення доступності житла. Ця тенденція пов'язана з розвитком державних і партнерських кредитних

програм, розширенням співпраці з міжнародними банками (EBRD, IFC, ЄІБ) та зміцненням фінансової стабільності. Очікується, що до 2030 року частка населення, здатного придбати житло за рахунок іпотеки, зросте майже втричі.

Отже, стратегічні пріоритети розвитку вітчизняного ринку нерухомості у 2021-2025 роках відображають поступову еволюцію галузі від етапу стабілізації до цифрової, інвестиційної та інноваційної трансформації. Вітчизняний ринок нерухомості демонструє тенденцію до відновлення житлового фонду, розвитку інфраструктури, посилення прозорості операцій і залучення інвестицій, що супроводжується цифровізацією процесів і впровадженням Smart-Технологій. У середньостроковій перспективі ключову роль відіграватимуть державні програми реконструкції, розширення іпотечного кредитування, партнерство з міжнародними фінансовими інституціями та підвищення енергоефективності. До 2035 року прогнозується формування збалансованого, прозорого й конкурентоспроможного ринку нерухомості, наближеного до європейських стандартів сталого розвитку.

Висновок до розділу 3

Проведені дослідження дозволили виокремити перспективні напрями розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості.

1. Узагальнюючи зарубіжний досвід, оцінювання нерухомості в розвинених країнах спирається на уніфіковані стандарти, повні реєстри прав і масову (кадастрову) оцінку, що регулярно оновлюється та слугує базою для оподаткування, кредитування й інвестиційних рішень. Практики Литви, Грузії, Словенії, Польщі, Швеції та Швейцарії демонструють ефективність централізованих реєстрів, циклічних переоцінок і чіткого розмежування методів (порівняльного, дохідного, витратного) залежно від типу активу. Європейські ринки водночас поєднують регуляторну прозорість із гнучкими інструментами підтримки доступності житла, тоді як позаєвропейські приклади (ОАЕ, Туреччина, Індонезія, Уругвай, США) ілюструють різні фази циклу – від перегріву й корекції до стійкого зростання – за умови макрофінансової

стабільності. Для України в умовах воєнного стану ключовими є інтеграція міжнародних стандартів у національну практику, відновлення та повна цифровізація реєстрів, запровадження масової оцінки для податкових і компенсаційних цілей, а також правові механізми швидкого фіксування збитків. Доцільним є розширення повноважень і відповідальності публічних інституцій у оцінювальному процесі (з гарантіями якості та незалежності) та синхронізація процедур з ринковими даними. Такий підхід підвищить прозорість, зменшить трансакційні витрати й створить передумови для справедливого відшкодування втрат і довгострокового інвестиційного відновлення житлового сектору.

2. Стратегічні пріоритети розвитку вітчизняного ринку нерухомості у 2021–2025 рр. полягають у масштабному оновленні житлового фонду та відбудові територій, підкріплених модернізацією інфраструктури й енергоефективністю. Ключовими напрямками виступають підвищення прозорості й ліквідності вторинного ринку (цифровізація реєстрів, стандарти оцінки, рейтинги забудовників), а також розгортання PropTech-рішень – від Big Data та AI-прогнозування до SMART-будинків і БЛОКЧЕЙН-угод. Інвестиційна складова зосереджується на пільговій іпотеці, житлових облігаціях та залученні міжнародного капіталу, що має знизити ризики та розширити джерела фінансування відбудови. Просторово-містобудівна політика в Україні повинна бути орієнтована на житлові кластери та інтеграцію з транспортними коридорами, що підвищує вартість земель і якість міського середовища. Реалізація цих пріоритетів за умови зміцнення безпекового середовища, верховенства права й доступного кредитування створить підґрунтя для зростання пропозиції, поліпшення доступності житла та довгострокової стійкості ринку.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження глобальної парадигми розвитку вітчизняного та світового ринку нерухомості в частині економічної оцінки були зроблені наступні висновки.

У сучасній науковій парадигмі ринок нерухомості розглядається як складна багаторівнева система економічних, правових, соціальних та інституційних відносин, що виникають у процесі створення, обігу, фінансування та використання об'єктів нерухомого майна. Його економічна сутність полягає у забезпеченні перерозподілу матеріальних ресурсів і капіталу між суб'єктами господарювання, формуванні інвестиційного потенціалу та впливі на динаміку макроекономічних показників. Складовими елементами ринку є земельна, житлова, комерційна, промислова та інфраструктурна нерухомості. В ході дослідження розкрито їх характеристику та окреслено економічну роль. Встановлено, що ринок нерухомості є індикатором фінансової стабільності держави та одним із ключових чинників соціально-економічного розвитку територій.

На процес ціноутворення на ринку нерухомості впливає широкий спектр макро- та мікроекономічних чинників. До ключових належать рівень доходів населення, процентні ставки за іпотечними кредитами, темпи інфляції, валютні коливання, демографічні тенденції, державна політика у сфері будівництва й оподаткування, а також регіональні особливості попиту та пропозиції. У глобальному вимірі визначальними залишаються тенденції світової економіки, діджиталізація будівельних процесів, «зелені» стандарти та інвестиційна привабливість регіонів, що формують загальні тренди розвитку галузі.

Економічна оцінка ринку нерухомості базується на системі кількісних і якісних показників, серед яких обсяги інвестицій у будівництво, рівень цін на квадратний метр, індекси ринкової активності, коефіцієнти доступності житла, показники окупності та прибутковості об'єктів. На світовому рівні додатково враховуються індекси прозорості ринку, рейтинг інвестиційної привабливості, а також рівень урбанізації й сталого розвитку. Застосування цих показників

дозволяє оцінити стан ринку, визначити перспективи його розвитку та сформувати ефективну економічну політику у сфері нерухомості.

Дослідження основних показників розвитку вітчизняного ринку нерухомості засвідчило його циклічний характер і чутливість до макроекономічних коливань. У структурі ринку домінує житлова нерухомість, яка формує понад дві третини загального обсягу угод. Протягом 2022-2025 років спостерігається уповільнення темпів нового будівництва через воєнні ризики та обмежений доступ до кредитних ресурсів, однак активізуються сегменти реконструкції, логістичної та комерційної нерухомості. Цінова динаміка вказує на поступове відновлення попиту у великих агломераціях, що свідчить про збереження інвестиційного потенціалу галузі. Регіональна нерівномірність виступає ключовою характеристикою вітчизняного ринку нерухомості у 2022-2024 роках. Так, одні області демонструють позитивну динаміку, інші – стагнацію або спад. Сегменти, розташовані ближче до зон бойових дій або зруйновані інфраструктурою, мають нижчі ціни та вищий ризик. Західні та центральні області – більш привабливі для інвестицій (менш руйновані, краще забезпечені логістикою, приймають внутрішніх переселенців). Проведений аналіз середніх цін на вторинному ринку житла станом на 01.01.2025 р. показав стаке зростання вартості нерухомості в більшості регіонів України, особливо у західних областях, де зберігається високий попит з боку внутрішньо переміщених осіб. Найбільше подорожчання спостерігається у Києві та великих містах, що свідчить про відновлення інвестиційного інтересу до столичного ринку. Водночас у прифронтових регіонах (Херсонська, частково Харківська, Запорізька області) фіксується стагнація або зниження цін через високі ризики та низьку купівельну активність. Загалом виявлена регіональна поляризація ринку вимагає диференційованої державної політики щодо підтримки будівельного сектору та стимулювання відновлення житлового фонду..

У провідних країнах світу розвиток ринку нерухомості характеризується високим рівнем цифровізації, запровадженням інноваційних фінансових інструментів і фокусом на екологічних стандартах будівництва. Спостерігається

зростання попиту на «зелені» об'єкти, коворкінги та змішані формати житла, що відповідають новим моделям споживання. Ринки ЄС, США та Азії демонструють посилення ролі державного регулювання у сфері енергоефективності, доступності житла та захисту прав орендарів, що формує глобальні стандарти сталого розвитку нерухомості.

Оцінювання поточного стану ринку житлової нерухомості України показує структурні дисбаланси між попитом і пропозицією, регіональну нерівномірність та значний вплив воєнних і демографічних факторів. Найбільш активні процеси спостерігаються у Києві, Львові, Дніпрі та Одесі, де зосереджені економічна активність і трудова міграція. Водночас державні програми пільгового кредитування та ініціативи з відновлення житла стимулюють попит, що у середньостроковій перспективі може сприяти стабілізації цін та збільшенню обсягів будівництва.

Зарубіжний досвід показує, що ефективне функціонування ринку нерухомості базується на прозорості регуляторного середовища, розвиненій системі іпотечного кредитування та цифровізації процесів реєстрації прав власності. У країнах ЄС, Канаді та Південній Кореї значна увага приділяється просторовому плануванню, партнерству держави й бізнесу, а також розвитку «розумних міст». Використання таких інструментів, як податкові стимули, житлові ваучери, енергоефективні стандарти будівництва, створює умови для збалансованого розвитку сектору й підвищення його соціальної функції.

Стратегічні пріоритети розвитку ринку нерухомості України передбачають відновлення житлового фонду, розширення доступу до іпотечного кредитування, цифрову трансформацію галузі та інтеграцію принципів сталого розвитку. До 2030–2035 років очікується поступове зростання обсягів інвестицій у будівництво на 25–30%, підвищення частки «зелених» проєктів до 20%, а також зниження енергоспоживання будівель на 15–18%. Реалізація цих напрямів дозволить сформувати конкурентоспроможний, соціально орієнтований і технологічно модернізований ринок нерухомості, який відповідатиме європейським стандартам і сприятиме економічному зростанню держави.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. IMARC Group. Real Estate Market Report: Global Industry Trends, Share, Size, Growth, Opportunity, and Forecast 2024–2033 URL: <https://www.imarcgroup.com/real-estate-market> (дата звернення 25.10.2025).
2. European Public Real Estate Association (EPRA). Total Markets Table – Q4 2024 [Електронний ресурс] // EPRA. URL: https://www.epra.com/media/EPRA_Total_Markets_Table_-_Q4-2024_1737474139239.pdf. (дата звернення 25.10.2025).
3. PwC. Urban Land Institute. Emerging Trends in Real Estate: Global Outlook 2024 URL: <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/uli-emerging-trends-global-report-2024.pdf>. (дата звернення 25.10.2025).
4. Finway. The Primary Housing Market in Ukraine: Key Indicators Q1 2025. URL: <https://finway.com.ua/en/the-primary-housing-market-ukraine/>. (дата звернення 25.10.2025).
5. Global Property Guide. Ukraine Property Market and Price History. URL: <https://www.globalpropertyguide.com/europe/ukraine/price-history>. (дата звернення 25.10.2025).
6. GISUVEcon. Стан ринку домоволодінь у I кварталі 2025 року. URL: <https://gisuvecon.com/main/65/stan-rinku-domovolodin-u-1-kvartali-2025-roku/>. (дата звернення 25.10.2025).
7. Державна служба статистики України. Основні показники будівельної діяльності в Україні за I квартал 2025 року. URL: <https://ukrstat.gov.ua>. (дата звернення 25.10.2025).
8. Національний банк України. Огляд ринку житлової нерухомості: тенденції та перспективи. URL: <https://bank.gov.ua>. (дата звернення 25.10.2025).
9. Walacik M., Cellmer R., Zrobek S. Масова оцінка – міжнародний фон, польські рішення та пропозиція застосування нових методів. URL: <https://hrcak.srce.hr/112439> (дата звернення: 01.11.2025).

10. Асаул А.М. Економіка нерухомості : [монографія]. Київ, 2004. 304с.
11. Богінська Л.О. Удосконалення процесу оцінки нерухомості як необхідна умова розвитку ринку нерухомості. *Вісник Сумського національного аграрного університету. Серія: Будівництво*. 2015. Вип. 10. С. 107–110. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vsna_bud_2015_10_17 (дата звернення: 01.11.2025).
12. Воронін В.О. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки. Монографія. 2014. Львів: Магнолія. 304 с
13. Воронченко О. В. Теоретичні аспекти функціонування та розвитку ринку нерухомості. *Інвестиції: практика та досвід*. 2010. № 2. С. 34–37.
14. Гевак В. М. Нерухомість як об'єкт економічних інтересів. *Економіка і організація управління*. 2019. № 2 (42). С. 33–40.
15. Герасименко О. В., ін. Дослідження основних тенденцій на ринку житлової нерухомості України. *Регіональна економіка та управління державою (Економіка та регіони)*, 2024, №1, с. 47–55. URL: https://www.econom.stateandregions.zp.ua/journal/2024/1_2024/7.pdf (дата звернення: 01.11.2025).
16. Гненний О.М. Оцінка нерухомості на базі регресійних моделей. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2012. № 1. С. 84–89. URL: http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012_1/084-089.pdf (дата звернення: 01.11.2025).
17. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону : монографія. ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246с.
18. Давиденко Н. М. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 15–20.
19. Драпіковський О.І., Іванова І.Б. Моделі масової оцінки міських земель. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2013. № 7. С. 19–28. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Vpabia_2013_7_7 (дата звернення: 01.11.2025).

20. Єфіменко І. А. Інституціоналізація ринку нерухомості в трансформаційній економіці : автореферат дис. ... канд. екон. наук : спец. 08.00.01 «Економічна теорія та історія економічної думки». 2007. 15 с.

21. Жирук Т. Інвестування в українську нерухомість та інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір. *Економіка та суспільство*. 2024. Випуск 67. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88> (дата звернення: 09.11.2025).

22. Захарова К. Ринок нерухомості в стані війни: проблема відновлення рівноваги. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2025. URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/1076> (дата звернення: 01.11.2025).

23. Інституційна реформа. Національне агентство державного реєстру. Грузія. Офіційний вебсайт. URL: <http://napr.gov.ge/p/146> (дата звернення: 01.11.2025).

24. Кириченко Г. В. Основні підходи до оцінювання вартості та можливість їх застосування на підприємствах транспорту. *Менеджмент та підприємництво в Україні*. 2019. Вип. 19. С. 14–23. URL: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journalpaper/2019/dec/20447/kyrychenko.pdf> (дата звернення: 01.11.2025).

25. Ключка О. М. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості: теоретичний аспект. *Економіка та суспільство*. 2023. № 52. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-52-43> (дата звернення: 01.11.2025).

26. Ключка О., Лісовська, А. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. *Економіка та суспільство*. 2025. Випуск 57. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119> (дата звернення: 01.11.2025).

27. Козак С. В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні: автореф. дис. ... канд. екон. наук: 08.00.10. Київ, 2014. 20 с. URL: <http://194.44.12.92:8080/jspui/bitstream/123456789/779/1/%D0%9A%D0%BE%D0%B7%D0%B0%D0%BA.PDF> (дата звернення: 01.11.2025).

28. Концепція розвитку оціночної діяльності в Україні на 2016–2025 роки. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/1-about-the-association/1034-the-concept-of-valuation-activities-in-ukraine-2016-2025> (дата звернення: 01.11.2025).

29. Кошель А. О. Система оцінки нерухомого майна в зарубіжних країнах та використання їх досвіду в Україні. *Формування ринкових відносин в Україні*. 2015. № 12 (75). С. 20–23. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemi-otsinki-neruhomogo-mayna-v-zarubizhnyh-krayinah-ta-vikoristannya-yih-dosvidu-v-ukrayini/viewer> (дата звернення: 01.11.2025).

30. Красневич О. О., Павлов К. В., Ющак А. О. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України в умовах воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 51. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-51-12> (дата звернення: 09.11.2025)

31. Красневич О., Павлов К., Ющак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2024. Випуск 48. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34> (дата звернення: 09.11.2025)

32. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. Н. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34> (дата звернення: 01.11.2025).

33. Максишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. *Проблеми економіки*. 2013. № 2. С. 31–38.

34. Марченко О., Коляденко Р. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи. *Економіка та суспільство*. 2024. Випуск (70). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153> URL: <https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/5420/5364> (дата звернення 25.10.2025).

35. Момотюк Л.Є., Юрченко О.А., Кубицький Ю.С., Аналіз системи оподаткування нерухомості, майна та інших видів власності. *Інвестиції*:

практика та досвід. Випуск 15. с. 20-26 URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/4290/4325> (дата звернення: 01.11.2025).

36. Мухін А.А. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти : автореф. дис. ... к. е. н. : спец. 08.00.05. К., 2005. 14 с.

37. Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна та майнових прав». Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF> (дата звернення: 01.11.2025).

38. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна». Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF> (дата звернення: 01.11.2025).

39. Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів». Затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF> (дата звернення: 01.11.2025).

40. Ніколаєва Т. В. Вартісно-орієнтоване управління нерухомим майном державної власності: монографія. Ірпінь: УДФСУ, 2018. 354 с.

41. Ніколаєва Т. В. Методологія і організація вартісно-орієнтованого управління нерухомим майном державної власності : автореф. дис. ... д. е. н. : спец. 08.00.03. Ірпінь., 2019. 38 с.

42. Офіційний сайт ЛУН МІСТО. URL: <https://lun.ua/misto> (дата звернення: 09.11.2025)

43. Офіційний сайт KSE дослідження. URL: <https://kse.ua/ua/doslidzhennya> (дата звернення: 09.11.2025)

44. Оцінка нерухомості в зарубіжних країнах: професійні рішення. URL: <https://pareto.com.ua/ua/blog/yak-ocinyuyut-neruxomist-v-riznix-krayinax/> (дата звернення: 01.11.2025).

45. Офіційний сайт Міністерства фінансів України. URL: https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 09.11.2025)
46. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне : НУВГП, 2013. 250 с.
47. Партин Г. О. Економіко-правові аспекти державного регулювання ринку нерухомості в Україні. *Юридичний журнал*. 2020. №3. С. 87–96.
48. Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо діяльності нотаріусів та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України № 480 від 19 квітня 2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/480-2022-%D0%BF#Text> (дата звернення: 01.11.2025).
49. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 лип. 2004 р. № 1952-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 09.11.2025).
50. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України № 2249-IX від 12 травня 2022 р. URL: https://ips.ligazakon.net/document/view/t012658?an=2&ed=2022_05_12 (дата звернення: 01.11.2025).
51. Пшундер І., Томінц П. Сприйняття масового оцінювання нерухомості в Словенії. *Актуальні проблеми економіки*. 2012. № 11. С. 425–435. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/ape_2012_11_52 (дата звернення: 01.11.2025).
52. Регулювання діяльності оцінювачів: досвід Європи. URL: https://expla.bank.gov.ua/expla/news_0032.html (дата звернення: 01.11.2025).
53. Росинський А.В., Цап І.М., Корміліцин Я.І. Перспективи масової оцінки нерухомості в Україні. *Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення: збірник наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ, 8–10 березня 2023 р.) / за заг. ред. проф. Ковальчука І.П.* Київ : Вид. центр НУБІП, 2023. С. 91–94. URL:

<https://dglb.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/286f64f5-c67b-4fe5-b514-6e00edf3a077/content> (дата звернення: 01.11.2025).

54. Седерблом Г. Масова оцінка та оцінка у Швеції. *Картографування, кадастр і земля*. 2016. URL: http://web01.katastar.gov.mk/userfiles/file/IMPULSE/Mass_Valuation_Sweden_20160224.pdf (дата звернення: 01.11.2025).

55. Сігіда Т. Ю. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. 2024. Випуск 13. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14579429> (дата звернення: 01.11.2025).

56. Стельмах Т. П., Бондар В. В. Інноваційні підходи до розвитку ринку комерційної нерухомості в Україні. *Бізнес Інформ*. 2023. № 5. С. 123–135.

57. Тафій Н. Г. Особливості регіонального ринку нерухомості та трансформація його функцій. *Вісник Черкаського державного технологічного університету*. 2020. № 3. С. 45–52.

58. Турчин В. Закордонний досвід створення єдиного реєстру нерухомості. *Адміністративне право і процес*. 2018. № 6. С. 204–209. URL: <http://pgp-journal.kiev.ua/archive/2018/6/38.pdf> (дата звернення: 01.11.2025).

59. Федірко А., Хома Р., Резніченко Д. Будівництво скоротилося, попит обвалився, але ціни не падають. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (дата звернення: 01.11.2025).

60. Центр реєстрів. Литва. Офіційний вебсайт. URL: <http://www.registrucentras.lt/en/> (дата звернення: 01.11.2025).

61. Чернова І., Ємельянова О., Гончаренко А. Перспективи відновлення житлового будівництва у воєнний та повоєнний час. *Економіка та суспільство*. 2022. Випуск 44. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-44-15> (дата звернення: 01.11.2025).

62. Шандрівська О. Є., Мрочко О. Ю. Дослідження ринку нерухомості України в умовах повномасштабного вторгнення. *SEMI – Sustainable Economics*

and Management of Innovations, 2025, т. 9, №1, с. 112–129. DOI: 10.23939/semi2025.01. URL: <https://science.lpnu.ua/.../doslidzhennya-rynku-neruhomosti-ukrayiny-v-umovah> (дата звернення: 01.11.2025).

63. Шибіріна С. В. Ринок нерухомого майна як економічна категорія та об'єкт статистичного дослідження. *Економіка та держава*. 2015. № 3. С. 28–32.

64. National Association of Realtors. Existing-Home Sales: September 2025. URL: <https://www.nar.realtor>. (дата звернення 25.10.2025).

65. AP News. US home sales accelerated in September as mortgage rates eased. URL: <https://apnews.com>. (дата звернення 25.10.2025).

66. European Central Bank. Euro area bank lending survey. July 2025. URL: <https://www.ecb.europa.eu>. (дата звернення 25.10.2025).

67. EUROSTAT. URL: <https://ec.europa.eu/eurostat>

68. UBS. Global Real Estate Bubble Index 2025. URL: <https://www.ubs.com/global/en/real-estate-bubble-index.html>. (дата звернення 25.10.2025).

69. Pomortseva O. Є., Kobzan S. Retrospective of the Ukrainian real estate market (secondary segment, 2021-2024). *Housing and Social Geography / Географія житлово-соціального простору*, 2024. URL: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/en/article/view/6308/6228>

70. Die Welt. Immobilienpreise in Frankfurt und München deutlich gesunken URL: <https://www.welt.de>. (дата звернення 25.10.2025).

71. Canadian Real Estate Association. Forecast & Statistics Update (October 2025). 16.10.2025. URL: <https://crea.ca>. (дата звернення: 01.11.2025).

72. Li P., “China’s GDP at risk: The role of housing prices”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 2024. URL: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2405918824000254?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 01.11.2025).

73. Haque D. “Transforming Japan real estate”, Research Paper, May 2024. URL: https://www.researchgate.net/publication/381109025_Transforming_Japan_Real_Estate (дата звернення: 01.11.2025).

74. Rogoff K., “China’s real-estate challenge”, *IMF Economic Review*, 2024.
75. Indonesia’s Residential Property Market Analysis 2025. GlobalPropertyGuide.com, July 2025. URL: https://www.globalpropertyguide.com/asia/indonesia/price-history?utm_source=chatgpt.com (дата звернення: 01.11.2025).
76. Ngoc Toan Bui. Credit and housing markets in Vietnam: evidence from vectm analysis. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2025. Том 1 (60), pp.. 466-474.
77. OLX Україна : сайт оголошень URL: <https://www.olx.ua> (дата звернення: 09.11.2025).
78. Europe Residential Real Estate Market – Growth, Trends, Forecasts (2025–2030). Mordor Intelligence. URL: <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/europe-residential-real-estate-market> (дата звернення: 09.11.2025).
79. Deloitte Property Index 2024 : Overview of European Residential Markets. URL.: <https://www.deloitte.com/global/en/issues/property-index.html> (дата звернення: 09.11.2025)