

Назар С. Фененко¹, Віталія В. Койбічук², Наталія С. Педченко³,
Артем В. Ченцов⁴, Олексій О. Мужев⁵

СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

У статті досліджуються сучасні тенденції ринку нерухомості України як важливої складової економіки, що виконує не лише економічну, але й соціальну роль, сприяє сталому розвитку та інклюзії. Характеризуються структура, суб'єктний склад, особливості, наявні проблеми, переваги і недоліки ринку нерухомості. Аналізуються етапи історичного генезису, і виокремлюються кризові періоди. Формулюються основні тенденції з урахуванням сучасного стану первинного і вторинного ринку нерухомості та регіональних відмінностей.

Ринок нерухомості України є важливою складовою економіки, виконуючи не лише економічну, але й соціальну роль, сприяє сталому розвитку та інклюзії. Незважаючи на початок історичного генезису з моменту проголошення незалежності України й приватизаційних процесів, і наразі ця галузь все ще знаходиться на стадії свого формування та розвитку, стикаючись з низкою зовнішніх і внутрішніх викликів, під впливом яких яскраво помітні наявні проблеми: нерівномірний розвиток окремих сегментів ринку нерухомості, низька платоспроможність громадян, недосконалість і колізійність законодавчої бази, низький інвестиційний потенціал, особливо щодо іноземних інвестицій, гарантування прав інвесторів. Мета дослідження полягає у визначенні та аналізі сучасних тенденцій ринку нерухомості України.

У статті аналізуються етапи розвитку вітчизняного ринку нерухомості, основні суб'єкти та цільові групи споживачів на ринку нерухомості України (молоді сім'ї; інвестори; пенсіонери; студенти; бізнес-клас; орендарі; сільські мешканці) з властивими їм потребами та можливостями, що має велике значення для розуміння та прогнозування динаміки ринку, а також формування ефективних стратегій ведення бізнесу в галузі нерухомості. Узагальнюються та аналізуються особливості ринку нерухомості, а також переваги й недоліки ринку нерухомості з точки зору підприємницької й комерційної діяльності. Характеризується структура ринку нерухомості залежно від різних критеріїв.

Здійснюється динамічний аналіз ринку нерухомості з урахуванням наслідків кризових явищ, в тому числі криз 2008 р., 2014-2015 рр., пандемії COVID-19 та широкомасштабного російського вторгнення 2022 р. До початку війни ринок нерухомості України швидко зростав і розвивався, демонструючи активне будівництво майже у всіх регіонах України, ціни невпинно росли вгору. Натомість, зараз в багатьох регіонах фактично зупинилось будівництво, спостерігається падіння обсягів транзакцій на вторинному ринку. Формулюються тенденції на ринку нерухомості з урахуванням регіональних особливостей. Особливу увагу приділено державним програмам доступного житла.

Ключові слова: будівництво, вторинний ринок, доступне житло, іпотека, кредитування, нерухомість, первинний ринок.

Рис. 7. Літ. 13.

DOI: 10.32752/1993-6788-2022-1-256-257-166-176

¹ Sumy State University. Ukraine.

² Sumy State University. Ukraine.

³ Poltava University of Economics and Trade. Ukraine.

⁴ University of Customs and Finance. Ukraine.

⁵ University of Customs and Finance. Ukraine.

Nazar S. Fenenko, Vitalia V. Koibichuk, Natalia S. Pedchenko,
Artem V. Chentsov, Alexei O. Muzhev

CURRENT TRENDS OF THE REAL ESTATE MARKET IN UKRAINE

The article examines the current trends of the real estate market in Ukraine as an important component of the economy, which performs not only an economic, but also a social role, promotes sustainable development and inclusion. The structure, subject composition, features, existing problems, advantages, and disadvantages of the real estate market are characterized. The stages of historical genesis are analysed, and crisis periods are singled out. The main trends are formulated taking into account the current state of the primary and secondary real estate market and regional differences.

The real estate market of Ukraine is an important component of the economy, performing not only an economic, but also a social role, contributing to sustainable development and inclusion. Despite the beginning of the historical genesis from the moment of the declaration of independence of Ukraine and privatization processes, even now this industry is still at the stage of its formation and development, facing a number of external and internal challenges, under the influence of which the existing problems are clearly visible: the uneven development of certain segments of the real estate market, low solvency of citizens, imperfection and conflict of the legislative framework, low investment potential, especially in relation to foreign investments, guaranteeing the rights of investors. The purpose of the study is to identify and analyse current trends in the real estate market in Ukraine.

The article analyzes the stages of development of the domestic real estate market, the main subjects and target groups of consumers in the real estate market in Ukraine (young families; investors; pensioners; students; business class; tenants; rural residents) with their specific needs and opportunities, which is of great importance for understanding and forecasting market dynamics, as well as forming effective business strategies in the real estate industry. The peculiarities of the real estate market, as well as the advantages and disadvantages of the real estate market from the point of view of entrepreneurial and commercial activity, are summarized and analysed. The structure of the real estate market is characterized depending on various criteria.

A dynamic analysis of the real estate market is carried out, taking into account the consequences of crisis phenomena, including the crises of 2008, 2014-2015, the COVID-19 pandemic and the large-scale Russian invasion of 2022. Before the start of the war, the real estate market of Ukraine was growing and developing rapidly, demonstrating active construction in almost all regions of Ukraine, prices steadily rose. On the other hand, construction has stopped in many regions, and the volume of transactions on the secondary market is falling. Trends in the real estate market are formulated taking into account regional features. Special attention is paid to state affordable housing programs.

Keywords: affordable housing, construction, lending, mortgage, primary market, real estate, secondary market.

Peer-reviewed, approved and placed: 02.11.2022

Постановка проблеми. Ринок нерухомості України є складною системою, що почала формуватися в 90-ті роки під впливом процесу приватизації, що призвела до зростання попиту на нерухомість. За відносно недовгий шлях історичного генезису національного ринку нерухомості в Україні було прийнято низку законів, нормативно-правових актів, сформувався сфера послуг, у тому числі юридичних. Проте й наразі ця галузь все ще знаходиться на стадії свого формування та розвитку, стикаючись з низкою зовнішніх і внутрішніх викликів, під впливом яких яскраво помітні наявні проблеми. До основних з них можна віднести нерівномірний розвиток окремих сегментів ринку нерухомості, низьку платоспроможність громадян, невисокий інвестиційний потенціал. Також слід

зазначити, що і досі є проблеми із законодавчою базою, яка знаходиться в процесі реформування та потребує вдосконалення, і як результат, це є причиною низького рівня інвестицій з боку іноземних партнерів. У першу чергу, це стосується нового будівництва, а саме гарантування прав інвесторів. У той же час ринок нерухомості є важливою складовою економіки, має важливе не лише економічне, але й соціальне значення, сприяє сталому розвитку та інклюзії. Зазначене вище обумовлює актуальність дослідження сучасного стану та трендів на ринку нерухомості України.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Ринок нерухомості та різні аспекти його функціонування є предметом досліджень багатьох науковців. Історичний генезис, особливості становлення та розвитку ринку житла України вивчали М.В. Ковтун, О.І. Драпиковський, І.Б. Іванова. На особливості функціонування ринку нерухомості як складової економіки, та нерухомість як безпосередньо об'єкт економічного аналізу звертали увагу Н.К. Максишко та В.О. Шаповалова. Тенденції на ринку нерухомості в окремі часові періоди аналізували О.О. Мухін, Н.А. Петрищенко, В.С. Андріянов, Г.Р. Рижова. При цьому стан, виклики, проблеми й шляхи їх вирішення на ринку нерухомості під час воєнного стану після широкомасштабного російського вторгнення знаходять своє висвітлення в роботах Р. Мельника, К. Струкової, тощо. У той же час, не зважаючи на значний науковий доробок з питання, сучасні тенденції ринку нерухомості України потребують постійного вивчення й подальших наукових досліджень, враховуючи поточні умови на національному ринку, внутрішні й зовнішні виклики, в тому числі й період воєнного часу.

Мета дослідження полягає у визначенні та аналізі сучасних тенденцій ринку нерухомості України.

Основні результати дослідження. Для аналізу ринку нерухомості, в першу чергу, розглянемо його розвиток, що протікає в декілька етапів. Період розвитку ринку нерухомості на початку 90-х років був динамічним. Відкриття підприємств в правовому вакуумі та приватизація нерухомості створили попит, перевищуючи пропозицію. Це призвело до високих доходів для багатьох, з'явилося багато покупців і мало продавців квартир. В рамках другого етапу удосконалюється нормативно правова база, формується база регулюючих документів [1]. Також з'являється перша можливість оформлення покупки в розстрочку. Третій етап характеризується перевищенням попиту над пропозицією, посиленням законодавчої бази, гострою конкуренцією на ринку.

Науковий аналіз цільових груп споживачів на ринку нерухомості України розкриває різноманітні категорії осіб з властивими їм потребами та можливостями. Ця характеристика має велике значення для розуміння та прогнозування динаміки ринку, а також формування ефективних стратегій ведення бізнесу в галузі нерухомості [2].

Доцільно виділити наступні цільові групи: молоді сім'ї; інвестори; пенсіонери; студенти; бізнес-клас; орендарі; сільські мешканці. Молоді сім'ї характеризуються не дуже великим початковим капіталом, вони є основними клієнтами іпотечного кредитування. Інвестори розглядають можливість придбання житла як варіант подальшого збагачення. Житло може використовуватися для оренди, суборенди, здачі для комерційних цілей. Також

розглядається варіант купівлі житла з метою його перепродажу за більш високими цінами. Одним із поширених варіантів є покупка житла у забудовника по нижчим цінам, виконання базового або повноцінного ремонту та подальший продаж з урахуванням прибутку. Пенсіонери не є активною групою на ринку нерухомості, проте поширені випадки продажу завеликого житла, або житла з метою переїзду. Студенти, як правило, є орендарями житла, у тому числі в гуртожитках. Купівля житла студентами здійснюється досить рідко.

Бізнес-клас, як правило, становлять забезпечені люди, які ставлять більш суворі критерії до житла, та готові витратити значні фінансові ресурси на їх втілення. Даний сегмент характеризується тим, що він не має відкритості, клієнти не розголошують свої імена на загал. Також бізнес-оренда займає велику частку цього сегменту. У свою чергу, сегмент сільських мешканців займає все меншу нішу, здебільшого через «вимирання» села в Україні, з села переїздить молодша частина населення в пошуках кращого життя.

З точки зору підприємницької й комерційної діяльності ринок нерухомості має свої переваги та недоліки. До переваг відносять отримання більшого прибутку, стійкість споживчого попиту, незначний вплив на ринок коливань, захист від змін кон'юнктури. Відповідно недоліками є незначна відкритість, недосконалість законодавчої бази з питань публікації інформації, залежність від зовнішніх умов, значні трансакційні витрати [3].

Ринок нерухомості має численні особливості, які дають підставу охарактеризувати його як складову частину економіки, зокрема наступні:

- недостатній показник досліджень;
- мала кількість продавців і покупців;
- диспропорція попиту і пропозиції;
- циклічність розвитку;
- високий рівень регулювання державою;
- значний рівень трансакційних витрат;
- низька ліквідність;
- зростання ціни залежно від часу [3].

Ринок нерухомості в Україні різноманітний, і в його процесах беруть участь багато суб'єктів (рис. 1).

Загалом ринок нерухомості України можна класифікувати за багатьма критеріями. Традиційно розрізняють комерційну та некомерційну нерухомість. Хоча даний поділ і є простим, але він недостатній і для гравців ринку має тільки умовне ділення. Якщо класифікувати по типу нерухомості, то виділяють землю, житло, та нежитлові приміщення.

Перший сегмент – некомерційна нерухомість, призначена для проживання людей. Другий сегмент – комерційна нерухомість, використовується для здійснення комерційної діяльності. Дохідна або комерційна нерухомість включає в себе приміщення, які не призначені для проживання, офісні, торговельні, виробничо-складські об'єкти, готелі, незавершене будівництво [4, 5], і цей ринок характеризується як більш високими цінами, так і специфічними особливостями, у тому числі на законодавчому рівні. Основною характеристикою дохідної нерухомості є більш висока ставка оподаткування.

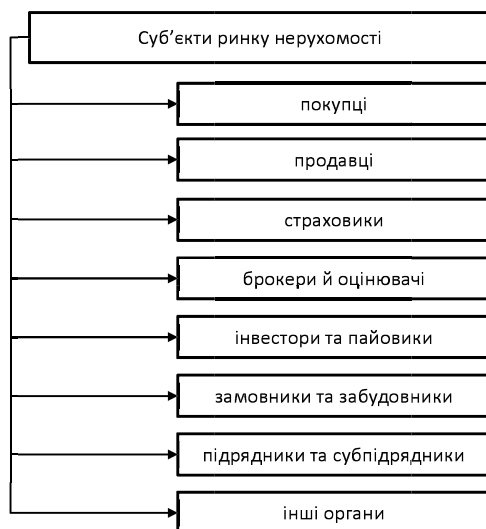


Рис. 1. Суб'єкти ринку нерухомості України [3]

Ринок іпотечної нерухомості – це сегмент ринку нерухомості, де формується попит і пропозиція на об'єкти, які можуть використовуватися для іпотеки і забезпечують обіг капіталу в системі іпотечного кредитування. Таким чином, ринок іпотечної нерухомості є складовою ринку загалом, і відзначається тими ж особливостями, що й ринок нерухомості взагалі [6].

В залежності від типу нерухомості, яка використовується як застава, іпотечні ринки мають свою структуру (рис 2).

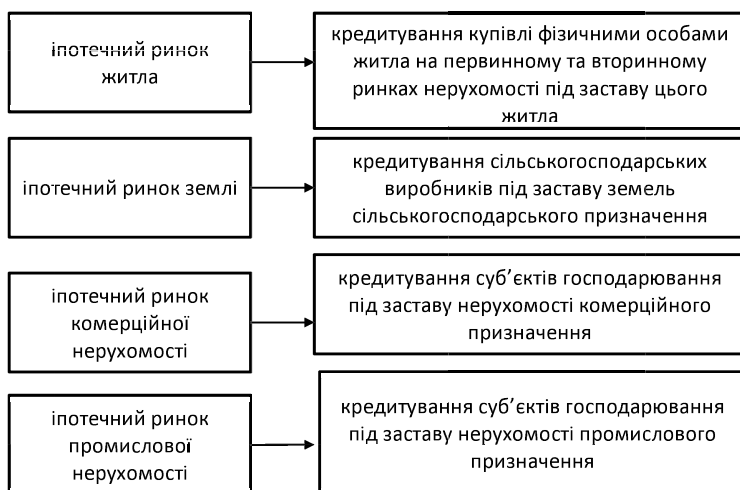


Рис. 2. Іпотечний ринок за типом нерухомості [6]

Різноманіття функцій ринку нерухомості віддзеркалює специфіку товарів, що обертаються на ньому. Виконуючи загальні та спеціальні завдання, ринок нерухомості суттєво впливає на всі аспекти життя та діяльності людей [7, 8].

До широкомасштабного російського вторгнення ринок нерухомості України швидко зростав і розвивався, демонструючи активне будівництво майже у всіх регіонах України, ціни неспинно росли вгору [9]. У той же час криза 2022 р. на ринку нерухомості не була першою, зважаючи на кризи 2008 р. та 2014–2015 рр. (рис. 3).

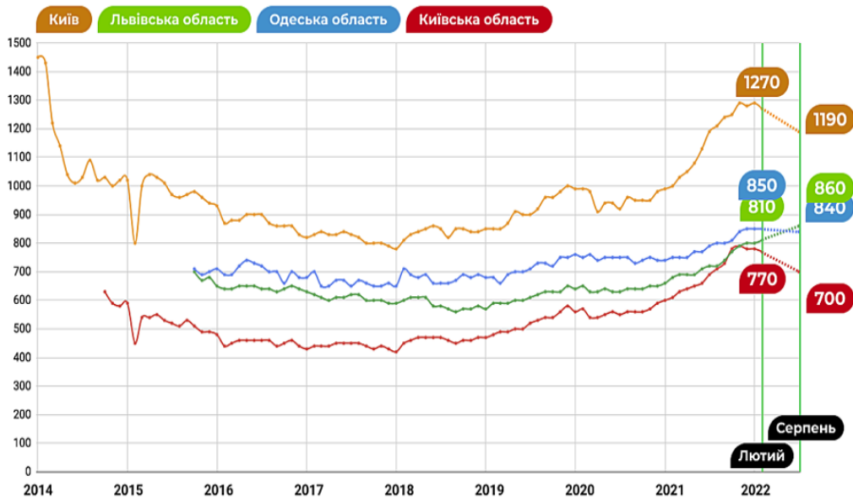


Рис. 3. Динаміка ринку нерухомості України [9]

Слід зазначити, що ринок нерухомості дуже сильно прив'язаний до курсу іноземної валюти, зокрема долара США, тож будь які інфляційні та девальваційні коливання, як правило, призводять до збільшення ціни в гривневому еквіваленті. Кризи 2008 р. та 2014–2015 рр. мали глибокі наслідки, тому потребували значного часу для виходу з них. В ці періоди відзначалося значне знецінення гривні, суттєве зниження реальних зарплат, а також зменшення робочих місць в том числі високооплачуваних.

Криза внаслідок пандемії COVID-19 мала менш помітний ефект і суттєво не вплинула на ринок, недовготривале та не суттєве зменшення цін в цілому не мало негативного впливу на ринок, забудова продовжувалась, хоч і з нетривалими паузами.

Натомість, після повномасштабного російського вторгнення ринок нерухомості практично завмер [10, 11], оскільки всі реєстри були закриті, не було можливості проводити операції з купівлі-продажу майна. Також фактично зупинилось будівництво. Проте вже з квітня 2022 р. роботи на будівельних майданчиках почали відновлюватись, здебільшого це стосувалося західних регіонів.

Загалом в гривні динаміка цін на нерухомість в м. Київ (рис. 4) свідчить про несуттєве, проте стабільне зростання.

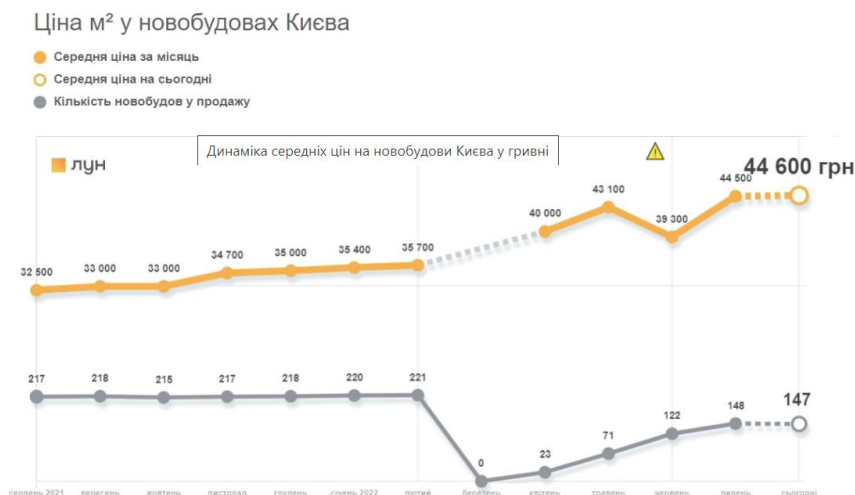


Рис. 4. Динаміка цін на нерухомість в новобудовах Києва [9]

Подібна тенденція також спостерігається у всіх центральних регіонах, де не проводяться активні бойові дії. Основним фактором зростання в гривні є значне подорожчання матеріалів, що є наслідком девальвації гривні.

Кардинально іншою є тенденція на ринку нерухомості в західних регіонах. З початком широкомасштабного російського вторгнення попит на нерухомість зріс до небувалих до цього показників, ціни почали рости з дуже великою швидкістю, і як результат це викликало бум на первинному та вторинному ринку нерухомості.

На рис. 5 показана тенденція росту цін для м. Львів, проте вони актуальні і для інших західних регіонів, оскільки процеси дуже схожі.

Як можна побачити, динаміка цін характеризується значним зростанням, особливо це стосується бізнес та преміум класу. Слід зазначити, що часто метою покупки в західних регіонах є не саме проживання, а використання осель для здачі в оренду, оскільки ціни на оренду також демонструють рекордні показники.

Не зважаючи на те, що ціни загалом показують позитивну динаміку, реальна кількість транзакцій ще не досягла довоєнного рівня [12]. Як показано на рис. 6, 2022 рік характеризується суттєвим зменшенням реальних транзакцій на вторинному ринку.

Первинний ринок нерухомості на цьому етапі більше характеризується завершенням об'єктів на останніх етапах будівництва. Проте ця тенденція здебільшого притаманна східним і центральним регіонам.

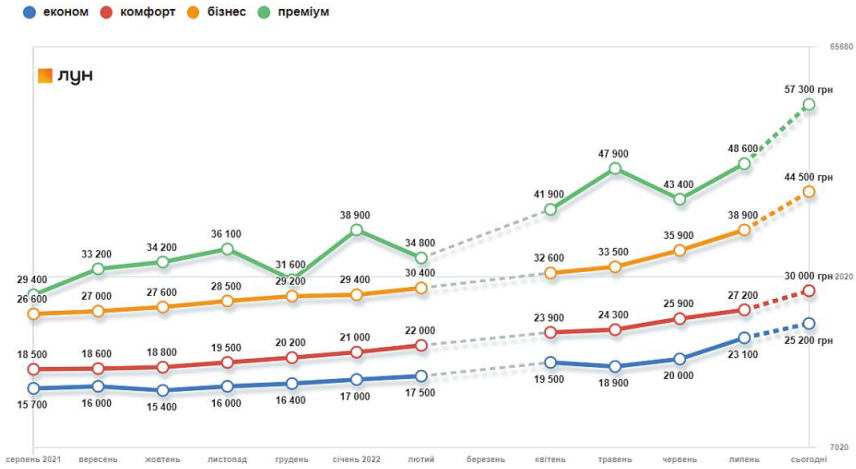
Середня ціна м² в новобудовах Львова та області за класами

Рис. 5. Динаміка цін на нерухомість в новобудовах Львова [9]

Одним із рушіїв ринку нерухомості наразі є державна програма «Оселя» [13], проте стати її учасниками можуть лише передбачені законодавством категорії населення:

- військовослужбовці за контрактом;
- медичні працівники;
- педагогічні працівники;
- наукові та науково-педагогічні працівники.

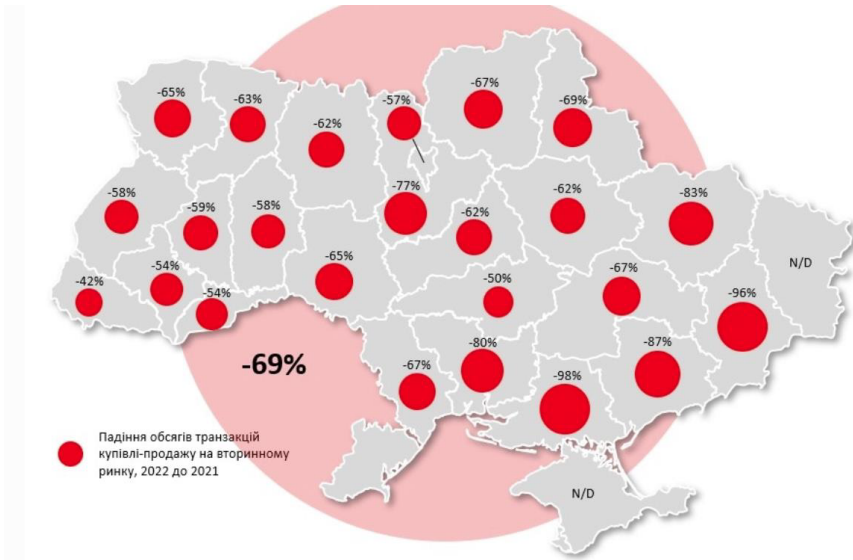


Рис. 6. Аналіз падіння обсягів транзакцій на вторинному ринку [12]

Проте, навіть люди, які належать до даних категорій, мають відповідати наступним критеріям:

- громадяни України;
- старші за 18 років на дату оформлення кредиту;
- не старші 70 років на дату погашення;
- платоспроможні;
- не мають власного житла зовсім або воно є меншим за $52,5 \text{ м}^2 + 21 \text{ м}^2$ на кожного наступного члена сім'ї додатково (чоловік/дружина та неповнолітні діти) або розташоване в районі бойових дій або на тимчасово окупованій території;
- не фігурують в санкційних списках;
- не беруть участь в інших чинних державних програмах із забезпечення житлом.

Отже, якщо потенційний власник житла відповідає даним критеріям, він може розраховувати на іпотеку на пільгових умовах:

- пільгова процентна ставка на весь термін кредиту – 3%;
- максимальний строк кредиту – 20 років;
- мінімальний початковий внесок – 20%;
- кредитують банки – учасники програми: Ощадбанк, ПриватБанк, Глобус Банк, Укргазбанк, Sky Bank.

Слід розуміти, що є також обмеження по об'єктам, які мають право на участь в програмі (рис. 7).



Рис. 7. Порівняльний аналіз пропозиції на вторинному ринку під програму «Оселя»

Наразі таке житло є переважно в Києві і Одесі, тоді як в інших регіонах реалізація цієї державної програми відбувається на значно нижчому рівні.

Висновки. Отже, ринок нерухомості є важливою складовою економіки України, набуваючи не лише економічного, але й соціального значення на

шляху досягнення Цілей сталого розвитку та інклюзивної економіки. Генезис вітчизняного ринку нерухомості бере свій початок з моменту проголошення незалежності держави та початку приватизаційних процесів, і продовжується наразі в контексті вдосконалення нормативної бази та розвитку ринку доступного житла. За цей час первинний і вторинний ринок нерухомості стикався з наслідками криз 2008 р., 2014–2015 рр., пандемії COVID-19 та широкомасштабного російського вторгнення 2022 р. Сформульовані та проаналізовані основні сучасні тенденції ринку нерухомості в Україні з акцентом на наявні проблеми. Для подолання цих наслідків, вирішення потреб в житлі для вразливих верств населення, а також для задоволення попиту в доступному житлі загалом для різних сегментів споживачів на ринку нерухомості України важливе значення мають державні програми доступного житла, серед яких «Оселя».

1. Ковтун М. В. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень. Науковий вісник Ужгородського університету. Сер.: Економіка. 2014. Вип. 1. С. 282–286.
2. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007–2013: монографія / за ред. О.І. Драпиковського, І.Б. Іванової. К.: «Арт Економі», 2012. 240 с.
3. Мухін О.О. Ринок нерухомості України: економічні та регіональні аспекти: Автореф. дис... канд. екон. наук / Рада по вивченню продуктивних сил України НАН України. К., 2005. 25 с.
4. Розмаїття та багатолітність ринку нерухомості. URL: <https://riell.ua/blogs/rozmayittya-ta-bagatolikist-rinku-nerukhomosti>
5. Ринок комерційної нерухомості. URL: https://www.klimatvdomi.com/st_build/st_kakije-osobjennosti-njesjet-kharaktjeristika-rynka-kommjercjeskoj-njedvizhimosti-i-cto-prjedstavljajet-soboj-arjenda-njedvizhimosti-pod-ofis_ua.html
6. Ринок іпотечної нерухомості в Україні. URL: https://ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm
7. Петрищенко Н. А., Андріянов В. С., Ринова Г. Р. Дослідження ринку нерухомості в Україні. Інфраструктура ринку. 2018. № 25. С. 135–139.
8. Максишко Н.К., Шаповалова В.О. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання. Ефективна економіка. 2012. № 3. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=976>
9. Первинка: що відбувається з цінами на нерухомість? URL: <https://gdevkievezhithorosho.com/2022/08/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D1%89%D0%BE-%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B1%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F-%D0%B7-%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-%D0%BD/>
10. Мельник Р. Ринок нерухомості під час війни: нові реалії, виклики та відродження. Економічна правда. 2022. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/05/11/686917/>
11. Струкова К. Ринок нерухомості під час війни: як забудовники пристосувались до війни, чи очікувати зниження цін. Юридична газета. 2022. URL: <https://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/rinok-neruhomosti-pid-chas-viyni-yak-zabudovniki-pristosuvalis-do-viyni-chi-ochikuvati-znizhennya-ci.html>
12. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young URL: <https://forbes.ua/money/budivnistva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337>
13. «Оселя». URL: <https://eoselia.dii.gov.ua/>

1. Kovtun M. V. Stanovlennya ta rozvytok rynku zhytla Ukrayiny v umovakh rynkovykh peretvoren . Naukovyy visnyk Uzhhorods koho univrsytetu. Ser.: Ekonomika. 2014. Vyp. 1. S. 282–286.
2. Tendentsiyi rynku nerukhomosti Ukrayiny: realiyi ta prohnozy. 2007–2013: monohrafiya / za red. O.I. Drapikovs koho, I.B. Ivanovoyi. K.: «Art Ekonomi», 2012. 240 s.
3. Mukhin O.O. Ryнок nerukhomosti Ukrayiny: ekonomichni ta rehional ni aspekty: Avtoref. dys... kand. ekon. nauk / Rada po vyvchennyu produktyvnykh syl Ukrayiny NAN Ukrayiny. K., 2005. 25 s.

4. Rozmayittya ta bahatolykist rynku nerukhomosti. URL: <https://riel.ua/blogs/rozmayittya-ta-bagatolikist-rinku-nerukhomosti>
5. Rynok komertsynoyi nerukhomosti. URL: https://www.klimatvdomi.com/st_build/st_kakije-osobjennosti-njesjet-kharakteristika-rynka-kommjernihjeskoj-njedvizhivosti-i-chto-prjedstavljajet-soboj-arjenda-njedvizhivosti-pod-ofis_ua.html
6. Rynok ipotechnoyi nerukhomosti v Ukraini. URL: https://ufin.com.ua/analit_mat/gkr/059.htm
7. Petryshchenko N. A., Andriyanov V. S., Ryzhova H. R. Doslidzhennya rynku nerukhomosti v Ukraini. Infrastruktura rynku. 2018. № 25. S. 135–139.
8. Maksyshko N.K., Shapovalova V.O. Nerukhomist yak ob yekt ekonomichnoho analizu ta matematychnoho modelyuvannya. Efektyvna ekonomika. 2012. № 3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976>
9. Pervynka: shcho vidbuvayet sya z tsinamy na nerukhomist? URL: <https://gde-ukievezhithoroso.com/2022/08/%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D1%89%D0%BE-%D0%B2%D1%96%D0%B4%D0%B1%D1%83%D0%B2%D0%B0%D1%94%D1%82%D1%8C%D1%81%D1%8F-%D0%B7-%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%B0%D0%BC%D0%B8-%D0%BD%D0%B0-%D0%BD/>
10. Mel nyk R. Rynok nerukhomosti pid chas viyny: novi realiyi, vyklyky ta vidrodzhennya. Ekonomichna pravda. 2022. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/05/11/686917/>
11. Strukova K. Rynok nerukhomosti pid chas viyny: yak zabudovnyky prystosovalys do viyny, chy ochikuvaty znyzhennya tsin. Yurydychna hazeta. 2022. URL: <https://jur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/rinok-neruhomosti-pid-chas-viyni-yak-zabudovniki-pristosuvalis-do-viyni-chi-ochikuvati-znizhennya-ci.html>
12. Doslidzhennya rynku nerukhomosti pid chas viyny vid 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>
13. yeOselya. URL: <https://eoselia.dii.gov.ua/>