

РИНОК НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

©2019 ГОРБАЛЬ Н. І., РОМАНИШИН С. Б., ШАЛІН А. С.

УДК 332.85, 69.003
JEL: R30

Горбаль Н. І., Романишин С. Б., Шалін А. С. Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи

Метою статті є дослідження тенденцій та перспектив ринку нерухомості України в різних сегментах. Тенденції розвитку будівельного ринку України – позитивні: з кожним роком збільшуються обсяги будівництва та ціни. Водночас ситуація на ринку нерухомості України нестабільна. У зв'язку з великою кількістю новобудов у Києві, Львові, Одесі та інших великих містах України пропозиція перевищує попит. У 2018 р. було прийнято ряд законів, які повинні вивести ринок нерухомості з тіні. Очевидно, буде спостерігатися сезонне зниження ціни на оренду нерухомості у зимовий період. Проте на ринку купівлі-продажу нерухомості ціни в гривні ймовірно залишаться стабільними. Ціни у валюті можуть знизитись до 5% при зростанні курсів іноземних валют. У випадку ескалації військової загрози зросте попит на квартири економ-класу в новобудовах західних і центральних областей, що може викликати зростання цін. «Дорогий сегмент» на первинному ринку при цьому не зазнає змін. На вторинному ринку ситуація схожа – попит може зрости у випадку внутрішньої міграції. У сегменті комерційної нерухомості можливе значне збільшення попиту. На даний момент ВРУ розглядається ряд законопроектів, які можуть спричинити бум на ринку комерційної нерухомості України. Отже, можна дійти висновку, що ринок нерухомості України на даний момент є привабливим для інвестицій.

Ключові слова: нерухомість, будівництво, ринок нерухомості, первинний ринок, вторинний ринок, оренда.

DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2019-3-149-154>

Рис.: 1. **Табл.:** 3. **Бібл.:** 17.

Горбаль Наталія Ігорівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри зовнішньоекономічної та митної діяльності, Національний університет «Львівська політехніка» (вул. Степана Бандери, 12, Львів, 79013, Україна) **E-mail:** nataliahorbal2@gmail.com

Романишин Соломія Борисівна – кандидат економічних наук, доцент кафедри менеджменту і міжнародного підприємництва, Національний університет «Львівська політехніка» (вул. Степана Бандери, 12, Львів, 79013, Україна) **E-mail:** solomiia.rom@ukr.net

Шалін Андрій Сергійович – магістрант кафедри зовнішньоекономічної та митної діяльності, Національний університет «Львівська політехніка» (вул. Степана Бандери, 12, Львів, 79013, Україна) **E-mail:** andrij.novydyim@gmail.com

УДК 332.85, 69.003
JEL: R30

UDC 332.85, 69.003
JEL: R30

Горбаль Н. И., Романишин С. Б., Шалин А. С. Рынок недвижимости Украины: тенденции и перспективы

Целью статьи является исследование тенденций и перспектив рынка недвижимости Украины в разных сегментах. Тенденции развития строительного рынка Украины – положительные: с каждым годом увеличиваются объемы строительства и цены. В то же время ситуация на рынке недвижимости Украины нестабильна. В связи с большим количеством новостроек в Киеве, Львове, Одессе и других крупных городах Украины предложение превышает спрос. В 2018 г. был принят ряд законов, которые должны вывести рынок недвижимости из тени. Очевидно, будет наблюдаться сезонное снижение цен на аренду недвижимости в зимний период. Однако на рынке купли-продажи недвижимости цены в гривне, вероятно, останутся стабильными. Цены в валюте могут снизиться до 5% при росте курсов иностранных валют. В случае эскалации военной угрозы возрастет спрос на квартиры эконом-класса в новостройках западных и центральных областей, что может вызвать рост цен. «Дорогой сегмент» на первичном рынке при этом не изменится. На вторичном рынке ситуация схожая – спрос может вырасти в случае внутренней миграции. В сегменте коммерческой недвижимости возможно значительное увеличение спроса. На данный момент ВРУ рассматривается ряд законопроектов, которые могут повлечь бум на рынке коммерческой недвижимости. Можно сделать вывод, что рынок недвижимости Украины на данный момент является привлекательным для инвестиций.

Ключевые слова: недвижимость, строительство, рынок недвижимости, первичный рынок, вторичный рынок, аренда.

Рис.: 1. **Табл.:** 3. **Библ.:** 17.

Горбаль Наталья Игоревна – кандидат экономических наук, доцент кафедры внешнеэкономической и таможенной деятельности, Национальный университет «Львовская политехника» (ул. Степана Бандеры, 12, Львов, 79013, Украина) **E-mail:** nataliahorbal2@gmail.com

Романишин Соломия Борисовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры менеджмента и международного предпринимательства, Национальный университет «Львовская политехника» (ул. Степана Бандеры, 12, Львов, 79013, Украина) **E-mail:** solomiia.rom@ukr.net

Шалин Андрей Сергеевич – магистрант кафедры внешнеэкономической и таможенной деятельности, Национальный университет «Львовская политехника» (ул. Степана Бандеры, 12, Львов, 79013, Украина) **E-mail:** andrij.novydyim@gmail.com

Horbal N. I., Romanyshyn S. B., Shalin A. S. Ukrainian Real Estate Market: Tendencies and Prospects

The article is aimed at researching tendencies and prospects of Ukrainian real estate market in different segments. The tendencies of development of construction market of Ukraine are positive: volumes of both construction and price are increasing every year. At the same time, the situation in Ukrainian real estate market is unstable. Due to the large number of new buildings in Kyiv, Lviv, Odessa and other major cities of Ukraine, the offer exceeds the demand. In 2018, a number of laws were enacted to bring the real estate market out of the shadow. Obviously, there will be a seasonal decline in the prices of rental property in winter. However, in the real estate purchase and sale market, prices in Hryvnya are likely to remain stable. The prices in foreign currency can decrease up to 5% at possible growth of rates of foreign currencies. In case of escalation of military threat, demand for economy-class apartments in new buildings of the Western and Central regions will increase, which may cause price growth. The «expensive segment» in the primary market will not change. In the secondary market the situation is similar – demand can grow in the case of internal migration. In the segment of commercial real estate a significant increase in demand is possible. At the moment the Verkhovna Rada of Ukraine is considering a number of bills that may cause a boom in the commercial real estate market. One can conclude that the real estate market of Ukraine at the present moment is attractive for investment.

Keywords: real estate, construction, real estate market, primary market, secondary market, rent.

Fig.: 1. **Tabl.:** 3. **Bibl.:** 17.

Horbal Nataliya I. – PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Foreign Trade and Customs Operations, National University «Lviv Polytechnic» (12 Stepana Bandery Str., Lviv, 79013, Ukraine) **E-mail:** nataliahorbal2@gmail.com

Romanyshyn Solomiia B. – PhD (Economics), Associate Professor of the Department of Management and International Business, National University «Lviv Polytechnic» (12 Stepana Bandery Str., Lviv, 79013, Ukraine) **E-mail:** solomiia.rom@ukr.net

Shalin Andrii S. – Graduate Student of the Department of Foreign Trade and Customs Operations, National University «Lviv Polytechnic» (12 Stepana Bandery Str., Lviv, 79013, Ukraine) **E-mail:** andrij.novydyim@gmail.com

Ринок нерухомості, де товаром є нерухомість, – важлива складова ринкової економіки. Він тісно пов'язаний із цілим рядом суміжних ринків, зокрема ринком послуг, пов'язаних із нерухомістю, але насамперед – із будівельним ринком. Проте суб'єкти на цих ринках – різні. Для ринку нерухомості суб'єктами є власники прав на нерухомість, і відносини між ними складаються з приводу переходу прав власності. Такими суб'єктами є, зокрема, забудовники (девелопери), які отримують права на новостворені об'єкти нерухомості. На будівельному ж ринку суб'єктами є забудовники (девелопери), підрядники, керуючі проектами, і відносини між ними виникають з приводу виконання робіт і надання послуг у процесі будівництва.

Аналізу даної проблематики присвячено роботи ряду науковців. Так, досліджуючи дану тематику, Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. [1] аналізують вплив динаміки будівельної галузі на валовий внутрішній продукт країни та залежність від капіталовкладень; Кулікова Л. В. [2] розглядає можливі напрями стабілізації стану будівельної галузі та зростання ефективності будівельних підприємств, сегменти ринку нерухомості як невід'ємні складові економіки країни; Галицька Е. В. [3] виділяє проблеми розвитку ринку житлової та нежитлової нерухомості, з акцентом на інвестиційний попит на нерухомість. Проте, враховуючи те, що ринок нерухомості розвивається досить динамічно під впливом цілого комплексу факторів, систематичних досліджень потребують тенденції та перспективи його розвитку.

Мета статті полягає в аналізі тенденцій та перспектив розвитку ринку нерухомості України.

На ринку нерухомості є чотири основні види операцій: 1) продаж; 2) купівля; 3) обмін; 4) оренда. Розглянемо їх специфіку та тенденції в Україні детальніше.

Аналізуючи власне продаж нерухомості, доцільно окремо розглядати первинний і вторинний ринки житла.

Первинний ринок нерухомості – економічна ситуація, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок [4]. Це – введені в експлуатацію квартири, приватні будинки та комерційні приміщення.

В Україні у 2017 р. обсяг уведеного в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках в Україні ви-

ріс на 13% і становив 5,9 млн кв. м. За кількістю новозбудованих квартир на 1000 осіб населення у 2017 р. Україна випередила ЄС (2,9 порівняно з 2,8), водночас за рівнем забезпеченості житлом вона все ще поступається (менше 400 квартир на 1000 осіб порівняно з 486 у ЄС). Кількість виданих дозволів на будівництво багатоквартирних будинків знизилася на 25%. Це може свідчити про вповільнення динаміки вітчизняного житлового будівництва на найближчі роки (рис. 1).

У 2018 р. обсяг виконаних в Україні будівельних робіт склав 136,27 млрд грн, що на 4,4%, або на 35,195 млрд грн, більше порівняно із 2017 р. Обсяг робіт з будівництва будівель – 64,89 млрд грн (з них житлові – 28,64 млрд грн, нежитлові – 36,05 млрд грн) [6].

Нова пропозиція житлової нерухомості нерівномірно розподілена за регіонами. Понад 43% прийнятого в експлуатацію житла в багатоквартирних будинках припало на м. Київ та Київську область. На другому та третьому місцях – Одеська та Львівська області [7].

Зкомерційною нерухомістю ситуація інша. У даному сегменті ринку попит перевищує пропозицію. Велика кількість малих і середніх підприємств постійно знаходиться в пошуку офісів та торгових точок. Проте кількість новозбудованих комерційних будівель мала. Сьогодні, на жаль, вигідніше будувати багатоквартирні будинки, ніж спортивні центри та торговельні площі.

Обсяги виконаних будівельних робіт щодо житлових будівель стабільно збільшуються (див. рис. 1). З комерційними будівлями ситуація гірша, і хоча кількість уведених в експлуатацію будівель у 2017 р. на 52,3% більша, ніж у 2010 р., але у 2014–2015 рр. відбулось помітне зниження порівняно з 2012 р.

В Україні ціни на нерухомість фіксуються дебільшого в доларах США: на вторинному ринку прямо, а на первинному – ціни в гривні змінюються залежно від зміни курсу долара, у деяких випадках зазначаючи в договорі прив'язку до долара, в рідких випадках – до євро. У зв'язку з девальвацією гривні, аналізуючи ціни на нерухомість останніх 5 років (табл. 1), може здатись, що вони суттєво знизилась, проте це не так – причиною є швидкі темпи інфляції. При конвертації за курсами валют на відповідні дати стає очевидним зростання цін.

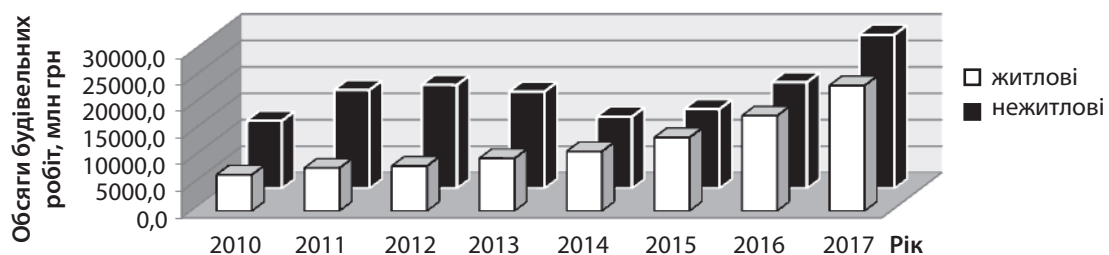


Рис. 1. Обсяги виконаних будівельних робіт в Україні у 2010-2017 рр. [5]

Динаміка середніх цін за 1 кв. м житла у новобудовах м. Києва у 2014–2018 рр.

Район	Ціна 1 кв. м на певну дату, дол. США				
	01.06.2014	20.07.2015	21.04.2016	09.06.2017	28.07.2018
м. Київ загалом	1226	1070	1054	1013	962
Голосіївський	1241	1078	1061	1019	969
Дарницький	1004	879	862	821	773
Деснянський	978	853	839	804	759
Дніпровський	1066	921	902	861	805
Оболонський	1281	1134	1119	1079	1027
Печерський	1787	1519	1500	1446	1377
Подільський	1089	959	952	930	894
Святошинський	1092	975	963	932	890
Солом'янський	1117	987	963	914	864
Шевченківський	1506	1317	1305	1267	1217

Джерело: складено за [8].

Середня вартість квартир у новобудовах Києва у листопаді 2018 р. склала 24429 грн/кв. м. За рік середня вартість 1 кв. м квартир у новобудовах Києва зросла на 3,5%. У структурі пропозиції первинного житла переважають новобудови комфорт-класу – 41% та економ-класу – 26%. Частка новобудов бізнес-класу – 23%, а преміум-класу – 10% від загальної кількості [9].

За даними аналітиків 100realty.ua, зміна вартості квадратного метра в новобудовах і нещодавно зданих в експлуатацію будинках у столиці з місяця в місяць 2018 р. коливалася в межах 1–2% у бік збільшення чи зменшення. Ціни трохи зменшилися з початком літнього періоду, коли забудовники почали пропонувати літні знижки на квартири в новобудовах. Водночас вартість квадратного метра відрізнялася залежно від класу житла. Найчастіше вартість незначно знижувалася в об'єктах економ-класу та преміум-класу, натомість у комфорт-класі спостерігалася збільшення вартості [10].

Вторинний ринок нерухомості охоплює продаж раніше придбаної нерухомості. Цей ринок характеризується закритістю інформації, адже реальна сума договору купівлі-продажу далека від статистичних даних, перш за все через податки. Так, якщо нерухомість, яка продається, була власністю продавця протягом понад 3 роки, він повинен сплатити 1% державного мита. Коли нерухомість перейшла у власність продавця менше, ніж 3 роки тому, потрібно сплатити державне мито за ставкою 1%, податок на дохід – 5% і військовий збір – 1,5%. Ті ж норми діють, якщо за звітний період було продано дві та більше квартири. При цьому податками обкладається другий і наступний продаж. Цікаво, що власники комерційної нерухомості завжди сплачують податок на дохід в розмірі 5%. В аналогічних випадках нерезиденти України повинні сплатити мито державі розміром 1% від ціни нерухомості, податок на доходи фізичних осіб – 15% і військовий збір 1,5%.

Покупець житлової нерухомості, за українським податковим законодавством, повинен сплатити 1% від ціни придбаного об'єкта нерухомості до Пенсійного фонду. Норма діє для громадян України і для нерезидентів. Норма не діє і внесок до Пенсійного фонду платити не потрібно, якщо квартиру або будинок отримано в дар чи оформлено згідно з договором довічного утримання. За окремою домовленістю між продавцем і покупцем сума мита і податків при продажу квартири може ділитися навпіл.

Розмір податкових зборів визначається не щодо реальної вартості квартири, а щодо її експертної оцінки, яка до 2018 р. ґрунтувалася лише на оголошеннях із різних сайтів і могла бути нижчою на 50–70% від ринкової ціни. На даний момент діють нові правила реєстрації експертної оцінки майна, згідно з Пунктом 5 Наказу Фонду державного майна України від 17.05.2018 р. № 658 «Про затвердження порядку ведення єдиної бази даних звітів про оцінку», які, за словами фахівців, унеможливають заниження вартості оцінюваного об'єкта нерухомості та виключають зловживання у цій сфері, які набули масштабного характеру. На нашу думку, ці зміни в законодавстві позитивно вплинуть не тільки на державний бюджет, а також, у довгостроковій перспективі, – й на можливість збору реальних статистичних даних, пов'язаних із цінами на вторинному ринку нерухомості для аналізу цього сегмента ринку. Динаміка цін на вторинному ринку подібна до тенденцій первинного (табл. 2).

У доларовому еквіваленті ціни знижуються, проте різкого падіння немає.

Динаміка середніх цін за 1 кв. м житла на вторинному ринку Києва у 2014–2018 рр.

Район	Ціна 1 кв. м на певну дату, дол. США				
	01.06.2014	04.03.2015	21.04.2016	09.06.2017	28.07.2018
м. Київ загалом	1359	1199	1172	1129	1071
Голосіївський	1286	1122	1092	1047	986
Дарницький	1080	959	920	871	802
Деснянський	1099	1008	994	965	923
Дніпровський	1200	1062	1033	979	927
Оболонський	1452	1285	1266	1228	1175
Печерський	2108	1806	1780	1734	1663
Подільський	1276	1149	1129	1093	1042
Святошинський	1186	1044	1009	962	900
Солом'янський	1187	1034	1009	967	916
Шевченківський	1646	1471	1458	1423	1372

Джерело: складено за [8].

З жовтня 2017 р. середня ціна квартир у Києві в доларовому еквіваленті зменшилася на 0,6%, у гривнях зросла – на 5,2%. Індекс зростання в доларах склав 0,99, у гривнях – 1,05. За рік цінові показники збільшилися в «дорогому» сегменті житла на 4,2%, а в «дешевому» – на 7,1%. У доларовому еквіваленті ціни на квартири знизилися в «дорогому» сегменті – на 1,5%, у «дешевому» – зросли на 1,3%. У доларовому еквіваленті ціни зменшуються через девальвацію гривні [11].

З кожним роком кількість нотаріально засвідчених угод щодо нерухомості збільшується. У 2017 р було завірено 255,73 тис. договорів купівлі-продажу квартир і будинків, що на 12,1% більше, ніж у 2016 р. [12].

Оренда – це надання в користування за орендну плату комерційного приміщення, житлового будинку або квартири її власником іншій фізичній чи юридичній особі на визначений строк або безстроково. Таке надання може здійснювати як підприємець, так і фізична особа.

Договір оренди на термін до 11 місяців не потребує реєстрації в нотаріуса. Проте сплата податків є обов'язковою згідно з чинним законодавством.

Оплата податку за надання в оренду власного нерухомого майна повинна проводитися 4 рази на рік протягом 40 календарних днів після останнього дня звітного кварталу. Сума податку за оренду житла в Україні на 2018 р. складає 18% та 1,5% від розміру доходу, який було отримано власником нерухомості від задачі свого майна (будинку, квартири або кімнати) [13].

Проте на даний момент 80% ринку оренди знаходяться в тіні, адже ніхто не хоче втрачати прибутки. Податковий орган може дізнатися про факт укладання договору оренди у двох випадках: якщо ріелтор або сам власник нерухомості подасть у податкову звіт про дану операцію.

На відміну від ринку купівлі-продажу нерухомості попит на ринку оренди має сезонний характер. Найбільший попит створюють студенти. Під час кожної вступної кампанії ціни на оренду житла у великих містах зростають на 5–10% і знижуються під час зимових свят. Але про повернення до початкових цін мова не йде. Таким чином, ціни на оренду у гривневому еквіваленті постійно зростають (табл. 3). Найбільшим попитом користуються двокімнатні квартири в дешевому ціновому сегменті.

На динаміку вартості оренди житла впливають такі фактори: попит, динаміка курсу валют, сезонність, зростання комунальних тарифів.

На ціни оренди комерційної нерухомості більшою мірою впливає ряд економічних факторів. Значне зростання цін можуть спричинити як зміни податкового законодавства, так і створення цілих ІТ-центрів у великих містах, що зараз можемо спостерігати на прикладі Львова.

Серед орендарів офісних приміщень найбільший попит – з боку компаній, що працюють у сфері інформаційних технологій. Поряд з вітчизняними, в Україні розширюють свою присутність і зарубіжні фірми [14].

Станом на серпень 2018 р. розцінки на оренду квартири в Києві стартували від 4500–5000 грн/міс. Діапазон цін на орендне житло в центральних районах Києва дуже великий. Так, вартість оренди однокімнатних квартир – від 10 до 22 тис. грн/міс. Є й дешевше, але якість життя в таких квартирах буде низькою. Близькість до станцій метро в Києві підвищує вартість оренди мінімум в півтора рази. Так, ціна комфортабельної двокімнатної квартири стартуватиме з 11–12 тис. грн. Довгострокова оренда однокімнатної квартири в таких районах, як Оболонь, Позняки, Осокорки, Голосієво, складе від 300 дол./міс, не включаючи комунальні послуги [15].

Динаміка середньої вартості оренди двокімнатної квартири в Києві у 2014–2018 рр.

Район	Ціна квартири на певну дату, дол. США				
	01.06.2014	05.12.2015	06.09.2016	09.06.2017	13.12.2018
м. Київ загалом	486	413	405	394	373
Голосіївський	406	338	333	326	312
Дарницький	395	341	335	327	311
Деснянський	416	360	353	342	319
Дніпровський	418	362	356	345	326
Оболонський	476	393	386	374	355
Печерський	628	542	530	513	481
Подільський	474	400	388	374	346
Святошинський	430	370	365	357	341
Солом'янський	447	378	372	364	348
Шевченківський	712	599	589	574	543

Джерело: складено за [8; 15].

У грудні 2018 р. середня вартість виставлених на продаж квартир у новобудовах Києва становила 24464 грн/кв. м, порівняно із січнем 2018 р. середня ціна збільшилась на 2%. Зменшення середніх цін, порівняно із січнем 2018 р., спостерігалось в Оболонському – на 13,3% та в Солом'янському – на 0,2% районах. В інших районах зростання складало від 2,6% (у Дніпровському) до 11,3% (у Деснянському). Порівняно із січнем 2018 р. гривневі ціни збільшилися в усіх сегментах первинної нерухомості: економ-клас – на 9,6%; комфорт-клас – на 5,8%; бізнес-клас – на 9,1%, преміум-клас – на 8,5% [16].

На 2019 р. експерти виділяють такі тенденції на ринку нерухомості:

1. Ціни – стабільні, немає підстав для зростання.
2. Активність ринку зосереджена в економ-сегменті.
3. Скорочення пропозиції в економ-сегменті на вторинному ринку нерухомості.
4. Стабілізація пропозиції на первинному ринку, зменшення темпів запуску нових об'єктів.
5. Стабільність в сегменті оренди до серпня – вересня 2019 р., після чого – невелике зростання.
6. Розвиток іпотеки не відбудеться.
7. Ринок комерційної нерухомості буде не надто активним [17].

ВИСНОВКИ

Тенденції розвитку будівельного ринку України – позитивні: з кожним роком збільшуються обсяги будівництва та ціни. Втім, ситуація на ринку нерухомості України нестабільна. У зв'язку з великою кількістю новобудов у Києві, Львові, Одесі та інших великих містах України пропозиція перевищує попит. Багато експертів вважають, що в найближчому майбутньому забудовники будуть змушені продава-

ти квартири за собівартістю, але цифри свідчать про інше.

У 2018 р. було прийнято ряд законів, які повинні вивести ринок нерухомості з тіні. Очевидно, буде спостерігатися сезонне зниження ціни на оренду нерухомості у зимовий період (без урахування подорожної оренди житла). Проте на ринку купівлі-продажу нерухомості ціни ймовірно залишаться стабільними, а коливання 1–2% для цього сегмента ринку є нормальними.

Ціни у валюті можуть знизитись до 5% у випадку зростання курсу іноземних валют (долар, євро).

У випадку ескалації військової загрози зросте попит на квартири економ-класу в новобудовах західних і центральних областей, що може викликати зростання цін. «Дорогий сегмент» на первинному ринку при цьому не зазнає змін. На вторинному ринку ситуація схожа, – попит може зрости у випадку внутрішньої міграції.

Багато залежить від пропозиції на первинному ринку. У разі сповільнення будівництва обсяг угод на вторинному ринку значно зросте. У сегменті комерційної нерухомості можливе значне збільшення попиту. Насамперед, це пов'язано з тим, що на даний момент ВРУ розглядається ряд законопроектів, які можуть спричинити справжній бум на ринку комерційної нерухомості України. Отже, можна дійти висновку, що ринок нерухомості України на даний момент є привабливим для інвестицій. ■

ЛІТЕРАТУРА

1. Калініченко Л. Л., Сидорова Ю. Р. Аналіз тенденцій розвитку будівельної галузі та будівельної продукції України. *Молодий вчений*. 2017. № 4.4. С. 64–68.
2. Кулікова Л. В. Сучасні тенденції розвитку будівельних підприємств. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 8. С. 52–55.

3. **Галицька Е. В.** Ринок нерухомості в Україні: особливості та проблеми. *Проблеми науки*. 2012. № 1. С. 40–47.
4. **Манн Р. В.** Особливості діагностування стану і перспектив розвитку ринку нерухомості. *Економіка та держава*. 2011. № 9. С. 15–17.
5. Обсяг виконаних будівельних робіт за видами будівельної продукції / Укрстат. URL: http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovb_rik_u_bez.htm
6. У 2018 обсяги виконаних в Україні будівельних робіт зросли майже більш, ніж на 4%. URL: <https://ukranews.com/ua/news/609424-u-2018-obsyagy-vykonanykh-v-ukraini-budivelnnykh-robit-zrosly-maizhe-bilsh-nizh-na-4>
7. Ринок нерухомості та пов'язані з ним ризики : аналітичний звіт Національного банку України за червень 2018 року. URL: <http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1290-rynok-nerukhomosti-ta-povyazani-z-nym-ryzyky-analitychnyy-zvit-natsionalnoho-banku-ukrayiny-za-cherven-2018-roku>
8. Вартість квартир, ціни на житло // SV Development. URL: <http://www.svdevelopment.com/ua/web/>
9. Огляд ринку новобудов Києва: листопад 2018 р. // 100realty.ua. URL: <https://100realty.ua/uk/analytics/50289>
10. Ринок новобудов в Києві: зростання цін і попиту. URL: <https://100realty.ua/uk/articles/rinok-novobudov-v-kyievi-zrostanna-cin-i-popitu>
11. Аналіз цін на вторинному ринку житлової нерухомості Києва: жовтень 2018 р. // 100realty.ua. URL: <https://100realty.ua/uk/analytics/50006>
12. За 2017 рік кількість угод з купівлі-продажу будинків і квартир в Україні зросла на 12%. URL: <https://est.ua/ua/press/3750318/>
13. Як здати квартиру в оренду. URL: <https://www.lawportal.com.ua/zdachya-v-orendu-neruhomogo-majna-podatok-shtraf.html>
14. З акцентом на якість: аналіз ринку комерційної нерухомості України. URL: <https://pro-consulting.ua/ua/pressroom/s-uporom-na-kachestvo-analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-ukrainy>
15. Квартирне питання: Вартість оренди житла в Києві зростає до осені. URL: <https://ua.112.ua/statji/kvartyrne-pytannia-orenda-zhytla-v-kyievi-podorozhchaie-do-oseni-459135.html>
16. Огляд ринку новобудов Києва: підсумки 2018 року // 100realty.ua. URL: <https://100realty.ua/uk/analytics/50570>
17. Рік виборів і без надій на іпотеку: чого чекати від ринку нерухомості у 2019 // Правда. URL: <https://pravda.if.ua/rik-vivoriv-bez-nadiy-na-ipoteku-chogo/>

REFERENCES

- “Analiz tsin na vtorynnomu rynku zhytlovoi nerukhomosti Kyieva: zhovten 2018 r.” [The analysis of prices in the secondary market of residential real estate in Kiev: October 2018]. 100realty.ua. <https://100realty.ua/uk/analytics/50006>
- Halytska, E. V. “Rynok nerukhomosti v Ukraini: osoblyvosti ta problemy” [Real estate market in Ukraine: peculiarities and problems]. *Problemy nauky*, no. 1 (2012): 40-47.
- “Kvartyrne pytannia: Vartist orendy zhytla v Kyievi zroste do oseni” [Housing issue: The cost of renting a home in Kiev will increase by the fall]. <https://ua.112.ua/statji/kvartyrne-pytannia-orenda-zhytla-v-kyievi-podorozhchaie-do-oseni-459135.html>
- Kalinichenko, L. L., and Sydorova, Yu. R. “Analiz tendentsii rozvytku budivelnnoi haluzi ta budivelnnoi produktsii Ukrainy”

[Analysis of trends in the construction industry and construction products in Ukraine]. *Molodyi vchenyi*, no. 4.4 (2017): 64-68.

Kulikova, L. V. “Suchasni tendentsii rozvytku budivelnnykh pidpriemstv” [Modern trends in the development of construction companies]. *Investytsii: praktyka ta dosvid*, no. 8 (2017): 52-55.

Mann, R. V. “Osoblyvosti diahnostuvannia stanu i perspektiv rozvytku rynku nerukhomosti” [Features of diagnosing the state and prospects of the real estate market]. *Ekonomika ta derzhava*, no. 9 (2011): 15-17.

“Obsiah vykonanykh budivelnnykh robit za vydamy budivelnnoi produktsii” [Volume of executed construction works by types of construction products]. Ukrstat. http://www.ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2014/bud/ovb/ovb_u/ovb_rik_u_bez.htm

“Ohliad rynku novobudov Kyieva: lystopad 2018 r.” [Market review of new buildings in Kiev: November 2018]. 100realty.ua. <https://100realty.ua/uk/analytics/50289>

“Ohliad rynku novobudov Kyieva: pidsumky 2018 roku” [Overview of the market for new buildings in Kiev: the results of 2018]. 100realty.ua. <https://100realty.ua/uk/analytics/50570>

“Rik vyboriv i bez nadii na ipoteku: choho chekaty vid rynku nerukhomosti u 2019” [Year of elections and without hopes for a mortgage: what to expect from the real estate market in 2019]. Pravda. <https://pravda.if.ua/rik-vivoriv-bez-nadiy-na-ipoteku-chogo/>

“Rynok nerukhomosti ta poviazani z nym ryzyky : analitychnyi zvit Natsionalnoho banku Ukrainy za cherven 2018 roku” [Real Estate Market and Related Risks: Analytical Report of the National Bank of Ukraine for June 2018]. <http://afo.com.ua/uk/news/2-general-assessment/1290-rynok-nerukhomosti-ta-povyazani-z-nym-ryzyky-analitychnyy-zvit-natsionalnoho-banku-ukrayiny-za-cherven-2018-roku>

“Rynok novobudov v Kyievi: zrostannia tsin i popytu” [Market of new buildings in Kiev: the growth of prices and demand]. <https://100realty.ua/uk/articles/rinok-novobudov-v-kyievi-zrostanna-cin-i-popitu>

“U 2018 obsiahy vykonanykh v Ukraini budivelnnykh robit zrosly maizhe bilsh, nizh na 4%” [In 2018, the volume of construction works carried out in Ukraine increased by more than 4%]. <https://ukranews.com/ua/news/609424-u-2018-obsyagy-vykonanykh-v-ukraini-budivelnnykh-robit-zrosly-maizhe-bilsh-nizh-na-4>

“Vartist kvartyr, tsiny na zhytlo” [The cost of apartments, housing prices]. SV Development. <http://www.svdevelopment.com/ua/web/>

“Yak zdaty kvartyru v orendu” [How to rent an apartment]. <https://www.lawportal.com.ua/zdachya-v-orendu-neruhomogo-majna-podatok-shtraf.html>

“Z aktsentom na yakist: analiz rynku komertsii noi nerukhomosti Ukrainy” [With an emphasis on quality: an analysis of the Ukrainian commercial real estate market]. <https://pro-consulting.ua/ua/pressroom/s-uporom-na-kachestvo-analiz-rynka-kommercheskoj-nedvizhimosti-ukrainy>

“Za 2017 rik kilkist uhod z kupivli-prodazhu budynkiv i kvartyr v Ukraini zrosla na 12%” [In 2017, the number of transactions for the sale of apartments and houses in Ukraine increased by 12%]. <https://est.ua/ua/press/3750318/>