

ДОСЛІДЖЕННЯ СУЧАСНИХ УМОВ ПРОВАДЖЕННЯ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ В УКРАЇНІ

RESEARCH OF CURRENT DEVELOPMENT ACTIVITIES CONDITIONS IN UKRAINE

Фісуненко П.А.

доктор економічних наук, доцент,
професор кафедри девелопменту нерухомості, фінансів, обліку та маркетингу,
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Легостаєв І.М.

студент,
Придніпровська державна академія будівництва та архітектури

Fisunenکو Pavlo, Legostaev Ivan

Prydniprovskа State Academy of Civil Engineering and Architecture

Стаття присвячена дослідженню актуальних тенденцій на ринку нерухомості, в будівельній галузі України з метою виявлення сучасних умов, в яких функціонують компанії, пов'язані з реалізацією девелоперських проєктів. Встановлено, що девелоперські проєкти вирізняються особливою складністю, а отже діяльність з їх реалізації потребує врахування зовнішніх чинників, що можуть вплинути на результати роботи девелоперів та інших залучених осіб. Проаналізовано динаміку основних показників, що характеризують ринок нерухомості з позиції обсягів ринку (кількості укладених договорів) та зміни цін на первинному та вторинному ринку житла. Досліджено обсяги виробленої будівельної продукції та їх динаміку, активність забудовників через показники прийняття в експлуатацію житлових та нежитлових будівель. Встановлено, що будівельна галузь та ринок нерухомості є чутливими до зміни внутрішньої та зовнішньої політичної ситуації в країні. Доведено, що повномасштабне вторгнення в Україну та введення воєнного стану призвело до падіння на ринку нерухомості та падіння обсягів будівництва.

Ключові слова: девелопмент, девелоперський проєкт, ринок нерухомості, первинний та вторинний ринок житла, будівництво.

The article is devoted to the study of current trends in the real estate market, in the construction industry of Ukraine in order to identify the modern conditions in which companies related to the implementation of development projects operate. It has been established that development projects are characterized by particular complexity, and therefore their implementation requires taking into account external factors that can affect the results of the work of developers and other involved persons. The dynamics of the main indicators characterizing the real estate market from the standpoint of market volumes (number of signed contracts) and price changes in the primary and secondary housing markets were analyzed. The study of the number of real estate agreements (agreements on the alienation of real estate, land plots and land shares), including agreements for the purchase and sale of apartments and residential buildings, made it possible to identify the main trends in the real estate market. It was determined that prices on the primary housing market grew at an accelerated pace during the research period, while price fluctuations were more noticeable on the secondary housing market. The volumes of manufactured construction products and their dynamics, the activity of builders and the indicators of acceptance into operation of residential and non-residential buildings were studied. It has been established that the Indices of construction products are unstable in all their types and are characterized by significant fluctuations, that is, the rate of changes in the volume of construction products is characterized by high variability. It has been established that the construction industry and the real estate market are sensitive to changes in the internal and external political situation in the country. It has been proven that the full-scale invasion of Ukraine and the introduction of martial law led to a drop in the real estate market and a drop in construction. Despite the extreme fall of the last year, the housing market. and therefore the development market is gradually recovering, most developers have resumed their activities and are trying to reach the pre-war level in terms of their volumes, companies with unfinished construction have focused on housing completion. A number of construction companies focused on rebuilding damaged housing and real estate. Developers, who at the beginning of the full-scale invasion were in the initial stages of construction, demonstrate positive dynamics of construction work

Keywords: development, development project, real estate market, primary and secondary housing market, construction.

Постановка проблеми. На ринку нерухомості все більшу роль відіграє девелоперський бізнес, який традиційно вважається високоприбутковим та інвестиційно-привабливим. Участь в реалізації девелоперських проєктів беруть не лише будівельні підприємства, але й ряд інших підприємств, установ та організацій: ріелторські фірми, інвестиційні компанії та банки, фінансово-промислові групи тощо. Всі учасники девелоперської діяльності зацікавлені в отриманні якнайбільш повної інформації про актуальні тенденції в будівництві та на ринку нерухомості, що дозволить приймати обґрунтовані рішення в ході провадження девелоперської діяльності.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Автори Н. Петрищенко, В. Андріянов, Г. Рижова [1] присвятили свої праці дослідженню ринку нерухомості в Україні та розгляду основних його функцій. С. Кобзаном [2] виконано ґрунтовне дослідження факторів, які суттєво впливають на ринкову вартість нерухомості. С. Козак [3] присвячено свої дослідження виявленню тенденцій функціонування житлового сегменту ринку нерухомості. Н. Шпик [4], вивчаючи проблеми становлення й розвитку ринку нерухомості в Україні на основі статистичної інформації, виокремив етапи розвитку ринку нерухомості в Україні та виконав порівняння ринку житлової нерухомості України та країн Європи. В статті О. Рудої [5] наведено основні показники ринку іпотечного кредитування в Україні. Закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні було виявлено в результаті проведення дослідження такими науковцями як Н. Дивиденко та О. Воронченко [5].

Водночас, враховуючи ситуацію останніх років, доцільно дослідити, яким чином

погіршення зовнішньо та внутрішньополітичної ситуації впливає на умови функціонування девелоперських компаній.

Мета статті полягає у дослідженні актуальних тенденцій на ринку нерухомості та в будівництві України для виявлення сучасних умов, в яких функціонують девелоперські компанії.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Розвиток девелопменту тісно пов'язаний з розвитком будівельної галузі, ринком нерухомості, в т.ч. житлової. Оцінювання стану ринку нерухомості можна почати з дослідження кількості нотаріально посвідчених договорів з нерухомості. Починаючи з 2017 року по 2021 рік, значення цього показника наведено в табл. 1.

Як видно з табл. 1, впродовж 2017–2021 років відбувалось постійне зростання кількості нотаріально посвідчених договорів за операціями з нерухомістю. Кількість правочинів (договорів), посвідчених у 2021 році, набула рекордного значення – 915162 договори, з них 540850 договорів стосувались операцій з відчуження нерухомого майна (крім землі та земельних паїв) та 374312 договорів – операцій з відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв). У 2022 році кількість операцій з нерухомістю знизилась на 61,2%, в т.ч. операції з відчуження нерухомого майна (крім землі та земельних паїв) – на 66,2% та операції з відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв) – на 54,0%. За весь досліджуваний період, не дивлячись на динамічне зростання впродовж перших п'яти років, кількість посвідчених договорів з нерухомості скоротилась на 45,2%, в т.ч. за операціями з відчуження нерухомого майна (крім землі та земельних паїв) – на 58,2% та

Таблиця 1

Кількість посвідчених договорів з нерухомості за 2017–2022 роки

Показник	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Кількість посвідчених договорів з нерухомості	648561	689768	705808	739047	915162	355109
з них						
відчуження нерухомого майна (крім землі та земельних паїв)	437082	471327	481013	463286	540850	182809
відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв)	211479	218441	224795	275761	374312	172300

Джерело: побудовано на основі [7]

Таблиця 2

Кількість посвідчених договорів з купівлі-продажу нерухомості за 2017–2022 роки

Показник	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Кількість посвідчених договорів купівлі продажу нерухомості	427931	469806	505614	531361	670303	240992
В т.ч.						
купівлі-продажу нерухомого майна (крім землі та земельних паїв)	288472	318879	335786	315647	368735	110841
з них квартир та житлових будинків	257096	275938	301029	277522	320165	99633
купівлі-продажу земельних ділянок та земельних часток (паїв)	139459	150927	169828	215714	301568	130151

Джерело: побудовано на основі [7]

операціями з відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв) – на 18,5%.

Найбільшу питому вагу в структурі правочинів з нерухомістю посідають договори купівлі продажу. Питома вага даних правочинів у 2017 році склала 66,0% загальної кількості, у 2018 році – 68,1%, у 2019 році – 71,6%, у 2020 році – 71,9%, у 2021 році – 73,2%, у 2022 році – 67,9%. Кількість посвідчених договорів купівлі-продажу нерухомого майна наведена в табл. 2.

Як видно з даних табл. 2, за 2017–2021 роки кількість укладених договорів купівлі-продажу нерухомого майна зросла з 427,9 тис. до 670,3 тис. (на 56,6%). При цьому, зростала кількість операцій з купівлі продажу земельних ділянок, а також іншого нерухомого майна (в т.ч. квартири і житлових будинків). У 2022 році спостерігалось падіння кількості зафіксованих договорів з купівлі-продажу нерухомого майна (у 2,8 рази порівняно з 2021 роком та у 1,8 рази порівняно з 2017 роком). Кількість договорів купівлі-продажу нерухомого майна (крім земельних ділянок) скоротилась у 3,3 рази порівняно з попереднім роком та у 2,6 рази порівняно з 2017 роком, кількість договорів купівлі-продажу земельних ділянок – у 2,3 та 1,1 рази, відповідно. Скорочення кількості договорів купівлі-продажу квартир та житлових будинків склало 3,2 та 2,6 рази.

Цікавим з точки зору девелопменту є дослідження зміни цін на нерухомість, а особливо цін на житло. На офіційному сайті Державної служби

статистики України доступні статистичні дані щодо індексів цін на житло за 2017–2021 роки (табл. 3, 4).

Як видно з даних табл. 3, ціни на первинному ринку житла за 2017–2021 роки зростали прискореними темпами. Якщо у 2017 році ріст цін склав 4,7%, то у 2021 році – 13,5%.

На вторинному ринку житла більш помітні коливання цін. Так, найсуттєвіше ціни на житло на вторинному ринку зросли у 2019 та 2021 роках (на 11,1% та 15,7%, відповідно).

Зведені дані щодо зміни цін на житло у 2022 році по Україні відсутні, але, згідно інформації аналітичного центру DOM.RIA, у цьому році було зафіксовано рекордне зростання цін в новобудовах за останні декілька років. Якщо порівнювати період грудня 2021 та 2022 років, то ціна у гривні на квадратний метр в Україні на первинному ринку виросла на 47%, порівнюючи січень 2022 та грудень 2022 року – це 43% [9].

Вторинний ринок і оренди, і продажу фіксує спад в ціні на Київщині, сході та півдні України [10]. Якщо порівнювати грудень 2021 та 2022 року, згідно даним DOM.RIA, в Києві ціна на однокімнатну квартиру на вторинному ринку впала на 29%, а в області трохи зросла – на 5%. Максимальне зростання вартості однокімнатного вторинного житла – в Закарпатській області – на 43,8% [9].

Щодо активності в будівельній галузі, то для її аналізу доцільно дослідити динаміку індексів будівельної продукції у 2017–2022 роках (табл. 5).

Таблиця 3

Індекси цін на житло на первинному ринку у 2017–2021 роках

Роки	Індекс цін на первинному ринку	У тому числі		
		квартири однокімнатні	квартири двокімнатні	квартири трикімнатні
2017	104,7	104,3	106,0	103,1
2018	105,4	106,1	105,1	104,8
2019	106,6	105,4	106,5	109,9
2020	106,9	107,8	105,6	107,7
2021	113,5	113,4	112,3	115,7

Примітка: ¹ Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

Джерело: побудовано на основі [8]

Таблиця 4

Індекси цін на житло на вторинному ринку у 2017–2021 роках

Роки	Індекс цін на вторинному ринку	У тому числі		
		квартири однокімнатні	квартири двокімнатні	квартири трикімнатні
2017	104,5	109,7	103,0	102,2
2018	105,0	105,7	105,7	103,4
2019	111,1	110,4	112,2	110,5
2020	109,8	111,9	110,2	107,7
2021	115,7	115,2	116,6	115,4

Примітка: ¹ Без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

Джерело: побудовано на основі [8]

Таблиця 5

Динаміка індексів будівельної продукції у 2017–2022 роках¹

Роки	Індекс будівельної продукції	в т.ч. за видами		
		будівлі житлові	будівлі нежитлові	інженерні споруди
2017	126,4	116,3	126,1	131,7
2018	108,6	100,9	105,7	113,6
2019	123,6	104,8	130,3	127,7
2020	105,6	83,5	100,3	115,6
2021	106,8	119,2	105,1	104,6
2022	35,2	40,2	37	33,1

Примітка: ¹ Дані за 2011–2021 роки наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, за 2014–2021 роки без урахування частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях, за 2022–2023 роки без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

Джерело: побудовано на основі [11]

Як видно з даних табл. 5, у 2017–2021 роках спостерігалось щорічне зростання обсягів будівельної продукції, однак темпи зростання мали стрибкоподібний характер. 2022 рік вирізнявся екстремально низьким рівнем індексу будівельної діяльності – 35,2% порівняно з 2021 роком, що законірно, зважаючи на обставини, пов'язані із повномасштабним вторгненням на територію України та введенням воєнного стану.

Індекси будівельної продукції є нестабільними по всіх її видах та характеризуються суттєвими коливаннями, тобто темпам змін обсягів будівельної продукції характерна висока мінливість. Враховуючи періоди падіння та зростання, можна дійти висновку, що будівельна галузь вкрай чутлива до змін політичної ситуації в країні та в світі.

Динаміка обсягів виробленої будівельної продукції за видами наведена в табл. 6.

Як видно з даних табл. 6, перші роки досліджуваного періоду характеризувались зростанням даного показника з 105682,8 млн грн у 2017 році до 258073,6 млн грн у 2021 році. Водночас, у 2022 році обсяги виробленої будівельної продукції скоротились більш ніж вдвічі до 114943,8 млн грн. Серед видів виробленої

будівельної продукції найбільші обсяги належать інженерним спорудам, тоді як обсяги виробленої будівельної продукції по виду житлові будівлі є найменшими. Однак саме сектор житлового будівництва є менш схильним до коливань.

Структура обсягів виробленої будівельної продукції у 2022 році наведена в табл. 7.

Як видно з даних табл. 7, питома вага обсягів виробленої продукції за видом будівлі житлові складає 17,4%, будівлі нежитлові – 26,2%, інженерні споруди – 56,4%, в т.ч. транспортні споруди – 20,7%, трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі – 13,6%, комплексні промислові споруди – 19,7%, інші інженерні споруди – 2,4%.

За характером будівельних робіт ремонт (капітальний та поточний) займав у 2022 році 38,8% загальних обсягів виробленої будівельної продукції, нове будівництво – 36,6%, реконструкція та інше – 24,6%.

В табл. 8 наведено динаміку загальної площі житлових будівель, введених в експлуатацію у 2017–2022 роках.

Як видно з даних таблиці, загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію не вирізняється стабільністю ані за окремими

Таблиця 6

Динаміка обсягів виробленої будівельної продукції за видами¹, млн грн

Рік	Обсяги виробленої будівельної продукції	в т.ч. за видами		
		будівлі житлові	будівлі нежитлові	інженерні споруди
2017	105682,8	23730,0	29079,6	52873,2
2018	141213,1	29344,8	37446,8	74421,5
2019	181697,9	33208,8	50380,5	98108,6
2020	202080,9	29083,6	51542,0	121455,2
2021	258073,6	39147,9	63746,4	155179,3
2022	114943,8	20072,2	30100,3	64771,3

Примітка: ¹ Дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, за 2014–2022 рр. також без частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

Джерело: побудовано на основі [11]

Таблиця 7

Структура обсягів виробленої будівельної продукції у 2022 році¹

	Обсяги виробленої будівельної продукції, млн грн	Питома вага, %
Будівництво	114943,8	100
Будівлі житлові	20072,2	17,4
Будівлі нежитлові	30100,3	26,2
Інженерні споруди	64771,3	56,4
транспортні споруди	23773,1	20,7
трубопроводи, комунікації та лінії електропередачі	15626,9	13,6
комплексні промислові споруди	22665,0	19,7
інші інженерні споруди	2706,3	2,4

Примітка: ¹ Дані наведено без урахування тимчасово окупованих російською федерацією територій та частини територій, на яких ведуться (велися) бойові дії

Джерело: побудовано на основі [11]

Таблиця 8

Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2017–2022 роках^{1,2}, тис. м кв.³

Роки	Усього	У тому числі		
		будинки одноквартирні	будинки з двома та більше квартирами	гуртожитки
2017	10206,0	4231,4	5934,9	39,7
2018	8689,4	4247,7	4434,6	7,1
2019	11029,3	5847,2	5176,4	5,8
2020	8451,2	4271,8	4172,3	7,1
2021	11433,8	4351,6	7051,8	30,4
2022	7110,2	2783,5	4320,5	6,2

Примітка: ¹ Дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

² З урахуванням загальної площі, прийнятих в експлуатацію житлових будівель, відповідно до встановленого Порядку (наказ Мінрегіону від 03.07.2018 № 158 (зі змінами))

³ Для забезпечення порівняності дані за 2018–2022 роки переведено в тис. м кв.

Джерело: побудовано на основі [11]

видами, ані в цілому. При досить стабільній тенденції до зростання обсягів виробленої продукції за видом будівлі житлові, яка простежується практично протягом всього досліджуваного періоду, загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, вирізнялась суттєвими коливаннями. Найменшою загальною площею житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, була у 2022 році і склала 7110,2 тис. м кв.

Останній рік досліджуваного періоду характеризувався зменшенням порівняно з попереднім роком загальної площі будівель, прийнятих в експлуатацію, по всіх видах житлових будівель: одноквартирні будинки – на 36,0%, будинки з двома і більше квартирами – на 38,7%, гуртожитки – на 79,6%. Загалом даний показник у 2022 році порівняно з попереднім роком знизився на 37,8%. За весь досліджуваний період загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, зменшилась на 30,3%, в т.ч. загальна площа будинків одноквартирних та гуртожитків знизилась на 34,2%

та 84,4%, загальна площа будинків з двома та більше квартирами – на 27,2%.

В загальній площі житлових будівель переважає площа будинків з двома та більше квартирами (60,8%). Питома вага площі одноквартирних будинків склала 39,1%, тоді як площа гуртожитків вкрай незначна – близько 0,1%.

Дані щодо площі нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію за 2017–2022 роки, наведені в табл. 9.

Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію, у 2022 році порівняно з попереднім роком скоротилась на 49,6%, в т.ч. за видами: готелі, ресторани та подібні будівлі – на 18,7%, офісні будівлі – на 23,4%, торговельні будівлі – на 71,3%, будівлі транспорту та засобів зв'язку – на 45,4%, будівлі промислові та склади – на 38,8%, інші нежитлові будівлі – на 57,6%. Зросла лише площа прийнятих в експлуатацію будівель для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення (на 7,0%).

Таблиця 9

Загальна площа нежитлових будівель, прийнятих в експлуатацію, за видами у 2017–2022 роках^{1,2}, тис. кв. м

Роки	Усього	У тому числі						
		готелі, ресторани та подібні будівлі	будівлі офісні	будівлі торговельні	будівлі транспорту та засобів зв'язку	будівлі промислові та склади	будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	будівлі нежитлові інші
2017	н/д	48,0	191,3	396,7	246,9	585,4	221,4	н/д
2018	2908,4	184,1	80,8	569,4	117,6	612,5	316,6	1027,2
2019	3962,3	156,5	229,8	894,5	113,2	1056,9	217,8	1293,5
2020	3444,2	123,4	218,6	672,2	187,3	701,4	321,6	1219,6
2021	4948,9	177,2	344,8	1782,7	279,1	1120,0	322,1	923,0
2022	2493,1	144,0	264,1	511,2	152,5	685,8	344,6	390,9

Примітка: ¹ Дані наведено без урахування тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

² З урахуванням загальної площі, прийнятих в експлуатацію нежитлових будівель, відповідно до встановленого Порядку (наказ Мінрегіону від 03.07.2018 № 158 (зі змінами))

Джерело: побудовано на основі [11]

В загальній площі нежитлових будівель у 2022 році переважали будівлі промислові та склади (27,5%), будівлі торговельні (20,5%). Значною є питома вага інших нежитлових будівель (15,7%), будівель для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення (13,8%), будівель офісних – 10,6%. Найменшою є питома вага за видом будівлі транспорту та засобів зв'язку (6,1%), готелі, ресторани та подібні будівлі (5,8%).

Висновки. Всі проаналізовані дані свідчать, що 2022 рік став кризовим для ринку нерухомості, будівельної галузі та характеризувався надзвичайно несприятливими умовами для реалізації девелоперських проєктів.

Військова агресія призвела до катастрофічного зниження активності на ринку нерухомості. Через невизначеність ситуації та нестабільність роботи державних реєстрів укладання правочинів з нерухомості було певний час обмеженим. Було зафіксовано рекордний стрибок цін на первинному ринку нерухомості.

Активність забудовників також закономірно знизилась – підприємства були змушені

відмовитись від початку нових забудов, а більшість розпочатих проєктів було заморожено.

Однак, не дивлячись на кризові умови, і ринок нерухомості, і будівельна галузь поступово відновлюються. За даними експертів порталу DOM.RIA, компанії, які мають незакінчене будівництво і наближаються до стадії готовності, сфокусувались на добудові житла. Ряд будівельних компаній зосередились на відбудові пошкодженого житла. Окрім того, чимало забудовників, які на початку повномасштабного вторгнення мали початкові стадії будівництва, показують позитивну динаміку будівельних робіт [2].

На даний час ситуація все ще лишається складною: в деяких регіонах країни на півдні та сході через воєнні дії майже не працює ринок продажу житла, замороженими лишаються більшість будівельних проєктів, а площі зруйнованих об'єктів, які потрібно відновлювати, подекуди перевищили масштаби новобудов. Однак інші регіони демонструють певні тенденції до стабілізації ситуації, що створює умови для поживлення девелоперської діяльності.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

- Петрищенко Н.А., Андріянов В.С., Ришова Г.Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. *Інфраструктура ринку*. 2018. № 25. С. 135–139.
- Кобзан С.М. Формування ринку нерухомості: практичні аспекти та особливості оцінки. Київ : Юрінком Інтер, 2019. 212 с.
- Козак С.В. Статистичне оцінювання ринку житлової нерухомості в Україні. *Економічний вісник*. 2018. № 6. С. 571–578.
- Шпик Н. Аналіз ринку нерухомості України та Європи. *Вісник Львівського національного аграрного університету. Архітектура і сільськогосподарське будівництво*. 2018. № 19. С. 204–207. URL: http://visnik.kl.com.ua/joom/images/archive/bud/19_2018/Arch-19-2018-42.pdf (дата звернення: 01.12.2023).

5. Руда О.Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6328> (дата звернення: 01.12.2023).
6. Дивиденко Н.М., Воронченко О.В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7.
7. Інформація щодо кількості посвідчених правочинів (договорів) з нерухомістю. *Міністерство юстиції України*. URL: <https://minjust.gov.ua/m/informatsiya-schodo-kilkosti-posvidchenih-pravochiniv-dogovoriv-z-neruhomistyu> (дата звернення: 01.12.2023).
8. Економічна статистика / Ціни. *Державна служба статистики України*. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cit.htm (дата звернення: 01.12.2023).
9. Підсумки на ринку нерухомості 2022 року. *Business.UA*. URL: <http://businessua.com/neruhomist/81500pidsumki-na-rinku-neruhomosti-2022-roku.html> (дата звернення: 01.12.2023).
10. Ринок нерухомості на Хмельниччині та Україні в цілому: підсумки 2022 року. *Незалежний громадський портал*. URL: <https://ngp-ua.info/2023/01/62349> (дата звернення: 01.12.2023).
11. Економічна статистика / Економічна діяльність / Будівництво. *Державна служба статистики України*. URL: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm (дата звернення: 01.12.2023).

REFERENCES:

1. Petryshchenko N.A., Andriianov V.S., Ryzhova H.R. (2018) Doslidzhennia rynku nerukhomosti v Ukraini [Real estate market research in Ukraine]. *Market Infrastructure*, no. 25, pp. 135–139.
2. Kobzan S.M. (2019) *Formation of the real estate market: practical aspects and features of assessment*. Kyiv: Yurinkom Inter. (in Ukrainian)
3. Kozak S.V. (2018) Statystychne otsiniuvannia rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini [Statistical evaluation of the residential real estate market in Ukraine]. *Economic Bulletin*, no. 6, pp. 571–578.
4. Shpik N. (2018) Analiz rynku nerukhomosti Ukrainy ta Yevropy [Analysis of the real estate market of Ukraine and Europe]. *Visnyk Lvivskoho natsionalnogo ahrarynogo universytetu. Arkhitektura i silskohospodarske budivnytstvo* [Bulletin of the Lviv National Agrarian University. Architecture and agricultural construction]. Available at: http://visnyk.kl.com.ua/joom/images/archive/bud/19_2018/Arch-19-2018-42.pdf (accessed 01 December 2023).
5. Ruda O.L. (2018) Stanovlennia ipotechnoho kredyтування v Ukraini [he formation of mortgage lending in Ukraine]. *Efektivna ekonomika* [Efficient economy]. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6328> (accessed 01 December 2023).
6. Dyvydenko N.M. and Voronchenko O.V. (2017) Sutnist ta zakonirnosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini [The essence and regularities of the development of the real estate market in Ukraine]. *Investments: practice and experience*, no. 21, pp. 5–7.
7. Informatsiia shchodo kilkosti posvidchenykh pravochyniv (dohovoriv) z nerukhomistiu [Information on the number of certified transactions (contracts) with real estate]. *Ministerstvo yustytzii Ukrainy* [Ministry of Justice of Ukraine]. Available at: <https://minjust.gov.ua/m/informatsiya-schodo-kilkosti-posvidchenih-pravochiniv-dogovoriv-z-neruhomistyu> (accessed 01 December 2023).
8. Ekonomichna statystyka / Tsiny [Economic statistics / Prices]. *Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy* [State Statistics Service of Ukraine]. Available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cit.htm (accessed 01 December 2023).
9. Pidsumky na rynku nerukhomosti 2022 roku [Results on the real estate market in 2022]. *Business.UA*. Available at: <http://businessua.com/neruhomist/81500pidsumki-na-rinku-neruhomosti-2022-roku.html> (accessed 01 December 2023).
10. Rynok nerukhomosti na Khmelnychchini ta Ukraini v tsilomu: pidsumky 2022 roku [The real estate market in Khmelnytskyi and Ukraine as a whole: results of 2022]. *Nezalezhnyi hromadskiy portal* [Independent public portal]. Available at: <https://ngp-ua.info/2023/01/62349> (accessed 01 December 2023).
11. Ekonomichna statystyka / Ekonomichna diialnist / Budivnytstvo [Economic statistics / Economic activity / Construction]. *Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy* [State Statistics Service of Ukraine]. Available at: https://www.ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/cit.htm (accessed 01 December 2023).