УДК 332.85(477)
DOI: https://doi.org/10.32782/business-navigator.88-27

Захарова О.В.
доктор економічних наук, професор,
професор кафедри економіки та управління
Черкаський державний технологічний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-5793-6203

Волошин І.В.
кандидат історичних наук, доцент,
доцент кафедри економіки та управління
Черкаський державний технологічний університет
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-1233-895X

Мартінович П.Г.
директор з розробки продуктів у
сфері фінансових технологій та штучного інтелекту
Uptiq.ai
ORCID: https://orcid.org/0000-0003-0895-3634

Zakharova Oksana
Doctor of Economic Sciences, Professor,
Professor of the Department of Economics and Management
Cherkasy State Technological University

Voloshyn Igor
Candidate of Historical Sciences, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Economics and Management
Cherkasy State Technological University

Martinovych Pavlo
Director of Product Development in
Fintech and Artificial Intelligence
Uptiq.ai

РЕГІОНАЛЬНІ ОСОБЛИВОСТІ ФУНКЦІОНУВАННЯ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ЖИТЛА В СУЧАСНИХ УМОВАХ

REGIONAL FEATURES OF THE FUNCTIONING OF THE UKRAINIAN HOUSING MARKET IN MODERN CONDITIONS

У статті досліджено регіональні особливості функціонування українського ринку житла в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення. Обґрунтовано, що повномасштабна війна суттєво трансформувала просторову структуру ринку нерухомості, посиливши територіальну диференціацію попиту, пропозиції, інвестиційної активності та ризиків його розвитку. Запропоновано типологію регіонів України за особливостями функціонування ринку житла, яка передбачає виокремлення регіонів активних бойових дій і тимчасової окупації, прифронтових, центральних, західних та південного регіонів. Визначено специфіку функціонування кожного сегмента ринку та систематизовано ключові безпекові, економічні, демографічні, інвестиційні й правові ризики. Обґрунтовано напрями зміцнення функціонування окремих сегментів ринку житла, спрямовані на підвищення їхньої стійкості, відновлення інвестиційної привабливості, забезпечення доступності житла та формування передумов для ефективного повоєнного відновлення економіки України.

Ключові слова: ринок житла, регіон, повоєнне відновлення, соціально-економічний розвиток.

The article examines the regional features of the functioning of the Ukrainian housing market under martial law and in the context of post-war recovery. It is substantiated that the full-scale war has fundamentally transformed the spatial structure of the national housing market, making security conditions the dominant factor influencing housing demand, supply, investment activity, construction dynamics, and regional market development. As a result, significant territorial differentiation has emerged, requiring new approaches to the assessment and regulation of regional housing markets. A typology of Ukrainian regions according to the characteristics of housing market functioning is proposed. The classification distinguishes five groups of regions: territories of active hostilities and temporary occupation, frontline regions, central regions, western regions, and the relatively safe southern region

© Захарова О.В., Волошин І.В., Мартінович П.Г., 2026
Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

represented primarily by Odesa Oblast. For each group, the study identifies the specific features of housing market functioning and systematizes the key security, demographic, economic, investment, and legal risks affecting market performance. Based on the identified regional differences, the paper substantiates differentiated directions for strengthening individual segments of the Ukrainian housing market. The proposed measures include the protection of property rights, compensation mechanisms for destroyed housing, development of war-risk insurance, expansion of mortgage lending programs, support for residential construction, modernization of housing infrastructure, restoration of transport and engineering facilities, and implementation of region-specific housing policies. It is concluded that the effective recovery of Ukraine's housing market requires a differentiated state policy adapted to the characteristics and challenges of each regional segment. The implementation of these measures will contribute to increasing the resilience of regional housing markets, restoring their investment attractiveness, and creating favorable conditions for the balanced post-war reconstruction and sustainable socioeconomic development of Ukraine.

Keywords: housing market, region, postwar reconstruction, socioeconomic development.

Постановка проблеми. Ринок житла є одним із ключових секторів національної економіки, який безпосередньо визначає рівень соціально-економічного розвитку регіонів, добробут населення та інвестиційну привабливість територій країни. Водночас в Україні функціонування ринку житла характеризується значною регіональною диференціацією, що зумовлена відмінностями в демографічних процесах, економічній активності, рівні доходів населення, урбанізації та розвитку інфраструктури окремих територій країни. Суттєвий вплив на сучасний стан українського ринку житла здійснили повномасштабна війна, масштабні руйнування житлового фонду, внутрішня міграція населення та зміна структури попиту українців і іноземців на житлову нерухомість у країні. За цих умов окремі регіони зіткнулися з різким дефіцитом житла, тоді як в інших спостерігається зниження попиту та скорочення обсягів будівництва. Такі процеси посилюють нерівномірність розвитку регіональних ринків житла та актуалізують необхідність їх комплексного дослідження.

Регіональні особливості функціонування ринку житла визначають ефективність реалізації державної житлової політики, програм повоєнного відновлення та механізмів забезпечення населення доступним житлом. Вивчення територіальних відмінностей розвитку ринку житла дає можливість виявити ключові фактори, що впливають на його функціонування, оцінити потенціал окремих регіонів і сформувати диференційовані підходи до державного регулювання. Особливої актуальності набуває аналіз взаємозв'язку між розвитком регіональної економіки, міграційними процесами, інвестиційною активністю та динамікою житлового ринку. Крім того, дослідження регіональних особливостей функціонування українського ринку житла є важливою передумовою для розроблення ефективних механізмів його відновлення, підвищення економічної ефективності та забезпечення збалансованого розвитку територій. Усе це обумовлює актуальність дослідження регіональних особливостей функціонування українського ринку житла в сучасних соціально-економічних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науковці останнім часом приділяють достатньо уваги дослідженню різних аспектів функціонування ринку житла як на регіональному, так і на національному рівнях. Так, І. Білецький аналізує рівень розвитку будівельної галузі в Україні та обґрунтовує її здатність активізувати ринок житлової нерухомості в країні й забезпечити потреби населення в житлі в повоєнний період [1]. І. Боднарук та Л. Перович на основі проведених досліджень створили сучасний типовий портрет покупця житла в Україні із виокремленням основних спонукальних чинників при виборі нерухомості, орієнтація на який має окреслити основні напрями адаптації ринку житлової нерухомості країни під час війни та в повоєнний період до сучасних потреб споживачів, сприяти підвищенню ефективності функціонування житлового ринку та формуванню збалансованої житлової політики [2]. Т. Кіт за результатами аналізу тенденцій змін, що останнім часом відбуваються на ринку нерухомості України, обґрунтував чинники, від яких залежить стабільність його функціонування (місцезнаходження, тип нерухомості, співвідношення попиту та пропозиції тощо) [3]. О. Рибіна у своєму дослідженні розкриває методологічні основи функціонування ринку нерухомості та доводить, що оціночна діяльність формує інформаційну базу для прийняття управлінських рішень на всіх рівнях управління [4].

Науковий колектив під керівництвом К. Павлова здійснив аналіз зміни вподобань споживачів щодо житлової нерухомості у регіональному розрізі, які сталися внаслідок війни в Україні, і дійшов до висновку, що рівень пожвавлення ринку житла є тим більшим, чим далі за відстанню регіони знаходяться від епіцентру бойових дій [5]. При цьому автори приходять до думки, що за часів війни інвестування в нерухомість є вигідною, проте дуже ризикованою інвестицією. В. Даніч та І. Старчак аналізують динаміку цінової політики на ринку житла в регіонах України, обґрунтовують тенденції розвитку кожного сегменту даного ринку протягом останніх років й визначають вплив психологічних факторів на ринкову динаміку [6]. Р. Тригуб та А. Коломієць за результатами дослідження конкретизували та обґрунтували основні якісні характеристики нерухомості та встановили їхній вплив на ціни на житло в різних районах м. Київ [7]. Автори на основі зібраної інформації роблять прогноз щодо параметрів подальшого функціонування ринку житла в Україні.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на значну кількість наукових праць, присвячених дослідженню ринку житлової нерухомості, недостатньо уваги приділено комплексному аналізу регіональних особливостей його функціонування в сучасних умовах.

Формулювання завдання дослідження. Метою статті є дослідження регіональних особливостей функціонування українського ринку житла в сучасних умовах, систематизація регіональних відмінностей у його розвитку, визначення ключових ризиків для окремих сегментів ринку нерухомості та обґрунтування диференційованих напрямів підвищення ефективності їх

функціонування в умовах воєнного стану та повоєнного відновлення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Повномасштабна війна суттєво трансформувала просторову структуру українського ринку житла, зумовивши значну регіональну диференціацію умов його функціонування. Якщо до 2022 р. ключовими чинниками розвитку регіональних ринків нерухомості виступали рівень економічного розвитку, доходи населення, урбанізація та інвестиційна привабливість територій [8–12], то в сучасних умовах визначальним фактором стала безпекова ситуація. Саме інтенсивність бойових дій, масштаби руйнувань житлового фонду, рівень міграційних процесів, інвестиційна активність та перспективи післявоєнного відновлення формують сучасні тенденції попиту, пропозиції та ціноутворення на регіональних ринках житла [13; 14]. З огляду на це, для проведення комплексного аналізу доцільно згрупувати регіони України не за традиційним адміністративно-географічним принципом, а за спільністю умов функціонування ринку житла та рівнем впливу воєнних чинників. Запропоноване групування дозволяє більш об'єктивно оцінити специфіку розвитку регіональних ринків нерухомості, виявити характерні ризики та визначити перспективи їх подальшого функціонування і відновлення (табл. 1).

Регіони активних бойових дій та тимчасової окупації характеризуються найскладнішими умовами функціонування ринку житла. Основними ознаками цієї групи є масштабне руйнування житлового фонду, суттєве скорочення кількості населення в регіоні внаслідок евакуації та вимушеної міграції, майже повне припинення нового житлового будівництва та різке падіння інвестиційної активності. Ринок нерухомості в регіонах ведення активних бойових дій фактично перебуває у стані стагнації, а його подальше відновлення безпосередньо залежатиме від ймовірності швидкого завершення бойових дій, проведення розмінування територій та реалізації масштабних державних програм відбудови постраждалих від війни регіонів країни.

Що ж стосується українських територій, які були окуповані рф з 2014 р., то тут основною проблемою ринку житла є високий ризик втрати власниками контролю над житлом, при тому, що більшість житлового фонду на сьогодні залишилася вцілілою. Чим більшим є період окупації, тим вищою є ймовірність незаконного відчуження й примусового переоформлення права власності відповідно до законодавства держави-окупанта, самовільного заселення об'єктів нерухомості або їх використання без згоди законних власників, що суттєво підвищує правові ризики функціонування українського ринку житла. При цьому з початку повномасштабного вторгнення доступ українців до власного житла та фактичне користування ним стали повністю неможливими, що виключає ймовірність організації легальних операцій купівлі-продажу такого майна за нормами українського законо-

Таблиця 1

Типологія регіонів України за особливостями функціонування ринку житла та ключовими ризиками його розвитку в умовах воєнного стану

Група регіонів	Області	Особливості функціонування ринку житла	Ключові ризики для ринку нерухомості
Регіони активних бойових дій та тимчасової окупації	Донецька, Луганська, Херсонська, Запорізька (частково), Харківська (частково), Сумська (прикордоння)	Руйнування житлового фонду, різке скорочення попиту, практична відсутність нового буді-ництва, високі ризики інвестування	Мінування територій; невизначеність прав власності; повна або часткова зупинка будівництва; відсутність іпотечного кредитування; високі воєнні ризики; значний відтік населення
Прифронтові регіони	Дніпропетровська, Миколаївська, Харківська, Запорізька, Сумська, Чернігівська	Зниження інвестиційної активності, нестабільний попит, локальні коливання цін, орієнтація переважно на вторинний ринок	Ризик пошкодження житла внаслідок обстрілів; висока волатильність цін; скорочення інвестицій; зростання вартості страхування та будівництва; невизначеність щодо перспектив розвитку
Центральні регіони	Київська, м. Київ, Черкаська, Полтавська, Кіровоградська, Вінницька, Житомирська	Відносна стабільність ринку, поступове відновлення будівництва, збалансований попит	Зростання собівартості будівництва; дефіцит кваліфікованої робочої сили; обмежена доступність іпотеки; інфляційні ризики; неплатоспроможність населення
Західні регіони	Львівська, Івано-Франківська, Тернопільська, Закарпатська, Волинська, Рівненська, Хмельницька, Чернівецька	Найвищий попит через внутрішню міг-рацію, активне жит-лове будівництво, зростання цін, дефіцит якісної пропозиції	Перегрів ринку; дефіцит земельних ділянок; перевищення попиту над пропозицією; зростання вартості житла та оренди; ризик формування локальних цінових «бульбашок»
Південні відносно безпечні регіони	Одеська	Специфічний ринок: високі безпекові ризики поєднуються зі значним економічним потенціалом, портовою інфраструктурою та попитом на житло	Ракетні та дронові атаки; воєнні ризики для портової інфраструктури; нестабільність інвестиційної активності; сезонні коливання попиту; підвищені воєнні ризики

Джерело: сформовано авторами

давства та фактично виводить житлову нерухомість на тимчасово окупованих територіях із легального українського ринку нерухомості на весь період окупації.

Що ж стосується українських територій, окупованих рф після початку повномасштабного вторгнення у 2022 р., то тут ситуація має дещо інший характер – масштабне руйнування житлового фонду внаслідок активних бойових дій. Значна частина житлової нерухомості була повністю знищена або зазнала істотних пошкоджень, що фактично унеможливлює її використання, відчуження чи залучення до ринкового обігу. Одночасно зберігаються високі правові ризики незаконного переоформлення права власності, однак порівняно з територіями, окупованими з 2014 р., вони ще не набули такого системного характеру через відносно короткий період окупації. Таким чином, функціонування ринку житла на цих територіях визначається поєднанням двох ключових чинників – критичного фізичного знищення житлового фонду та фактичного припинення дії українських інституцій, що повністю виключає можливість здійснення легальних операцій із нерухомістю до моменту деокупації та відновлення конституційного правопорядку України.

Прифронтові регіони займають проміжне положення між територіями активних бойових дій та відносно безпечними областями. Незважаючи на збереження економічної активності, ринок житла функціонує в умовах постійної безпекової невизначеності. Це стримує інвестиції у нове будівництво, обмежує розвиток іпотечного кредитування та зумовлює значну волатильність цін. Попит на житло переважно формується за рахунок місцевого населення, військових та внутрішньо переміщених осіб, однак характеризується високою чутливістю до змін безпекової ситуації.

Центральні регіони демонструють відносно стабільне функціонування ринку житла. Вони характеризуються поступовим відновленням будівельної діяльності, стабілізацією попиту та поступовим пожвавленням інвестиційної активності. Разом із тим, їхній розвиток стримується загальноекономічними чинниками, зокрема зростанням собівартості будівництва, дефіцитом трудових ресурсів, обмеженою доступністю іпотечного фінансування та зниженням платоспроможності населення. Особливе місце в цій групі займає Київський регіон, який залишається найбільшим центром концентрації попиту та інвестицій на ринку нерухомості [15; 16].

Разом з тим, м. Київ та Київська область залишаються одними з основних цілей масованих ракетних і дронових атак рф, що суттєво впливає на функціонування регіонального ринку житла. Періодичні пошкодження житлового фонду, об'єктів критичної інфраструктури та транспортної мережі підвищують інвестиційні ризики, збільшують витрати на будівництво й страхування нерухомості, а також стримують реалізацію окремих девелоперських проєктів. Незважаючи на це, завдяки високій концентрації населення, економічної активності та ділового потенціалу Київський регіон зберігає статус найбільшого та найліквіднішого ринку житлової нерухомості України, демонструючи відносно швидке відновлення після кожної хвилі атак.

Західні регіони стали основним осередком концентрації внутрішньої міграції та релокації бізнесу, що зумовило суттєве пожвавлення регіональних ринків житла. Зростання попиту стимулювало активізацію житлового будівництва, підвищення вартості нерухомості та розвиток суміжних галузей. Водночас саме для цих регіонів характерними є ризики перегріву ринку, формування локальних цінових дисбалансів, дефіциту земельних ресурсів під забудову та перевищення попиту над пропозицією, особливо у великих містах.

Південний регіон, представлений насамперед Одеською областю, характеризується специфічною моделлю функціонування ринку житла. З одного боку, наявність потужного транспортно-логістичного потенціалу, морської й інфраструктури, сприятливого клімату та значної економічної активності підтримує попит на житлову нерухомість. З іншого боку, систематичні ракетні та дронові атаки, загрози для портової інфраструктури й загальна безпекова нестабільність стримують інвестиційну активність і обмежують темпи розвитку первинного ринку житла. У результаті ринок характеризується високою залежністю від воєнно-політичної ситуації та значною невизначеністю щодо перспектив розвитку.

Проведений аналіз засвідчив, що регіональні ринки житла України функціонують в умовах суттєвої територіальної диференціації, обумовленої насамперед безпековими, демографічними, економічними та інституційними чинниками. Відмінності у масштабах руйнувань житлового фонду, рівні інвестиційної активності, міграційних процесах і характері воєнних ризиків зумовлюють необхідність застосування диференційованих підходів до стабілізації та подальшого розвитку кожного регіонального сегмента ринку житла. У зв'язку з цим заходи державної політики мають враховувати специфіку функціонування окремих груп регіонів та бути спрямованими не лише на мінімізацію існуючих ризиків, а й на формування передумов для відновлення інвестиційної привабливості, підвищення доступності житла та забезпечення стійкого розвитку ринку нерухомості в довгостроковій перспективі. Саме для цього ми обґрунтували основні шляхи та напрями зміцнення функціонування окремих сегментів ринку житла України (табл. 2).

Таким чином, ефективне відновлення українського ринку житла потребує реалізації диференційованої державної політики, орієнтованої на специфіку функціонування окремих регіональних сегментів такого ринку. Якщо для територій активних бойових дій першочерговими завданнями є захист майнових прав і підготовка до масштабної післявоєнної реконструкції, то для прифронтових регіонів ключового значення набуває мінімізація безпекових ризиків та стимулювання інвестиційної активності. Для центральних, західних і південних регіонів пріоритетами мають стати забезпечення збалансованого розвитку ринку житла, розширення доступності фінансування, модернізація житлового фонду та підвищення стійкості ринку до воєнних викликів. Реалізація таких заходів сприятиме формуванню передумов для стабілізації функціонування ринку нерухомості та його ефективної інтеграції в процес повоєнного відновлення економіки України.

Висновки. Проведене дослідження дозволило встановити, що особливості функціонування регіональних ринків житла визначаються різним рівнем безпекових, економічних та демографічних викликів. За таких умов універсальні механізми державного регулювання є

Таблиця 2

Напрями зміцнення функціонування окремих сегментів ринку житла України

Групи регіонів	Основні напрями зміцнення та розвитку
Регіони активних бойових дій та тимчасової окупації	Формування державного реєстру зруйнованого житла; забезпечення захисту майнових прав; документування збитків; підготовка програм післявоєнної відбудови; міжнародне фінансування реконструкції; механізми компенсації власникам
Прифронтові регіони	Розвиток державного страхування воєнних ризиків; підтримка забудовників; пільгове кредитування населення; відновлення критичної інфраструктури; стимулювання будівництва безпечного житла та укриттів
Центральні регіони	Розширення програм іпотечного кредитування; стимулювання житлового будівництва; розвиток орендного житла; підтримка модернізації житлового фонду; підвищення інвестиційної привабливості за рахунок безпекових заходів
Західні регіони	Збільшення пропозиції житла через підтримку нового будівництва; розвиток інженерної та соціальної інфраструктури; комплексне містобудівне планування; стримування спекулятивного зростання цін; розвиток доступного житла для ВПО
Південні відносно безпечні регіони	Відновлення портової та транспортної інфраструктури; зниження інвестиційних ризиків; підтримка девелоперських проєктів; розвиток систем цивільного захисту; стимулювання реконструкції пошкодженого житла

Джерело: сформовано авторами

недостатньо ефективними, що обумовлює необхідність застосування диференційованих підходів до розвитку кожного сегмента ринку нерухомості. В роботі запропоновано типологію регіонів України за особливостями функціонування ринку житла в умовах воєнного стану, яка передбачає виокремлення регіонів активних бойових дій і тимчасової окупації, прифронтових, центральних, західних та південного регіону. Встановлено, що кожна з цих груп характеризується специфічним поєднанням безпекових, демографічних, економічних, інвестиційних та правових ризиків, що обумовлює суттєві відмінності у функціонуванні регіональних ринків житла. За результатами дослідження доведено, що ефективне відновлення українського ринку житла потребує реалізації диференційованої державної політики, орієнтованої на особливості функціонування кожного регіонального сегмента. Запропоновані напрями зміцнення ринку передбачають поєднання заходів із захисту майнових прав, стимулювання інвестиційної діяльності, розвитку житлового будівництва, розширення механізмів іпотечного кредитування, модернізації житлового фонду та відновлення критичної інфраструктури. Їхня реалізація сприятиме підвищенню стійкості регіональних ринків житла, відновленню їхньої інвестиційної привабливості та формуванню передумов для збалансованого розвитку ринку нерухомості в процесі повоєнної відбудови України. Подальші дослідження доцільно спрямувати на формування комплексного механізму повоєнного відновлення регіональних ринків житла, який поєднуватиме інструменти державної підтримки, стимулювання інвестиційної активності, захисту майнових прав і розвитку іпотечного кредитування.

Список використаних джерел:

1. Білецький І.В. Будівельна галузь та ринок житлової нерухомості як об’єкти державного управління. *Підприємництво та інновації*. 2023. Вип. 26. С. 14–18. DOI: https://doi.org/10.32782/2415-3583/26.2

2. Боднарук І.Л., Перович Л.Л. Типовий портрет покупця житла на ринку нерухомості. *Економічний простір*. 2022. № 178. С. 12–16. DOI: https://doi.org/10.32782/2224-6282/178-2

3. Кіт Т.Г. Сучасні тенденції ринку нерухомості в Україні: проблеми та перспективи. *Modern scientific journal*. 2023. Вип. 2. С. 82–86. DOI: https://doi.org/10.36994/2786-9008-2023-2-11

4. Рибіна О.І. Ринок нерухомості: сутність, складові, особливості аналізу в оціночній діяльності. *Інфраструктура ринку*. 2021. Вип. 54. С. 172–176. DOI: https://doi.org/10.32843/infrastruct54-27

5. Павлов К., Сур’як А., Красневич О., Полторак О. Моніторинг активності на вітчизняному ринку житлової нерухомості у воєнний період. *Modeling the development of the economic systems.* 2023. № 2. С. 166–172. DOI: https://doi.org/10.31891/mdes/2023-8-22

6. Даніч В.М., Старчак І.В. Динаміка регіональних ринків житлової нерухомості в Україні. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія: Економічна*. 2019. Вип. 97. С. 41–49. DOI: https://doi.org/10.26565/2311-2379-2019-97-05

7. Тригуб Р.М., Коломієць А.С. Аналіз стану ринку нерухомості (житло) в Україні в довоєнний період та під час війни. *Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. Технічні науки*. 2023. Вип. 2. С. 166–181. DOI: https://doi.org/10.31713/vt2202314

8. Зянько В.В., Нечипоренко Т.Д., Вальдшмідт І.М. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and sustainability.* 2021. № 1. С. 40–45. DOI: https://doi.org/10.31649/ins.2021.1.40.45

9. Ракицька С.О., Жусь О.М., Гончаренко Н.О. Інтереси стейколдерів на первинному ринку житлової нерухомості. *Modern economics*. 2019. № 18. С. 158–165. DOI: https://doi.org/10.31521/modecon.V18(2019)-24

10. Самойлова І.І., Самойлов О.О. Напрями вдосконалення механізмів державного регулювання ринку житлової нерухомості в Україні. *Державне управління: удосконалення та розвиток*. 2019. № 12. DOI: https://doi.org/10.32702/2307-2156-2019.12.51

11. Тафій Н.Г. Застосування інновацій PROPTECH в розвитку регіональних ринків житлової нерухомості. *Вісник Чернівецького торговельно-економічного інституту. Економічні науки.* 2019. Вип. 3-4. С. 55–67. DOI: http://doi.org/10.34025/2310-8185-2019-3.75-4.76.05

12. Шапошнікова І.О. Кластерний аналіз первинного ринку житлової нерухомості в Україні: просторовий розріз. *Науковий погляд: економіка та управління*. 2019. № 1. С. 59–67. DOI: https://doi.org/10.32836/2521-666X/2019-1-63-8

13. Захарова О.В. Світова практика післявоєнного відновлення та сценарування розвитку міст: перспективи для України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент».* 2023. № 54. С. 63–66. DOI: https://doi.org/10.32782/2413-2675/2023-54-9

14. Захарова О.В. Умови повернення трудових мігрантів в Україну. *Збірник наукових праць Черкаського державного технологічного університету. Серія: Економічні науки*. 2019. Вип. 55. С. 15–23. DOI: https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.55.2019.185954

15. Славков М.П. Економічна сутність житлового будівництва та ринку житла. *Приазовський економічний вісник*. 2021. Вип. 1. С. 44–50. DOI: https://doi.org/10.32840/2522-4263/2021-1-7

16. Павлов К., Сур'як А., Красневич О., Полторак О. Моніторинг активності на вітчизняному ринку житлової нерухомості у воєнний період. *Modeling the development of the economic systems*. 2023. № 2. С. 166–172. DOI: https://doi.org/10.31891/mdes/2023-8-22

References:

1. Biletsky, I.V. (2023). Construction industry and residential real estate market as objects of state administration [Budivelna haluz ta rynok zhytlovoi nerukhomosti yak ob'yekty derzhavnoho upravlinnia]. *Pidpryiemnytstvo ta innovatsii*, 26, 14–18. DOI: https://doi.org/10.32782/2415-3583/26.2

2. Bodnaruk, I.L., Perovich, L.L. (2022). A typical portrait of a home buyer in the real estate market [Typovyi portret pokuptsia zhytla na rynku nerukhomosti]. *Ekonomichnyi prostir*, 178, 12-16. DOI: https://doi.org/10.32782/2224-6282/178-2

3. Kit, T.G. (2023). Current trends in the real estate market in Ukraine: problems and prospects [Suchasni tendentsii rynku nerukhomosti v Ukraini: problemy ta perspektyvy]. *Modern scientific journal*, 2, 82–86. DOI: https://doi.org/10.36994/2786-9008-2023-2-11

4. Rybina O.I. (2021). Real estate market: essence, components, features of analysis in appraisal activities [Rynok nerukhomosti: sutnist, skladovi, osoblyvosti analizu v otsinochnii diialnosti]. *Infrastruktura rynku*, 54, 172–176. DOI: https://doi.org/10.32843/infrastruct54-27

5. Pavlov, K., Sur'yak, A., Krasnevich, O., Poltorak, O. (2023). Monitoring activity in the domestic residential real estate market during the war period [Monitorynh aktyvnosti na vitchyznianomu rynku zhytlovoi nerukhomosti u voiennyi period]. *Modeling the development of the economic systems,* 2, 166–172. DOI: https://doi.org/10.31891/mdes/2023-8-22

6. Danich, V.M., Starchak, I.V. (2019). Dynamics of regional residential real estate markets in Ukraine [Dynamika rehionalnykh rynkiv zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini]. *Visnyk Kharkivskoho natsionalnoho universytetu imeni V.N. Karazina. Seriia: Ekonomichna*, 97, 41–49. DOI: https://doi.org/10.26565/2311-2379-2019-97-05

7. Tryhub, R.M., Kolomiyets, A.S. (2023). Analysis of the state of the real estate market (housing) in Ukraine in the pre-war period and during the wars [Analiz stanu rynku nerukhomosti (zhytlo) v Ukraini v dovoiennyi period ta pid chas viiny]. *Visnyk Natsionalnoho universytetu vodnoho hospodarstva ta pryrodokorystuvannia. Tekhnichni nauky*, 2, 166–181. DOI: https://doi.org/10.31713/vt2202314

8. Zyanko, V.V., Nechyporenko, T.D., Waldschmidt, I.M. (2021). Trends and current developments in the investment environment in the residential real estate market [Tendentsii ta suchasni zrushennia v investytsiinomu seredovyshchi na rynku zhytlovoi nerukhomosti]. *Innovation and sustainability*, 1, 40–45. DOI: https://doi.org/10.31649/ins.2021.1.40.45

9. Rakytska, S.O., Zhus, O.M., Goncharenko, N.O. (2019). Stakeholder interests in the primary residential real estate market [Interesy steikolderiv na pervynnomu rynku zhytlovoi nerukhomosti]. *Modern economics*, 18, 158–165. DOI: https://doi.org/10.31521/modecon.V18(2019)-24

10. Samoilova, I.I., Samoilov, O.O. (2019). Directions for improving mechanisms of state regulation of the residential real estate market in Ukraine [Napriamy vdoskonalennia mekhanizmiv derzhavnoho rehuliuvannia rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini]. *Derzhavne upravlinnia: udoskonalennia ta rozvytok*, 12. DOI: https://doi.org/10.32702/2307-2156-2019.12.51

11. Tafiy, N.G. (2019). Application of PROPTECH innovations in the development of regional residential real estate markets [Zastosuvannia innovatsii PROPTECH v rozvytku rehionalnykh rynkiv zhytlovoi nerukhomosti]. *Visnyk Chernivetskoho torhovelno-ekonomichnoho instytutu. Ekonomichni nauky*, 3-4, 55–67. DOI: http://doi.org/10.34025/2310-8185-2019-3.75-4.76.05

12. Shaposhnikova, I.O. (2019). Cluster analysis of the primary residential real estate market in Ukraine: spatial analysis [Klasternyi analiz pervynnoho rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini: prostorovyi rozriz]. *Naukovyi pohliad: ekonomika ta upravlinnia*, 1, 59–67. DOI: https://doi.org/10.32836/2521-666X/2019-1-63-8

13. Zakharova, O.V. (2023). World practice of post-war reconstruction and urban development scenario: prospects for Ukraine [Svitova praktyka pisliavoiennoho vidnovlennia ta stsenaruvannia rozvytku mist: perspektyvy dlia Ukrainy]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriia "Ekonomika i menedzhment"*, 54, 63–66. DOI: https://doi.org/10.32782/2413-2675/2023-54-9

14. Zakharova, O.V. (2019). Conditions for the return of labor migrants to Ukraine [Umovy povernennia trudovykh mihrantiv v Ukrainu]. *Zbirnyk naukovykh prats Cherkaskoho derzhavnoho tekhnolohichnoho universytetu. Seriia: Ekonomichni nauky*, 55, 15–23. DOI: https://doi.org/10.24025/2306-4420.0.55.2019.185954

15. Slavkov, M.P. (2021). The economic essence of housing construction and the housing market [Ekonomichna sutnist zhytlovoho budivnytstva ta rynku zhytla]. *Pryazovskyi ekonomichnyi visnyk*, 1, 44–50. DOI: https://doi.org/10.32840/2522-4263/2021-1-7

16. Pavlov, K., Sur'yak, A., Krasnevich, O., Poltorak, O. (2023). Monitoring activity in the domestic residential real estate market during the war period [Monitorynh aktyvnosti na vitchyznianomu rynku zhytlovoi nerukhomosti u voiennyi period]. *Modeling the development of the economic systems*, 2, 166–172. DOI: https://doi.org/10.31891/mdes/2023-8-22

Дата надходження статті: 02.09.2026
Дата прийняття статті до публікації: 05.10.2026
Дата публікації статті: 29.10.2026