

УДК 332.7:334.72

DOI: 10.31732/2663-2209-2024-74-31-41

## ПАРАМЕТРИ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ЯК СЕРЕДОВИЩА ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

*Мирослава Гофман<sup>1</sup>, Галина Пекна<sup>2</sup>, Вадим Солонець<sup>3</sup>*

<sup>1</sup>Кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: [miroslavag@krok.edu.ua](mailto:miroslavag@krok.edu.ua), ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

<sup>2</sup>Кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: [halynapb@krok.edu.ua](mailto:halynapb@krok.edu.ua), ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4902-6052>

<sup>3</sup>Магістрант програми «Підприємництво торгівля та біржова діяльність» кафедри теоретичної та прикладної економіки, ВНЗ «Університет економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: [solonetsvs@krok.edu.ua](mailto:solonetsvs@krok.edu.ua)

## PARAMETERS OF THE REAL ESTATE MARKET AS A BUSINESS ENVIRONMENT

*Myroslava Hofmann<sup>1</sup>, Halyna Pekna<sup>2</sup>, Vadym Solonets<sup>3</sup>*

<sup>1</sup>Ph.D. in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Theoretical and Applied Economics Department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail: [miroslavag@krok.edu.ua](mailto:miroslavag@krok.edu.ua), ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3977-7584>

<sup>2</sup>Ph.D. in Economics, Associate Professor, Associate Professor of Theoretical and Applied Economics Department, «KROK» University, Kyiv, Ukraine, e-mail: [halynapb@krok.edu.ua](mailto:halynapb@krok.edu.ua), ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4902-6052>

<sup>3</sup>Master's student on program "Entrepreneurship, trade and exchange activity", Department of theoretical and applied economics, "KROK" University, Kyiv, Ukraine, e-mail: [solonetsvs@krok.edu.ua](mailto:solonetsvs@krok.edu.ua)

**Анотація.** Одним із ключових секторів ринкової економіки є ринок нерухомості. Це пов'язано із тим, що житло є основною потребою людини та важливим аспектом її життєдіяльності, а також процеси на ринку житлової нерухомості мають вагомe значення для економічного розвитку країни загалом. Визначено, що ринок нерухомого майна є економічним явищем, що виникає з унікальних властивостей нерухомості як особливого блага. Розгляд нерухомості як соціально-економічного явища, а також виокремлення її родових ознак дає змогу визначити ринок нерухомості як систему взаємин між продавцями і покупцями, діючу на основі цінового механізму та враховуючу соціальне значення, правовий режим володіння, природні властивості та родові характеристики нерухомості. Розглянуто різні аспекти ринку нерухомості, з'ясовано його функції та визначено суб'єктну структуру. Виділено та описано основні фактори, які впливають на процес формування цін на нерухомість. Загалом ці фактори умовно розділено на три групи або рівні: глобальні, місцеві та характеристики конкретного об'єкта. Розгляд кожної з цих груп дозволило отримати більш повний образ впливу різноманітних чинників на динаміку ціноутворення на ринку нерухомості. Також досить нестабільною є ситуація на ринку нерухомості в Україні під час війни і змінюється в залежності від багатьох факторів. Проаналізовано, що нерухомість втрачає вартість у зонах прямого воєнного конфлікту через руйнування, небезпеку для життя та зниження привабливості цих територій для життя. Додатково воєнні дії призводять до відкладення інвестицій в будівництво нових об'єктів нерухомості та розвитку відповідних інфраструктурних проєктів. Дослідження виявило проблему забезпечення громадян житлом в Україні через значну різницю вартості нерухомості порівняно з доходами населення, що не дозволяє більшості українців придбати власне житло. Пропозиція перевищує платоспроможний попит, а ціни не відповідають цій ситуації, свідчаючи про недосконалість ринкового механізму, на вирішення якого повинна звертати увагу держава. Авторами розроблена модель взаємозв'язку ціни за 1 квадратний метр нерухомості на первинному ринку м. Києва. У цю модель включені фактори обсягів прийняття в експлуатацію квадратних метрів у м. Києві, рівня інфляції, валового регіонального продукту на душу населення, облікової ставки Національного банку України та індексу споживчих настроїв.

**Ключові слова:** ринок нерухомості, параметри ринку нерухомості, фактори впливу на ринок нерухомості, оцінка нерухомості, оцінка майна, нерухоме майно.

**Формул:** 0; **рис.:** 0, **табл.:** 3, **бібл.:** 19

**Abstract.** One of the key sectors of the market economy is the real estate market. This is due to the fact that housing is a basic need of a person and an important aspect of his life, as well as the processes in the residential real estate market are of great importance for the economic development of the country in general. It was determined that the real estate market is an economic phenomenon arising from the unique properties of real estate as a special good. Consideration of real estate as a socio-economic phenomenon and identification of its generic characteristics allows defining the real

*estate market as a system of relations between sellers and customers operating on the basis of the price mechanism and taking into account the social significance, legal regime of ownership, natural properties and generic characteristics of real estate. Different aspects of the real estate market are considered, its functions are clarified and the subject structure is defined. The main factors that influence the process of real estate price formation are identified and described. In general, these factors are conditionally divided into three groups or levels: global, local and characteristics of a particular property. The analysis of each of these groups allowed us to get a more complete picture of the impact of different factors on the dynamics of pricing in the real estate market. The situation on the real estate market in Ukraine during the war is also quite unstable and varies depending on many factors. It is analysed that real estate loses value in the areas of direct military conflict due to destruction, danger to life and a decrease in the attractiveness of these areas for living. In addition, hostilities lead to a postponement of investments in the construction of new real estate and the development of relevant infrastructure projects. The study revealed the problem of housing in Ukraine due to a significant difference in the cost of real estate compared to the income of the population, which prevents most Ukrainians from purchasing their own housing. The supply exceeds effective demand, and prices do not reflect this situation, indicating an imperfection in the market mechanism, which should be addressed by the state. The authors developed a model of the interrelationship of the price per 1 square meter of real estate on the primary market of Kyiv. This model includes the factors of the volume of square meters taken into operation in the city of Kyiv, the inflation rate, the gross regional product per capita, the discount rate of the National Bank of Ukraine, and the consumer sentiment index.*

**Keywords:** real estate market, real estate market parameters, factors influencing the real estate market, real estate valuation, property valuation, real estate.

**Formulas: 0; fig.: 0, tabl.: 3, bibl.: 19**

**Постановка проблеми.** Задачею важливого економічного характеру є поліпшення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості, що вимагає значних фінансових, матеріальних та людських ресурсів. Однак передбачення вартості нерухомості стає завданням складним через вплив різноманітних факторів, таких як характеристики конкретного об'єкта нерухомості, регіональні та макроекономічні аспекти. Ці фактори не тільки пов'язані з власне об'єктом, але й впливають на тенденції та загальну кон'юнктуру ринку. Ситуація на ринку нерухомості в Україні під час війни є досить нестабільною та змінюватися в залежності від багатьох факторів. У зонах прямого воєнного конфлікту нерухомість може втрачати вартість через руйнування, небезпеку для життя та зниження привабливості цих територій для життя.

Потреба в аналізі факторів впливу на ринок нерухомості виникає ще й тому, що з однієї сторони, весь український бізнес так чи інакше залежить від цін на нерухомість та від орендної плати, а з іншої сторони, суб'єктами цього ринку є підприємці – ріелтори, девелопери, оцінщики.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Ринок нерухомості досліджується різними вченими. Проблема ціноутворення на ринку нерухомості досліджувалася Asaula A. M., Pavlov V. I., Pylypenko I. I. & Pavliha N. V. (2006),

Davydenko N.M. & Voronchenko O.V. (2017), Pyshnograiev I.O. & Koval A.M. (2022), Shteinhaus D.O. (2021), Hermann B., Hermann P. (2022). Важливими є роботи присвячені ідентифікації ключовим факторам впливу на попит та пропозицію на ринку нерухомості Radionova I. & Pita Y (2023).

Достатньо уваги також присвячено аналізу економіки в умовах невизначеності та класифікації інструментів аналізу невизначеності Ananieva O. & Hofmann M. (2022). Багато уваги приділено дослідженню функціонування ринку в умовах війни Bialas A. (2022), приділяється увага також й дослідженню функціонуванню офісного ринку в часи безпрецедентної агресії Kachan A. (2023).

Слід зауважити що особливістю ринку нерухомості є його неповна структура, яка в основному обумовлена деформацією. Навіть при наявності значної кількості інформації щодо стану та очікуваних тенденцій на ринку житлової нерухомості, складно визначити динаміку цін. Зазвичай дані про ціни на нерухомість отримують з аналізу цінової пропозиції, а не фактичних угод (Sharovalova V.O. 2014).

Нині ринок нерухомості демонструє низьку ефективність через вплив воєнних подій в Україні. Низька операційна ефективність також виникла через неподільність нерухомості, стабільність на місці, недостатньо уваги приділено

відсутності прозорості та низькому рівню ліквідності нерухомості.

#### **Формування цілей статті.**

Метою статті є дослідження основних ціноутворювальних факторів на ринку житлової нерухомості та їх впливу на ринок нерухомості як середовища підприємницької діяльності, а також аналіз впливу кожного фактору на ціну квадратного метра нерухомості. Для досягнення визначених цілей було використано методологію загальної теорії ринків, в рамках якої за допомогою економіко-математичного моделювання визначені фактори впливу на ціну на ринку нерухомості. Для аналізу факторів впливу та з метою побудови моделі ціноутворення на ринку нерухомості в дослідженні використано регресійно-кореляційний аналіз.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Об'єкти нерухомості визначаються як конкретний вид майна, до якого можуть бути застосовані операції купівлі-продажу. Отже, важливим є розгляд поняття вартості в цьому контексті. Структура ціноутворення на нерухомість включає ряд характеристик. При визначенні ціни на об'єкт нерухомості враховуються такі взаємопов'язані фактори:

- Індивідуальні особливості самого об'єкта нерухомості.

- Відношення попиту та пропозиції на ринку.

- Цільове призначення об'єкта (Kovalenko M.A. & Radvanska L.M. 2002).

Хоча ступінь впливу кожного з цих чинників може залежати від конкретної ситуації, при оцінці вартості об'єкта нерухомості важливо враховувати всі аспекти.

На ринкову вартість, аналогічно іншим товарам, найбільший вплив мають попит та пропозиція. Попит обумовлений якістю об'єктів нерухомості, які потенційні покупці готові придбати за ринковою вартістю. Пропозиція визначається кількістю доступних на ринку об'єктів за певною ціною. Взаємозв'язок між попитом

та пропозицією формує рівень цін на ринку нерухомості.

Ціна нерухомості на ринку формується під впливом численних факторів, які можуть збільшувати або, навпаки, зменшувати вартість майна. На ціни на нерухомість впливають такі аспекти, як національне законодавство, економічна ситуація, екологічні умови та соціальний стан.

Рівень цін на первинному та вторинному ринках формується під впливом макроекономічних показників, рівня життя населення, вартості будівництва, доступності іпотеки, стратегій місцевого самоврядування у майновій та будівельній сферах, а також платоспроможності населення. Оцінка вартості об'єкта нерухомості є складним процесом і вимагає від оцінювача високої кваліфікації, спеціалізованих навичок та знань у сфері права та ринкової ситуації (Kucherenko V.R., Zaiets M. A., Zakharchenko O. V., Smentyna N. V. & Ulybina V. O. 2013).

Потреба у проведенні оцінки майна виникає в різних ситуаціях:

- Купівля, продаж або оренда нерухомості.

- Планування інвестиційних проєктів та залучення інвесторів.

- Страхування об'єкта.

- Оподаткування нерухомості.

- Виконання судових доручень, таких як оформлення спадкових прав, вирішення майнових спорів тощо.

- Оформлення кредитів під заставу нерухомості.

- Інші види операцій з нерухомим майном (Kobzan S. M. 2019).

Зазначені фактори, які можуть впливати на ціноутворення, можна поділити на три рівні. До глобального рівня, також називаного першим рівнем, належать наступні групи чинників: політичні, соціальні, економічні, географічні, екологічні. Фактори, хоча не стосуються безпосередньо характеристик оцінюваного об'єкта, значно впливають на тенденції ринку нерухомості. Розглянемо кожен групу факторів більш детально.

Політичні фактори містять вплив державної влади та інших вагомих політичних сил, таких як партії, об'єднання чи профспілки. До таких факторів відносяться: зміни в податковій політиці, зміни в політиці регулювання ринку нерухомості, зміни в іпотечному законодавстві, вибори президента або парламентські вибори, підписання або розірвання політичних союзів, загальна політична ситуація та настрої в країні (Sharovalova V. O. 2014).

Від початку повномасштабної війни західні області України вступили в контакт з новими категоріями потенційних покупців, що безпосередньо впливає на відновлення ринку (Information portal of deputies, Lviv, 2023, para. 19). Ці категорії включають:

- тимчасово переміщених осіб, які вже довгий час проживають у нових для них містах, адаптувались і визнали, що їм комфортно тут, і вони готові продовжувати життя саме тут з відповідними ресурсами;
- працівників компаній, які здійснили релокацію на захід України;
- інвесторів, які шукають житло на заході України з огляду на безпековий фактор;
- інвесторів в нерухомість з метою отримання ліквідного активу та прибутку.

Внаслідок цього прогнозується, що у західних областях країни ринок нерухомості відновиться досить швидко. У інших регіонах, особливо тих, що стали об'єктом обстрілів, питання відновлення буде залежати від впевненості місцевого населення у майбутньому та підтримки з боку держави.

За результатами соціологічного дослідження, проведеного компанією Gradus Research (Analytical report, 2022, slide 11), близько 62% опитаних респондентів, від початку повномасштабної війни, мігрували до інших областей, переважно до західних. Львівська область залишається найпопулярнішою для внутрішньої міграції (17%), за нею слідує Закарпатська (9%), Івано-Франківська (9%), Хмельницька (6%) та Тернопільська (5%) області. Найбільші

потреби мешканців цих областей визначаються грошима, доступом до роботи, безпечним місцем проживання та житлом. Це призводить до збільшення попиту на нерухомість у регіонах, вважаємо, зараз знаходяться у відносно безпечному стані. На заході України будівництво практично не припинилося, і навіть під час активних бойових дій продовжується зведення нових помешкань.

Соціальні фактори охоплюють демографічну структуру населення, густоту та чисельність населення, а також культурний рівень та рівень розвитку освіти.

Економічні фактори, що стосуються стану економіки та її розвитку, включають такі показники: рівень інфляції, рівень якості життя громадян, кількість інвестицій в будівельну діяльність, кількість податків на нерухомість, валовий внутрішній продукт, рівень інтеграції у світову економіку, прожитковий мінімум та середня заробітна плата, демографічні показники, зокрема чисельність та відсоток міграції (Kucherenko V.R., Zaiets M. A., Zakharchenko O. V., Smentyna N. V. & Ulybina V. O. 2013)

Ринок житлової нерухомості виступає як необхідний елемент структури соціально-економічної системи вищого рівня, а саме – економіки країни. Цей ринок важливий не лише з економічної, але й з соціальної перспективи, оскільки його основна функція полягає в задоволенні однієї з ключових базових потреб людей – потреби в житлі. Тому при аналізі цього ринку важливо враховувати його соціально-економічну роль. Розглядаючи ринок житлової нерухомості як систему соціально-економічних відносин між суб'єктами господарювання стосовно створення та управління об'єктами нерухомості, слід відзначити, що «ринок нерухомості часто розглядається як підвид інвестиційного ринку» (Hermann B. & Hermann P 2022).

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є орієнтація будівельників на відповідність потребам споживачів. У бюджетному сегменті це

проявляється в зменшенні загальної площі приміщень, що сприяє збільшенню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла знизилася до рівня цін вторинного ринку. Для клієнтів із вищою платоспроможністю привабливістю є створення додаткових умов комфорту. Відтак забудовники, орієнтовані на цей сегмент, заздалегідь розробляють житло з розвинутою інфраструктурою, такою як охорона, паркінг та доглянута прибудинкова територія. Також вплив на стан ринку нерухомості мають нововведення, спрямовані на енергоефективність.

В сучасний період актуальним стає не лише придбання житла, а й подальша сплата комунальних послуг, опалення та енергопостачання. Споживачі цінують наявність в новобудовах власної системи опалення, встановлення двотарифних лічильників на електроенергію та інженерних систем автономного управління. Збільшується популярність «зеленого» будівництва, оскільки вітчизняні забудовники поступово переходять на еко-стандарти, враховуючи вигоди та попит серед споживачів (Shteynhauser D.O. 2021).

Негативні впливи на ринок нерухомості включають скорочення доходів населення та малого бізнесу, нестабільність валютного курсу та складну політико-економічну ситуацію в країні. Нестабільність на зовнішніх ринках призвела до зменшення пропозицій і попиту на іпотечне кредитування. Розвиток ринку іпотеки вимагає від банків значного збільшення обсягів кредитування, щоб зробити його доступнішим для населення (Biletskyi I. V. 2022). Багато населення може дозволити собі придбання житлової нерухомості лише після реалізації інших об'єктів власності.

Перші іпотечні житлові кредити були видані банками у 1993 році. Однак негативне економічне середовище та відсутність відповідного законодавчого забезпечення викликали проблеми для кредитних установ, такі як подолання ризиків іпотечного кредитування,

збільшення доступності кредитів для населення та залучення ресурсів для надання житлових кредитів. Високий кредитний ризик при іпотечному кредитуванні підсилюється складністю примусового виконання іпотечних зобов'язань, зокрема, у випадках виселення неплатоспроможного позичальника.

Різниця між вартістю нерухомості та середнім рівнем заробітної плати досить велика, і банківська система не пропонує ефективних інструментів для збільшення платоспроможності населення. Розвиток іпотечних відносин має позитивний вплив як на формування ринку нерухомості, так і на стимулювання забудовників впроваджувати більш прогресивні та ресурсозберігаючі технології в будівництві для поліпшення конкурентних позицій серед споживачів. Важливим є стабілізація політико-економічної ситуації в країні, підвищення рівня життя населення, стабілізація валютного курсу та удосконалення інструментів іпотечного кредитування.

Основні ціноутворювальні фактори на ринку житлової нерухомості, такі як попит і пропозиція, піддаються впливу різноманітних чинників, таких як рівень доходів споживачів, іпотечне забезпечення в регіоні, регіональні умови соціального житлового забезпечення, відсутність розвинутої системи будівельних кооперативів та нормативно-правове забезпечення їхньої діяльності. До цього можна додати значний спад вартості національної валюти, зростання інфляції, низьку інвестиційну привабливість, підвищення ставок іпотечного кредитування, виникнення кризових ситуацій в Україні та світі тощо.

Географічно-екологічні чинники охоплюють місце розташування країни, екологічні аспекти та наявність природних ресурсів.

До другого рівня належать чинники, що стосуються місцевого рівня, такого як місто чи район, де розташований об'єкт нерухомості. Групи чинників для цього рівня включають: умови кредитування, розташування нерухомості, фізичні

властивості об'єкта нерухомості (Kucherenko V.R., Zaiets M. A., Zakharchenko O. V., Smentyna N. V. & Ulybina V. O. 2013).

До чинників розташування відносяться: наявність інфраструктури поряд (школи, садочки, магазини), транспортна розв'язка, добробут району розташування об'єкту, відстань від центру міста, престижність району.

Система громадського транспорту та наявність автостоянок можуть підвищити цінність об'єктів нерухомості. До фізичних властивостей, що характеризують цей рівень чинників, відносяться рівень розвитку комунальних послуг, якість будівництва, наявність дворової території та рівень комфортності об'єкта.

Третій рівень охоплює фактори, що безпосередньо стосуються об'єкта нерухомості, такі як поверх, кількість кімнат, зручність планування тощо (Duokom, question-answer section, para.1)

Лідерська роль ринку нерухомості в системі економіки ринкового типу призвела до необхідності впровадження системи державного регулювання цього ринку. Ця система включає дві ключові компоненти: державні та інші нормативні акти, а також дії державних та муніципальних органів і організацій. Організаційно, державне регулювання ринку нерухомості приймає дві форми: пряме втручання, або адміністративний метод, і непрямий вплив, або використання економічних методів управління.

Ринок нерухомості визначається як особливий сегмент ринку, де об'єктами торгівлі або застави для кредитів є нерухомість. Він є одним з ключових ринків, який, у взаємодії з ринками товарів і послуг та ринком капіталу, формує особливості економічного механізму регульованої економіки (Sharkova I. 2005). Однак це визначення не розкриває повністю участь суб'єктів у системі функціонування ринку нерухомості та процес передачі прав власності на нерухомість.

Ринок нерухомості – це система економічних та цивільно-правових

відносин, які виникають у зв'язку з об'єктами нерухомості та їх правами, де формується попит, пропозиція, ціни та вартості на ці об'єкти (Biletskyi I., V. 2022). Проте, немає чіткого визначення різниці між «вартістю» та «ціною» на об'єкти нерухомості та механізмами для їх розмежування.

Щодо поняття нерухомого майна як об'єкта економічних відносин, воно включає такі аспекти, як товар, корисність, ціна, доходність, ліквідність, вартість, витрати на утримання, інвестиції, оподаткування, попит та пропозиція, капітал в речовій формі тощо. Нерухомість є унікальним товаром, оскільки всі права на неї вимагають фіксації (реєстрації, нотаріального посвідчення угод тощо).

У правовому відношенні розрізняють два види володіння нерухомістю: право власності та право користування (речові права). Право власності надає власникові повне володіння, користування та розпорядження майном. Право користування обмежує можливість розпорядження об'єктом нерухомості, таким чином обмежуючи його відчуження (продаж, обмін, дарування, успадкування) (Civil Code of Ukraine, 2003). Інші умови, такі як право проїзду чи доступ до комунікацій, можуть обмежувати виключне право власності. Крім того, власник зобов'язаний не заважати іншим суб'єктам у реалізації конституційних прав, підтримувати нерухомість у технічно придатному стані та дотримуватись інших вимог, визначених законодавством.

Внутрішній ринок нерухомості відзначається значними відмінностями від ринків нерухомості більшості країн з розвинутою ринковою економікою і має ряд характерних особливостей, пов'язаних з низкою особливостей становлення ринкових відносин.

Характеристики формування ринку нерухомості включають:

- Відсутність гарантій з боку держави стосовно захисту майнових прав та підтримки іпотечного кредитування.

- Складність і відсутність прозорості в механізмі регулювання ринкових відносин між суб'єктами ринку.

- Наявність слабкої та несистематизованої інформації про операції на ринку нерухомості та учасників ринку.

- Участь держави в ринкових відносинах як власника нерухомості.

- Нерозвиненість легального ринку землі.

- Біржова торгівля житлом.

- Рухливість цінової динаміки ринку нерухомості, яка є результатом макроекономічної нестабільності, процесів приватизації та перерозподілу власності.

Протягом останніх років спостерігалось стрімке зростання ринку нерухомості в м. Києві. Столиця привертала мешканців з різних регіонів України. Однак ціни на нерухомість виявилися чутливими до кризових і політичних подій. Повномасштабна російсько-українська війна, супроводжувана руйнуванням інфраструктури, призвела до надзвичайної житлової кризи, яка поширилася на більшість населення.

Під час бойових дій в Київській області було пошкоджено близько 26 000 об'єктів, і кількість пошкоджених будинків може зростати через продовження обстрілів та ракетних ударів. Війна підкреслила проблеми житлової політики, які вже існували.

Виникає важливе питання щодо того, як зміняться ціни в майбутньому і як держава може врегулювати цю ситуацію. Одне із завдань магістерської роботи полягало в тому, щоб за допомогою економіко-математичного моделювання визначити ряд макроекономічних, регіональних та соціально-політичних факторів, що впливають на ціноутворення на первинному ринку нерухомості. Крім того, побудувати модель з урахуванням усіх особливостей Київського регіону, яка дозволить прогнозувати середню ціну за квадратний метр на майбутній період.

У виборі факторів впливу для аналізу був використаний регресійно-кореляційний

аналіз. Зазначено, що для кризових явищ обрано зовнішні чинники. Серед них:

- обсяг прийняття в експлуатацію метрів квадратних у м. Києві,

- рівень безробіття,

- рівень інфляції,

- курс гривні до долара,

- валовий регіональний продукт на душу населення,

- чисельність населення,

- облікова ставка НБУ,

- середня заробітна плата,

- індекс цін на будівельно-монтажні роботи,

- індекс споживчих настроїв.

Наведені 10 факторів було класифіковано на макроекономічні, регіональні та соціально-політичні.

Для виділення значущих факторів впливу на ціноутворення був проведений кореляційно-регресійний аналіз з використанням статистичних даних за 2017-2022 роки. Для визначення факторів, які варто включати в модель, скористаємось методом прямого відбору. За такого підходу спочатку включається змінна, яка має найвищу кореляцію із залежною змінною. Коефіцієнти кореляції між середньою ціною квадратного метра та незалежними змінними наведені в табл. 1.

Аналізуючи, табл. 1 бачимо, що найбільша залежність присутня між середньою ціною за метр квадратний та рівнем заробітної плати. Показник кореляції складає 0,898. Відповідно, саме ця змінна має бути першою, яку слід перевірити на предмет включення до загальної моделі.

Результати моделювання розраховано за допомогою програми SPSS Statistic (табл.2).

За допомогою статистичного пакету SPSS Statistic знайдемо коефіцієнти регресійної моделі. Завдяки лінійній багатофакторній регресійній моделі можна визначити ступінь впливу кожного фактору на ціну квадратного метра (1).

$$Y = -2424,145 - 0,001xX1 + 818,657xX3 + 0,050xX5 - 456,235xX7 + 198,026xX10 \quad (1)$$

**Таблиця 1. Кореляція середньої ціни та незалежних факторів**

Фактори незалежні	Вага
X1 - обсяг прийняття в експлуатацію метрів квадратних у м. Києві, кв м	0,117
X2 - рівень безробіття, %	0,870
X3 - рівень інфляції, %	0,744
X4 - курс гривні до долара, грн	0,772
X5 - валовий регіональний продукт на душу населення, грн	0,885
X6 - чисельність населення на 1 число року, тис осіб	0,489
X7 - облікова ставка НБУ, %	0,167
X8 - середня заробітна плата,	0,898
X9 - індекс цін на будівельно-монтажні роботи житлових будинків, %	-0,720
X10 - індекс споживчих настроїв	0,471

Джерело: створено авторами

Таким чином, при збільшенні обсягів прийняття в експлуатацію метрів квадратних у м. Києві на 1 м, ціна квадратного метра на первинну житлову нерухомість у м. Києві зменшується на 0,001 грн, при зростанні рівня інфляції на 1% ціна зростає на 818,657 грн, при зростанні валового регіонального продукту на душу населення на 1 грн ціна зростає на 0,05 грн, збільшення облікової ставки НБУ на 1% дасть зменшення ціни на 456,235 грн, а зростання індексу споживчих настроїв на 1 бал дасть приріст до ціни у сумі 198,026 грн.

Отримана модель має наступні характеристики:  $R = 1,00$ ,  $R^2 = 1,00$ , скоригований  $R^2$  дорівнює 1,00, стандартна помилка оцінки = 0.

Коефіцієнт детермінації  $R^2$ , відображає те, що варіація ціни за квадратний метр на первинному ринку нерухомості в Києві за 2017-2022 роки на 100% обумовлена наведеними факторами. Це є доволі позитивною оцінкою, зважаючи на те, що на ціноутворення мають вплив безліч чинників. Аналіз похибки спрогнозованої та фактичної ціни за 1 кв м за 2017-2022 роки представлено у таблиці 3.

**Таблиця 3. Аналіз похибки спрогнозованої та фактичної ціни за 1 м<sup>2</sup> за 2017-2022 роки**

	Y- фактична ціна за 1 кв м, грн	Розрахована ціна, грн	Абсолютне відхилення, грн	Відносне відхилення, %
2017	22336	22734,399	398,3994	1,78
2018	22950	23020,369	70,3691	0,31
2019	24000	24268,712	268,7122	1,12
2020	28000	28215,677	215,6769	0,77
2021	35075	35538,064	463,0644	1,32
2022	45025	45256,474	231,4742	0,51

Джерело: створено авторами

Отже, нами було розроблено модель залежності ціни 1 кв м нерухомості на первинному ринку м. Києва. В модель включені фактори обсягів прийняття в

експлуатацію метрів квадратних у м. Києві, рівня інфляції, валового регіонального продукту на душу населення, облікової ставки НБУ, індексу споживчих настроїв.



Таблиця 2. Дані кореляції пакета SPSS Statistic

		Кореляції									
	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6	X7	X8	X9	X10
Кореляція Пірсона	Y	1,000	,870	,744	,772	,489	,489	,167	,898	,471	,471
	X1	,117	1,000	,004	-,207	,089	,089	-,486	,128	-,052	-,052
	X2	,870	1,000	,918	,897	,122	,122	,541	,604	,294	,294
	X3	,744	,918	1,000	,725	-,198	-,198	,565	,382	-,059	-,059
	X4	,772	,897	,725	1,000	,183	,183	,680	,619	,596	,596
	X5	,885	,561	,367	,565	,761	,761	-,124	,994	,664	,664
	X6	,489	,122	-,198	,183	1,000	1,000	-,520	,780	,733	,733
	X7	,167	-,486	,565	,680	-,520	-,520	1,000	-,082	,078	,078
	X8	,898	,128	,382	,619	,780	,780	-,082	1,000	706	706
	X9	-,720	,461	-,687	-,838	-,272	-,272	-,496	-,539	-,403	-,403
Знч. (1- стороння)	X10	,471	,294	-,059	,596	,733	,733	,078	706	1,000	1,000
	Y	.	,012	,045	,036	,163	,163	,376	,008	,173	,173
	X1	,413	,409	,497	,347	,433	,433	,164	405	,461	,461
	X2	,012	.	,005	,008	,409	,409	,134	,102	,286	,286
	X3	,045	,497	.	,051	,354	,354	,121	,228	,456	,456
	X4	,036	,347	,051	.	,364	,364	,069	,095	,106	,106
	X5	,010	,356	,237	,121	,039	,039	,407	,000	,075	,075
	X6	,163	,433	,354	,364	.	.	,145	,034	,049	,049
	X7	,376	,164	,121	,069	,145	,145	.	,439	,441	,441
	X8	,008	405	,228	,095	,034	,034	,439	.	,058	,058
X9	,053	,179	,066	,019	,301	,301	,158	,135	,214	,214	
X10	,173	,461	,456	,106	,049	,049	,441	,058	.	.	

Джерело: створено авторами за допомогою статистичного пакета SPSS Statistic

**Висновки.** Ринок нерухомості характеризується попитом, пропозицією, ціною, наявністю системи менеджменту та маркетингу, інфраструктурою та ринковими операціями. Об'єкти нерухомості, які виступають об'єктами операцій на ринку, мають ринкову ціну і, отже, визначаються конкретною вартістю в залежності від характеру проведеної операції. У умовах ринкової економіки цінові формування визначається різноманітними факторами та механізмами, набуваючи форму ринкової вартості.

Виділені та описані основні фактори, які впливають на процес формування цін на нерухомість. Загалом ці фактори можна умовно розділити на три групи або рівні: глобальні, місцеві та характеристики конкретного об'єкта. Розгляд кожної з цих груп дозволяє отримати більш повний образ впливу різноманітних чинників на динаміку ціноутворення на ринку нерухомості.

Майбутнє українського ринку нерухомості залишається невизначеним і в значній мірі залежить від інтенсивності та завершення військових дій в країні. Різке зростання споживчого попиту, особливо в

короткостроковій перспективі, малоймовірно, оскільки споживачі продовжують стикатися з економічними труднощами, спричиненими впливом війни на економіку. Унаслідок цього не очікується активна експансія як місцевих, так і міжнародних ритейлерів. Орендарі та орендодавці будуть продовжувати обговорювати умови співпраці, оптимізувати бізнес-процеси та закривати неприбуткові магазини, зберігаючи обережну політику розширення. Деякі можуть використовувати можливість зайняти кращі торгові приміщення за вигідними ставками, але багато гравців ринку будуть зосереджуватися на торговельних центрах у західних регіонах, де безпека залишається ключовим фактором. Описано, що тривалість війни призвела до затримок у будівництві в Києві, а проекти на стадії підготовки залишаються на поточному рівні, а нових торгових центрів у 2024 році не очікується.

Автори вважають, що однією з актуальних проблем вітчизняного ринку нерухомості, яка ускладнює діяльність вітчизняних компаній на світовому рівні, є його непрозорість.

### **Література:**

1. Асаул А.М., Павлов В.І., Пилипенко І.І., Павліха Н.В. (2006). *Ринок нерухомості*, К.: Кондор.
2. Давиденко Н.М., Воронченко О.В. (2017). Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*, 21. 5-7.
3. Пишнограєв І.О., Коваль А.М. (2022). Економіко-математичне моделювання впливу макроекономічних факторів на ціноутворення ринку нерухомості. *Економіка та суспільство* 43. DOI: [10.32782/2524-0072/2022-43-60](https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-43-60)
4. Штейнгауз Д.О. (2021). Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*, 2 (41), 19 - 23. DOI: [10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958)
5. Герман Б., Герман П. (2022). Analiza rynku nieruchomości w 7 krokach. Отримано 16 січня 2024 з <https://hermannproperty.pl/analiza-rynku-nieruchomosci-w-7-krokach>
6. Радіонова, І., Піта Ю. (2023). Економічний аналіз ринку нерухомості: загальні підходи та їх застосування для українського ринку. *Вчені записки Університету «КРОК»*, 3(71), 9–18. DOI: [10.31732/2663-2209-2022-71-9-18](https://doi.org/10.31732/2663-2209-2022-71-9-18)
7. [Ananieva O., Hofmann M. \(2022\). The peculiarities of the research tools in the analysis of enterprise economics in a state of uncertainty. \*Economics of uncertainty: content, assessment, regulation: a collective monograph\*. Kyiv: KROK University, 129 – 145. DOI: 10.36690/EUCER-129-145](https://doi.org/10.36690/EUCER-129-145)
8. Біалас А. (2022, квітень 06). Як війна в Україні впливає на ринок нерухомості. *Polandweekly*. Отримано 16 січня 2024 з <https://polandweekly.com/2022/04/06/how-does-the-war-in-ukraine-affect-the-real-estate-market/>
9. Качан А. (2023). Як офісний ринок продовжує працювати в часи безпрецедентної агресії. Отримано 16 січня 2024 з <https://cbre-expandia.com/uk/research>
10. Шаповалова В. О. (2014). Аналіз дії фундаментальних факторів на динаміку ринку нерухомого майна України. *Ефективна економіка*, 9. Отримано 16 січня 2024 з <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=3328>
11. Коваленко М.А., Радванська Л.М. (2002). *Ринок нерухомості: фінансові аспекти*. Херсон: ОЛДІ плюс. 160.
12. Кучеренко В. Р., Заєць М. А., Захарченко О. В., Сментина Н. В., Улибіна В. О. (2013). *Оцінка та*

управління нерухомістю. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук». 272.

13. Кобзан С. (2019). *Формування ринку нерухомості : практичні аспекти та особливості оцінки*. К: Юрінком Інтер. 211.

14. Львівська міська рада (2023) Тенденції цін. Що буде з ринком нерухомості після війни? Отримано 16 січня 2024 з <https://www.lvivrada.gov.ua/trybuna-deputata/item/11033-tendenciji-cin-shto-bude-z-rynkom-neruhomosti-pislya-viyny>

15. Центр економічного відновлення, НДО, Gradus Research (2022). *Міграція та соціально-політичні настрої під час повномасштабної війни росії проти України – десята хвиля дослідження: аналітичний звіт*. Отримано 16 січня 2024 з [https://gradus.app/documents/301/Gradus\\_EU\\_wave\\_10\\_UA.pdf](https://gradus.app/documents/301/Gradus_EU_wave_10_UA.pdf)

16. Білецький І. В. (2022). Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах. *Бізнес-Інформ*, 7, 149 - 154. DOI: [10.32983/2222-4459-2022-7-149-154](https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-7-149-154)

17. Дуоком (н. д.). Від чого залежить ціна квартир при продажу та як оцінити квартиру щоб продати. Отримано 16 січня 2024 з <https://duo.com.ua/pytannya-vidpovidi>

18. Шаркова І. (2005). *Правове регулювання ринку нерухомості в Україні*. К: КНЕУ. 180 с.

19. Верховна рада України (2003). *Цивільний Кодекс України* Отримано 16 січня 2024 з <https://zakon.rada.gov.ua>