

СЕКЦІЯ 7

РОЗВИТОК ПРОДУКТИВНИХ СИЛ І РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

УДК 332.821

DOI: <https://doi.org/10.32782/2522-4263/2024-3-19>**Юрченко О.Ю.***кандидат економічних наук*ORCID: <https://orcid.org/0009-0001-3915-7676>**Мухін О.О.***кандидат економічних наук, докторант,**Міжрегіональна Академія управління персоналом*ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-3038-0002>**Yurchenko Oleksandr***PhD in Economics***Mukhin Oleksii***PhD in Economics, Doctoral Student,**Interregional Academy of Personnel Management*

ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ПЕРВИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

TRENDS THE DEVELOPMENT OF THE PRIMARY REAL ESTATE MARKET

АНОТАЦІЯ

У статті подано дослідження особливостей розвитку первинного ринку житла в економічному та інвестиційному аспектах. Описано тенденції розвитку первинного ринку нерухомості. Зокрема, проаналізовано загальну площу нежитлових будівель на початку будівництва та прийнятих в експлуатацію за видами у 2021-2023 роках. Зазначено, що структура попиту на первинному ринку нерухомості України суттєво змінилася. Так, найбільше скоротилися обсяги будівництва у прифронтових районах, а на заході країни обсяги будівництва зросли на 15%. Досліджено пропозиції з активного продажу за типом житла та за типом планування на первинному ринку нерухомості. Визначено характерні особливості, перспективи розвитку іпотечного кредитування в Україні. Наведено основні фактори, які позитивно впливають на первинний ринок нерухомості. Наочно показані виклики та перспективи розвитку ринку первинної нерухомості. Виявлено та обґрунтовано технологічну трансформацію первинного ринку нерухомості.

Ключові слова: житлове будівництво, первинний ринок нерухомості, індекс цін на житло, інвестор, іпотечне кредитування, іпотечний ринок.

ANNOTATION

This paper analyzes the peculiarities of primary housing market development from economic and investment aspects. It describes trends in the development of the primary real estate market. In particular, it analyzes the total area of non-residential buildings at the start of construction and the area commissioned by type for the period 2021-2023. The structure of demand in the Ukrainian primary real estate market is changing significantly. As a result, the frontline regions experienced the largest decrease in construction volume, while Western Ukraine experienced a 15% increase in construction volume. This paper analyzes active sales by housing type and layout in the Ukrainian primary real estate market. Identifies the main trends and development prospects for mortgage lending in Ukraine. Presents the main factors that have a positive impact on the primary real estate market. Clearly presents the challenges and prospects for the development of the primary real estate market. The technological transformation of the primary real estate market is identified and demonstrated.

Keywords: housing construction, primary real estate market, housing price index, investor, mortgage lending, mortgage market.

Постановка проблеми. Первинний ринок нерухомості є залежним від рівня розвитку країни та рівня економічного розвитку ключових галузей економіки, цін на енергоносії та будівельні матеріали, вартості будівництва. Первинний ринок нерухомості відображає процеси, які визначають розвиток будівельної галузі в цілому. На первинний ринок значною мірою впливає рівень доходів потенційних покупців на ринку нерухомості. Розвиток і потенціал первинного ринку нерухомості має вирішальне значення для розуміння майбутньої динаміки ринку нерухомості в цілому [1, с. 27]. Дослідження ринку первинної нерухомості викликає багато питань саме через непрозорість ринку. Більшість інвесторів приховують реальну цифру проданої нерухомості [2, с. 95].

Починаючи з 2000 р., підвищення інвестиційної привабливості України призвело до зростання інтересу інвесторів до ринку нерухомості. Динамічна динаміка розвитку ринку нерухомості також є індикатором формування сприятливих умов для подальшого посилення інвестиційного процесу. До війни галузь робила позитивний внесок у ВВП, знижувала рівень безробіття, збільшувала доходи населення та стимулювала попит на житло. З початком військової агресії з боку росії, 24 лютого 2022 р. на ринку нерухомості відбулися значні втрати. Як наслідок, економічні показники впали, безробіття зросло, іпотечне кредитування скоротилося, а пропозиція житла на ринку зменшилася через закриття будівельних компаній та руйнування будівель на окупованих територіях. Активні бойові дії спричинили переїзд мешканців до центральної та західної частин країни.

Це збільшило попит на житло в цих регіонах, що призвело до зростання цін.

Однак в умовах активної війни ситуація з нерухомістю в Україні залишається невизначеною для багатьох інвесторів через ризики зниження майна, окупації об'єктів нерухомості та подальшого зниження цін. Незважаючи на те, що Україна наразі переживає складні соціально-економічні умови, первинний ринок нерухомості поступово починає відновлюватися.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження первинного ринку нерухомості обмежуються аналізом ринку. Слід зазначити, що інформація про первинний ринок нерухомості є дуже важкодоступною для дослідників і практично закритою. Значний внесок у дослідження процесів, що відбуваються на українському ринку нерухомості, зробили наступні дослідники: К.А. Мамонов, С.М. Кобзан, Т.В. Анопрієнко [1]. Механізми функціонування первинного ринку нерухомості досліджував С.М. Кобзан [2] та інші аналітики у даній сфері [4-8]. Механізму інвестування в нерухомість свої праці присвятила У.З. Ватаманюк-Зелінська [3]. Авторами досліджено питання становлення та розбудови первинного ринку нерухомості, а також сьогодення ситуація в Україні створює передумови для подальших досліджень цієї теми. Продовження воєнного стану зумовлює необхідність дослідити тенденції первинного ринку нерухомості, що стоять перед новими викликами, а також напрямів післявоєнної відбудови України з позиції євроінтеграції.

Постановка завдання. Метою статті є визначення поточної ситуації на первинному ринку нерухомості з соціальної та інвестиційної точки зору, виявлення тенденцій розвитку первинного ринку нерухомості, визначення викликів та перспектив розвитку первинного ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу дослідження. До війни, ринок первинної нерухомості був одним з найпопулярніших варіантів інвестування, де інвестори купували нерухомість на ранніх етапах будівництва житлових комплексів. А після введення будинків в експлуатацію рентабельність цих квартир становила близько 35 % і відбувалася передача (перепродаж недобудови) [3, с. 78]. Будучи важливою частиною ринку нерухомості країни, первинний ринок має значний вплив на розвиток інших галузей економіки.

Аналіз діяльності українських забудовників свідчить про активне відновлення галузі та її адаптацію в роки війни. Проте сектор продовжує стикатися з проблемами, пов'язаними з поточним станом економіки країни та різними факторами, що впливають на ринкову середовище. Військові дії в Україні призвели до значного зростання ризиків, значно скоротилася кількість інвестицій у сектор первинної нерухомості, потенційні клієнти стали обережніше підходити до купівлі нового житла. Змінилися

споживчі настрої та пріоритети, багато хто переїхав у безпечніші райони, що також позначається на діяльності будівельних компаній.

Не дивлячись на те, що стан будівельної сфери залишається складним, інвестори та будівельні компанії активно намагаються відновити ринок. Ринок поступово відновлювався, створювалися нові інвестиційні проекти, будували нові потужності, виходили довоєнні проекти, починалися продажі. На старті проекту девелопери зіткнулися з нестачею фінансових ресурсів у потенційних покупців та інвесторів. Крім того, на початку війни відчувався дефіцит будівельних матеріалів через значні руйнування промислових підприємств та матеріально-технічні проблеми. Зараз ці проблеми вирішено, але залишається багато інших проблем.

Будівельна галузь є бюджетно-дохідною сферою економіки і розвиток цієї галузі завжди важливий для держави. З початку широкомасштабного вторгнення росії обсяг угод на первинному ринку у 2022 р. був у 8-12 разів меншим, ніж до війни. На другий післявоєнний рік ситуація почала стабілізуватися, і до травня 2023 р. близько 90% забудовників у західних областях України починають продавати нерухомість – 79% житлових комплексів у столиці та 71% у Дніпропетровській області. У Харківській та Запорізькій областях ці показники значно нижчі – 26% і 36% відповідно.

Однак до 2023 р. споживчий інтерес до житлової та комерційної нерухомості дещо стабілізувався. Українці стали більш охоче купувати житло, що дозволило забудовникам продовжити перервані проекти та розпочати нові [4]. Порівняно з другим півріччям 2022 р., темпи будівництва у 2023 р. зросли лише на 15-20%, що становить близько третини проектів, які будувалися до війни з росією. При цьому понад 80% споруджуваних комплексів були заплановані до введення в експлуатацію наприкінці 2022 або на початку 2023 р. Деякі забудовники намагаються завершити проекти, які були розпочаті раніше.

Понад 70% житлових комплексів, що будуються, зосереджені в західній частині країни і в самому Києві, оскільки столиця вважається найбільш захищеним від обстрілів містом.

У 2023 р., на другий рік повномасштабного російського вторгнення, різні сектори економіки зіткнулися з новими викликами. Окрім ризиків, пов'язаних з військовими діями, таких як обстріли, компаніям довелося мати справу зі змінами в законодавстві та інших нормативних актах, а також зі зміною споживчих настроїв щодо товарів і послуг. На ринку нерухомості, зокрема, минулого року спостерігалось зростання попиту на придбання власного житла (рис. 1).

Так, середня площа житлового будівництва, розпочатого у січні-вересні 2023 р., становила 61,01% від аналогічного показника за 2022 р. і 30% від довоєнного показника. Розглянемо тенденції на первинному ринку нерухомості для нежитлових будівель (табл. 1).

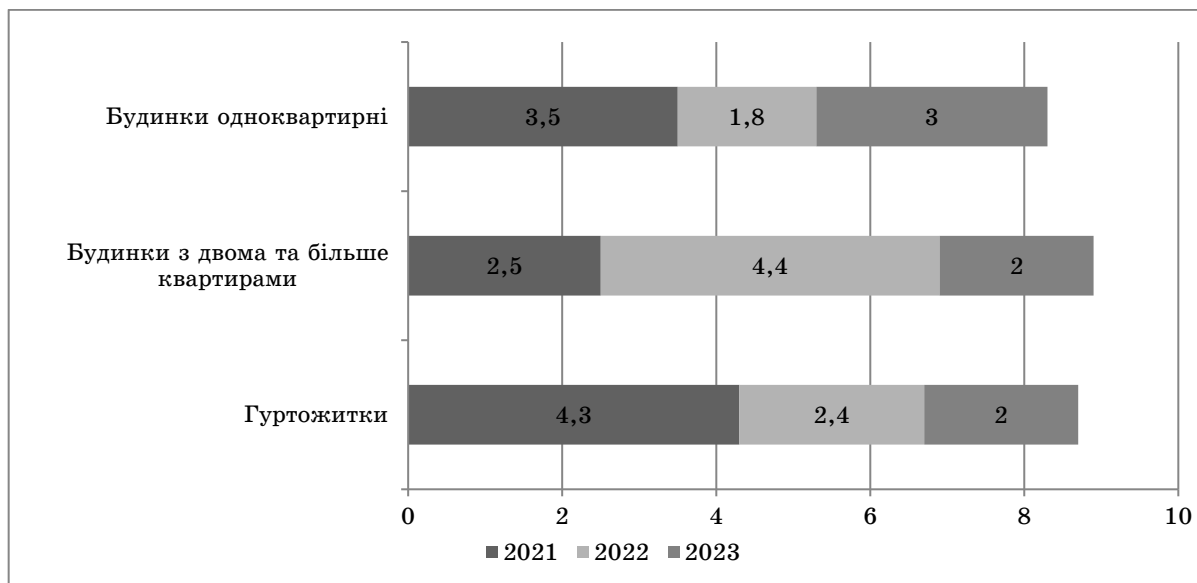


Рис. 1. Загальна площа житлових будівель, прийнятих у експлуатацію в 2021-2023 рр.

Джерело: [5]

Таблиця 1

Загальна площа нежитлових будівель з початку будівництва за 2021-2023 роках, м²

Показники	Дані по рокам			Темп приросту, %	
	2021	2022	2023	2022/ 2021 рр.	2023/ 2022 рр.
Усього	4975506	2001910	1992675	-59,8	-0,5
у тому числі					
- (sumy.ukrstat.gov.ua) готелі, ресторани та подібні будівлі	733894 (stu.cn.ua) (mses.kpi.ua)	90885	104498	-87,6	15,0
- офісні будівлі	386239	179740	109509	-53,5	-39,1
- будівлі торговельні	1433429	682976	502240	-52,4	-26,5
- будівлі транспорту та засобів зв'язку	118051	33038	41607	-72,0	25,9
- будівлі промислові та склади	1325956	730933	786271	-44,9	7,6
- будівлі освітнього, медичного та оздоровчого призначення	370631	90899	74325	-75,5	-18,2
- будівлі нежитлові інші	607306 (stu.cn.ua) (mses.kpi.ua)	193439	374225	-68,1	93,5

Джерело: [6]

У січні-вересні 2023 р. забудована площа нежитлових будівель становила 99,54% від аналогічного середнього показника 2022 р. та 40% від довоєнного показника. При цьому найбільший показник мають нежитлові будівлі - 93,46% від показника 2022 р. та 62% від довоєнного показника.

Значне зростання спостерігається у будівлях готелів та ресторанів - 14,98%, транспорту та зв'язку - 25,94%, а також у промислових будівлях та складах - 7,57%.

На рис. 2 показано зміну загальної площі за типами житлових будинків у 2021-2023 рр.

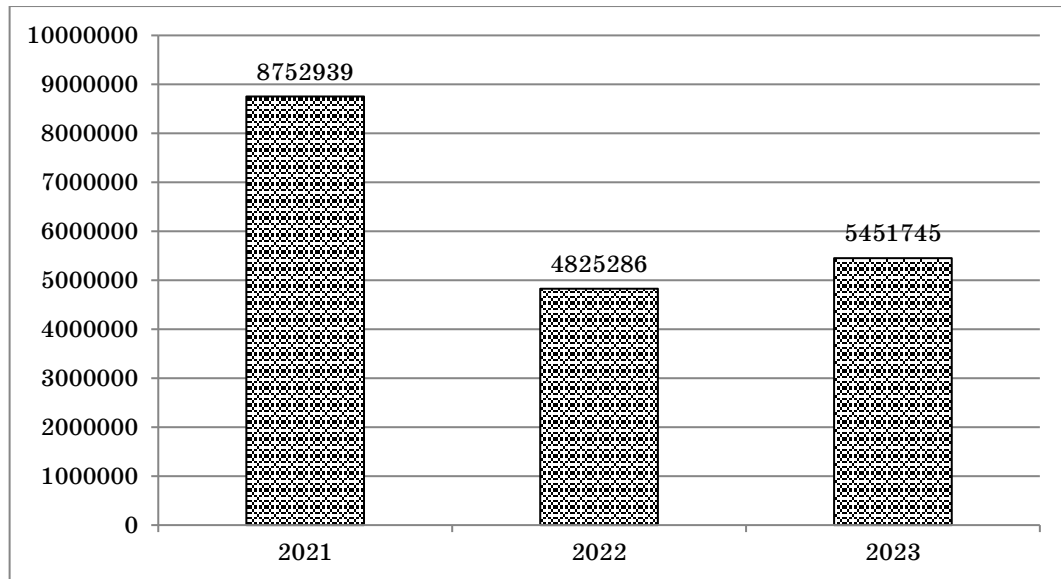
Кількість введених в експлуатацію житлового фонду квадратних метрів збільшилась на 12,98% відносно 2022 р. Загалом, в Україні введено в експлуатацію 50 533 квартири, що на 2 759 більше ніж у 2022 р. та

16 058 індивідуальних житлових будинків, що на 2 852 більше ніж у 2022 р. (табл. 2).

Площа введених в експлуатацію нежитлових будівель у 2023 році зросла на 1,5% порівняно з 2022 роком, при цьому інші нежитлові будівлі зросли на 87,8%, промислові будівлі та склади - на 31,4%, готелі та ресторани - на 29,3%), а торговельні будівлі - на значні 13,2%.

Структура попиту на нове житло в Україні істотно змінилася. Найбільше скоротилося будівництво у прифронтових регіонах - майже на 90%, а в центральних - до 70%. Натомість у західному регіоні країни будівельна активність зросла на 15% завдяки переміщенню бізнесу та внутрішньо переміщених осіб, а також розвитку курортів у Карпатах.

Основний ринок нерухомості зміщується на Західну Україну. Забудовники в інших регіонах

Рис. 2. Житлова площа, прийнята в експлуатацію за 2021-2023 рр., м²

Джерело: сформовано авторами на основі [6]

Таблиця 2

Нежитлова площа, прийнята в експлуатацію за 2021-2023 рр., м²

Показники	Дані по рокам			Темп приросту, %	
	2021	2022	2023	2022/ 2021 рр.	2023/ 2022 рр.
Усього	3799719	1646170	1671207	-56,7	1,5
у тому числі					
- готелі, ресторани	132665 (lv.ukrstat.gov.ua) (knote.edu.ua)	108312	140084	-18,4	29,3
- офісні будівлі	295932	131996	103146	-55,4	-21,9
- будівлі торговельні	1512440 (stu.cn.ua)	294805	333834	-80,5	13,2
- будівлі транспорту та засобів зв'язку	181237	133962	43437	-26,1	-67,6
- будівлі промислові та склади	816815	469152	616564	-42,6	31,4
- будівлі для публічних виступів, закладів освітнього, медичного та оздоровчого призначення	246004 (lv.ukrstat.gov.ua)	302613	48595	23,0	-83,9
- будівлі нежитлові інші	614626 (clcgroupp.com.ua) (knote.edu.ua)	205330	385547	-66,6	87,8

переважно зосереджені на завершенні проєктів, які розпочато березні 2022 року. Більшість інвесторів сьогодні не наважуються починати будівництво нових об'єктів і займають вичікувальну позицію. У центральній, північній та східній Україні зростає попит на послуги з відновлення зруйнованих будівель та споруд. Підприємства, які зазнали матеріальних збитків, повинні відремонтувати свої будівлі, щоб продовжити роботу.

Аналіз активних пропозицій на первинному ринку за типами житла показує, що влітку квартири становлять 3/4 ринку, таунхауси – 15% первинного ринку, вілли – 10% ринку новобудов і торгових центрів – 1% (рис. 3).

За типом планування, більшість пропозицій була по однокімнатним квартирам – 44%,

двокімнатні – 39%, трикімнатні – 16%, а квартири з трьома і більше кімнатами – лише 1% (рис. 4).

На зростання цін на первинному ринку нерухомості у період з 2022 по 2023 рік вплинуло зростання витрат на будівництво, які і продовжуватимуть зростати через об'єктивні процеси, такі як збільшення попиту та інфляція [8].

Постачальники будівельних матеріалів (скло, асфальт, металопрокат, цемент, сендвіч-панелі тощо), які раніше імпортували продукцію з Росії та Білорусі, були змушені переключитися на продукцію з ЄС та Туреччини.

Закриття українських портів унеможливило імпорт будівельних матеріалів (наприклад, металопрокату, хімікатів, оздоблювальних матеріалів) морським шляхом. Наразі ці матеріали

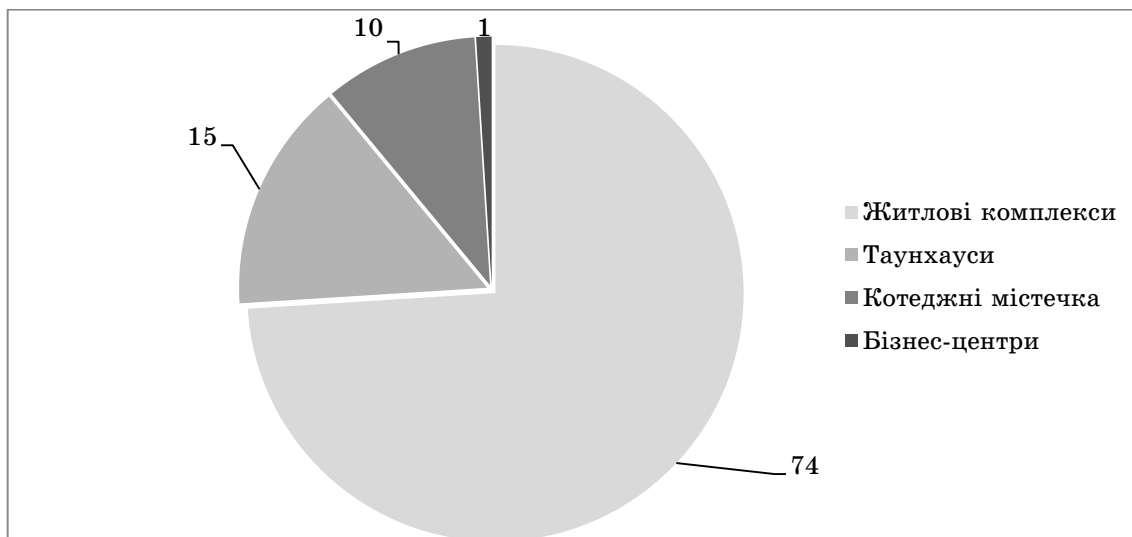


Рис. 3. Продаж житла на первинному ринку нерухомості, %

Джерело: [7]

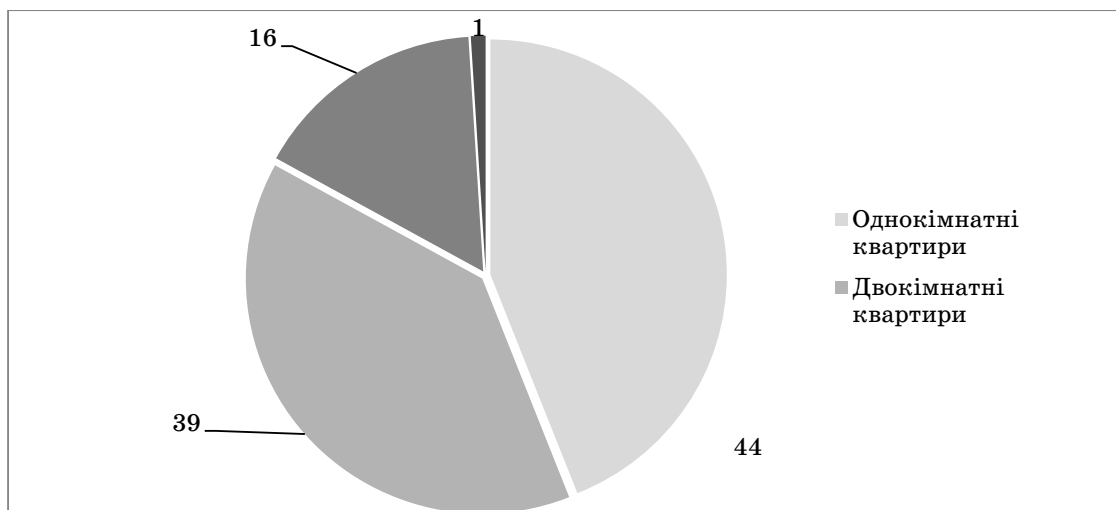


Рис. 4. Продаж на первинному ринку нерухомості за типом планування, %

Джерело: [7]

імпортуються в Україну переважно через Румунію, що призвело до збільшення витрат.

Наприкінці 2023 року на пунктах пропуску на кордоні з Україною, був ускладнений імпорт сировини, що призвело до зростання цін і подовження термінів доставки імпортованих будівельних матеріалів. Блокада кордону подвоїла логістичні витрати та підвищила ціни на імпортовані будівельні матеріали на 5-10%. Усі ці фактори спричинили ріст цін на первинному ринку нерухомості.

У 2022 р. середня ціна на первинному ринку нерухомості в Україні зросла на 29% до 28 534 грн/м². В кінці 2022 р. житлове будівництво почало відновлюватися в районах, де не було активних бойових дій і забудовники завершили зведення житлових комплексів, які вже були розпочаті, але не планують розпочинати нове будівництво [9, с. 97].

Орієнтиром для зміни ціни у довоєнний період є загальний річний індекс цін на житло на первинному ринку нерухомості (рис. 5).

Як видно з рис. 5, найбільше падіння в усіх видах будівництва відбулося в житловому будівництві. Водночас обсяги нежитлового будівництва майже не змінилися, у той час як будівництво інженерних споруд перевищило темпи 2019 р. (111,6%). В рамках програми «Велике будівництво» було відремонтовано біля 4,0 тис. км доріг. Крім того, у 2021 р. обсяг будівельної продукції в категорії «Транспортні об'єкти» перевищив 50 млрд грн; завдяки будівництву інженерних споруд, яке у 2020 р. зросло на 11,6% порівняно з 2019 р., будівельна галузь в цілому змогла компенсувати падіння житлового будівництва у 2020 р.

Загалом спад 2020 р. був наслідком пандемічного процесу та загального зниження ділової

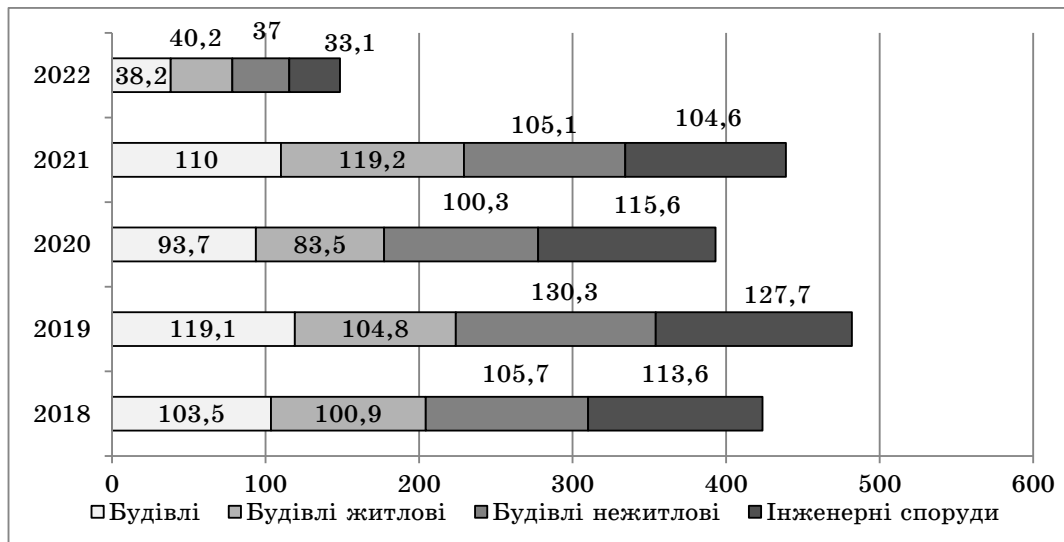


Рис. 5. Індекс цін первинного ринку нерухомості у 2018-2022 рр.

Джерело: [10]

активності суб'єктів господарювання, про що свідчить активізація будівництва у 2021 р. за всіма групами, особливо житлової нерухомості, індекс якої був найвищим порівняно з найнижчим у 2020 р.

Український ринок нерухомості поступово відновлює динаміку завдяки державним програмам, але кількість угод значно нижча, ніж до повномасштабного вторгнення; у другій половині 2023 р. купівля квартир за допомогою кредитів та іпотечних програм дещо відновилися. На іпотечному ринку відбулися позитивні зміни у 2023 р. на це справило вплив зниження НБУ облікової ставки та посилення програм державної підтримки, зокрема «ЄОселя» [11]. За даними НБУ, на кінець третього кварталу 2023 р. житло в портфелях українських банків кредитів у портфелях українських банків сягнув 25,5 млрд грн порівняно з 22,3 млрд грн на початку року [12].

Однією з найважливіших змін в іпотечному кредитуванні у воєнний час став запуск національної програми «ЄОселя». Очікується, що у 2024 р. «ЄОселя» поступово повернеться до первинного ринку, що значно посилить іпотечну конкуренцію на первинному ринку та зробить іпотечні програми більш гнучкими і привабливими для потенційних покупців, привабливими для потенційних покупців житла. Подальше зниження іпотечних ставок на первинному ринку може стимулювати активний розвиток вітчизняної економіки та подальші кроки НБУ щодо зниження облікової ставки. За умови зниження облікової ставки на 2-4 відсоткових пункти, ставки за банківськими іпотечними кредитами можуть знизитися в середньому на 3%. Іншою важливою умовою для розвитку іпотечного кредитування є обсяг та послідовність макрофінансової підтримки з боку України.

Така підтримка допомагає покрити значну частину видатків державного бюджету

(очікується, що міжнародна підтримка сягне 37-40 млрд доларів США у 2024 році). Очікується, що частка кредитів за державною програмою «ЄОселя» на первинному ринку досягне 20-25%. Оскільки очікується, що процентні ставки на первинному ринку знизяться ще на 3%, попит буде найбільшим на загальні іпотечні програми банків та забудовників (строком погашення 3-20 років). При цьому процентні ставки за трирічними іпотечними кредитами можуть знизитися до 4-9%, залежно від розміру першого внеску, та 8-12% за п'ятирічними іпотечними кредитами; за 20-річними кредитами процентні ставки можуть знизитися до 3% у перший рік погашення та 15-16% річних протягом наступних 19 років [13].

Саме посилення іпотечного кредитування може стати каталізатором позитивних змін на ринку первинної нерухомості.

Ключові фактори, які можуть позитивно вплинути на ринок первинної нерухомості, включають (рис. 6).

Будівельний ринок в Україні, як і інші сектори економіки, залежить від низки факторів, серед яких військові чинники, специфічна економічна ситуація в країні та настрої покупців.

На думку експертів, первинний ринок житлової нерухомості, а також активність девелоперів можуть продемонструвати ознаки стагнації у 2024 р. Такі прогнози ґрунтуються на низці факторів. Виклики та перспективи ринку первинної нерухомості представлені в табл. 3.

Ринкові ціни також повинні стабілізуватися після закінчення війни, на що вплине повернення біженців та загальна стабільність економіки. Очікується, що сектор економіки буде відновлюватися прискореними темпами, що також вплине на будівельну галузь, яка вважається однією з важливих.

Після остаточного припинення бойових дій і стабілізації економічної ситуації в Україні

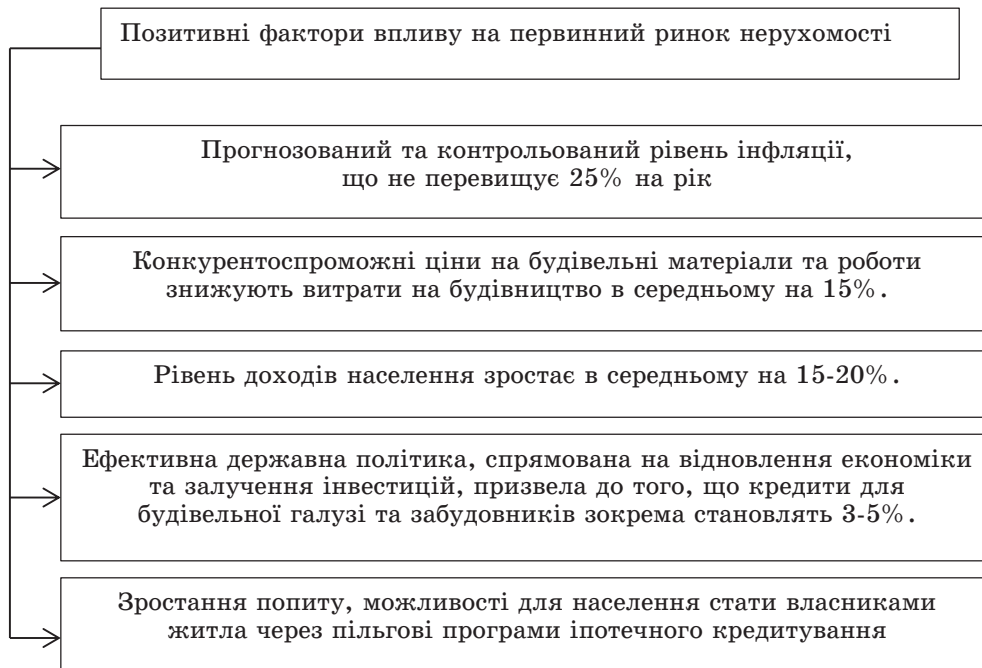


Рис. 6. Позитивні фактори впливу на первинний ринок нерухомості

Джерело: сформовано автором на основі [14]

очікується динамічне зростання споживчої активності, особливо в секторі житлового будівництва. Якщо вимушені переселенці вирішать залишитися на своєму нинішньому місці, вони можуть придбати житло в західних регіонах, що збільшить попит на житло на півдні і сході країни. Незважаючи на ці позитивні прогнози, фактична ситуація може бути зовсім іншою. Що стосується довгострокових перспектив ринку девелопменту, він залежатиме від низки факторів, зокрема, від темпів економічної стабілізації, особливостей участі держави у процесі відновлення та впливу регуляторних актів, специфіки програми відновлення та обсягу інвестицій, доступних у галузь, характеру різних

програм допомоги, а також швидкості надання допомоги у відновленні.

Динамічний ландшафт ринку нерухомості постійно змінюється під впливом різноманітних факторів, від революційних технологічних досягнень до змін у світовій економіці. Орієнтування в цьому мінливому середовищі вимагає від підприємців високого рівня обізнаності та активності. Це пояснюється тим, що прогнозування тенденцій у секторі нерухомості є надзвичайно важливим для прийняття обґрунтованих рішень і використання багатьох можливостей. Давайте детальніше розглянемо ключові тренди, які суттєво вплинуть на ринок первинної нерухомості у 2024 році, в епоху стрімких змін (табл. 4).

Таблиця 3

Виклики та перспективи первинного ринку нерухомості

Виклики	Перспективи
Попит на нові об'єкти залишатиметься досить низьким, обмежуючись об'єктами з високим ступенем готовності.	Перспективна галузь інвестування. Навіть сьогодні, незважаючи на дуже високі ризики, операції з купівлі нерухомості все ще відбуваються.
Вартість квадратного метра зростає з підвищенням рівня готовності об'єктів. Кількість нових об'єктів зменшується.	У післявоєнний період очікується значне і динамічне зростання цін на нерухомість, що призведе до розвитку ринку девелопменту.
Це пов'язано з низьким попитом та недостатньою кількістю інвесторів. Водночас безпекові та фінансові ризики галузі залишаються високими.	Членство в ЄС, що сприятиме впливу інвестицій.
Дефіцит робочої сили через мобілізаційні процедури	Очікується, що ринок стане більш конкурентним через високий попит та обмежену пропозицію. Останнє частково пояснюється тим, що деякі покупці придбали нерухомість за низькими цінами
Передбачається подальше зростання вартості необхідних матеріалів та логістичні проблеми.	Нові проекти, під час відбудови, будуть особливо актуальними та цікавими для вітчизняних та іноземних інвесторів, оскільки житловий сектор зазнав найбільших втрат.

Джерело: сформовано автором на основі [4]

Таблиця 4

Технологічні трансформації первинного ринку нерухомості

Ключові тенденції	Характерні особливості
Інтеграція технологій переосмислює розвиток нерухомості.	Технології стають рушійною силою в секторі нерухомості: очікується, що до 2024 року інтеграція технологій «розумного будинку», «зеленого» будівництва та штучного інтелекту (ШІ) в девелопмент нерухомості різко зросте.
Коворкінги та гнучкий простір	Через спосіб життя, на ринку нерухомості набувають популярності спільні житлові простори та гнучкі робочі графіки. Підприємцям, які займаються нерухомістю, варто інвестувати в об'єкти, що відповідають цьому попиту, надаючи адаптовані простори, які відповідають як житловим, так і робочим потребам.
Сталий розвиток лежить в основі всього, що ми робимо	Екологічна стійкість є фундаментальним елементом нерухомості
Регенерація міських та приміських територій	Після пандемії пріоритети способу життя були переоцінені, перевага надається заміським будинкам.
Блокчейн	Технологія блокчейн робить операції з нерухомістю більш безпечними, прозорими та ефективними. Смарт-контракти на основі блокчейну можуть спростити операції з нерухомістю, зменшивши потребу в посередниках.
Ринок оренди	Короткострокова оренда стає дедалі популярнішою. Перевага надається гнучким та нетрадиційним варіантам оренди.
Економічний вплив	Регіони, які стабільно розвиваються можуть залучати більше інвестицій у нерухомість, тоді як нестабільні регіони можуть спостерігати повільніше зростання.
Модульне будівництво	Прискорює процес будівництва при збереженні якості.

Джерело: сформовано автором на основі [15]

У 2024 р. передбачається, що ринок нерухомості стане ландшафтом інновацій, сталого розвитку та адаптивності. Підприємці, які враховують ці тенденції, використовують технології та продовжують адаптуватися до мінливих споживчих уподобань, матимуть всі шанси досягти успіху в динамічній та мінливій галузі. Залишаючись поінформованими та гнучкими, підприємці зможуть зорієнтуватися в складнощях ринку нерухомості та скористатися новими можливостями, які з'являться в найближчі роки.

Ключовим викликом для сучасних девелоперів є залучення інвесторів до нових проєктів, пов'язаних з відновленням української інфраструктури та житлових районів. Незважаючи на високий ризик, значна кількість міжнародних інвесторів сьогодні готові брати участь у таких проєктах.

Аналіз ринку нерухомості України показує, що ринок є привабливим для інвестицій (незважаючи на те, що обсяги інвестицій значно нижчі, ніж у довоєнний період), динаміка є позитивною і зростає. Тенденція зростання вартості нерухомості розширюється, як і дивіденди від її придбання. Ринок зараз знаходиться у тісній прив'язці до конкретного місця розташування об'єктів нерухомості з точки зору безпеки.

Висновки. Початок повномасштабної війни в Україні призвів до кризи в будівельному секторі, яка була характерна для первинного ринку нерухомості: скорочення виробництва, відсутність нових будівельних проєктів, зростання вартості житла та оренди (особливо у внутрішніх районах) і падіння попиту, а також низькі орендні ставки порівняно з довоєнним рівнем

на тлі зростання цін продажу дисбаланси в секторі комерційної нерухомості через

Таким чином, первинний ринок нерухомості є невід'ємною частиною національної економіки, без якої ринок не міг би функціонувати взагалі. Розвиток первинного ринку нерухомості в Україні характеризується нерівномірністю розвитку його сегментів, незавершеністю законодавчої бази та низькою платоспроможністю громадян. Тенденції на первинному ринку нерухомості України характеризуються тим, що попит на нове житло відновлюється, особливо у великих містах; ціни на нерухомість продовжують коливатися залежно від економічної ситуації, але загалом мають тенденцію до зростання через нестабільний економічний клімат; поступове покращення умов іпотечно-кредитування сприяло збільшенню кількості угод на первинному ринку нерухомості, сприяє збільшенню кількості угод на первинному ринку нерухомості.

Загалом, український ринок первинної нерухомості демонструє ознаки стабілізації та помірнього зростання, але потребує адаптації до нових економічних та соціальних умов.

Відновлення економіки після кризи, пов'язаної з військовим конфліктом, сприятиме: зростанню інвестицій у будівництво та розвиток нових житлових і комерційних об'єктів; поліпшення умов іпотечно-кредитування, а також державні програми підтримки купівлі житла можуть збільшити доступність нерухомості для широких верств населення, перспективним є дослідження розвитку ринку нерухомості в різних регіонах України у повоєнний період.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Мамонов К.А., Кобзан С.М., Анопрієнко Т.В. Аналіз ринку нерухомості і технології ріелторського бізнесу: монографія. Харків : ФОП Панов А.Н., 2016. 92с.
2. Кобзан С.М. Дослідження первинного ринку нерухомості. *Комунальне господарство міст*. 2019. Том 6. Випуск 152. С. 95–101.
3. Ватаманюк-Зелінська У.З., Марцеховська В.О. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 6. С. 78–84.
4. Аналіз забудовників в Україні. URL: <https://blog.youcontrol.market/author/yc/>
5. Будівельний ринок України 2024 р. URL: <https://www.bdo.ua/uk-ua/home-2>
6. Аналіз кількості нових об'єктів, та зданих в експлуатацію у 2023 році порівняно з 2022 р. та довоєнним періодом. URL: <https://clcgroupp.com.ua/blog/>
7. Аналітика українського маркетплейсу DOM.RIA. URL: <https://dom.ria.com/uk/>
8. Будівельний ринок у 2023 році може зрости на 25%. URL: <https://gmk.center.ua/opinion/>
9. Ганечко І. Девелопмент нерухомості: Європейські тренди. *Зовнішня торгівля: економіка, фінанси, право*. 2023. № 5. С. 97–112.
10. Офіційний сайт Державної служби статистики України. URL: www.ukrstat.gov.ua
11. Як розвивається іпотечне кредитування під час війни. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/>
12. Іпотека під час війни: до 1000 нових угод на місяць, і майже всі – через «eOselyu». URL: <https://mind.ua/banks/rating>
13. Ставки за спільними іпотечними програмами банків і девелоперів можуть знизитися до «довоєнного» рівня 2024 року. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic.html>
14. Первинний ринок нерухомості у 2023 році: основні тенденції. URL: <https://glavcom.ua/>
15. 9 всесвітніх трендів ринку нерухомості у 2024 році. URL: <https://budport.com.ua/news>
16. *Komunalne gospodarstvo mist – Public utilities of cities*. Tom 6, № 152, pp. 95–101.
17. Vatamaniuk-Zelinska U.Z., Martsekhovska V.O. (2024) Investuvannia v nerukhomist pid chas viiny v Ukraini [Investing in real estate during the war in Ukraine]. *Investitsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*. № 6, pp. 78–84.
18. Analiz zabudovnykiv v Ukraini [Analysis of developers in Ukraine]. Available at: <https://blog.youcontrol.market/author/yc>
19. Budivelniy rynek Ukrainy 2024 roku [Construction market of Ukraine in 2024]. Available at: <https://www.bdo.ua/uk-ua/home-2>
20. Analiz kilkosti novykh ob'ektiv, ta zdanykh v ekspluatatsiiu u 2023 rotsi porivniano z 2022 r. ta dovoienym periodom [Analysis of the number of new facilities and commissioned in 2023 compared to 2022 and the pre-war period]. Available at: <https://clcgroupp.com.ua/blog/>
21. Analitika ukrainskoho marketpleisu DOM.RIA [Analytics of the Ukrainian marketplace DOM.RIA]. Available at: <https://dom.ria.com/uk/>
22. Budivelniy rynek u 2023 rotsi mozhe zrosty na 25% The construction market may grow by 25% in 2023. Available at: <https://gmk.center.ua/opinion/>
23. Hanechko I. (2023) Development nerukhomosti: Yevropeiski trendy [Real estate development: European trends]. *Zovnishnia torhivlia: ekonomika, finansy, pravo – Foreign trade: economics, finance, law*. № 5, pp. 97–112.
24. Ofitsiynyi sait Derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy [Official website of the State Statistics Service of Ukraine]. Available at: www.ukrstat.gov.ua
25. Yak rozvyvaietsia ipotechne kredyтування pid chas viiny [How mortgage lending is developing during the war]. Available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/>
26. Ipoteka pid chas viiny: do 1000 novykh uhod na misiats, i maizhe vsi – cherez «yeOseliu» [Mortgage during the war: up to 1000 new deals per month, and almost all of them through eOselyu]. Available at: <https://mind.ua/banks/rating>
27. Stavky za spilnymy ipotechnymy prohramamy bankiv i developeriv mozhut znyzytysia do «dovoienoho» ravnia 2024 roku [Rates on joint mortgage programs of banks and developers may decrease to the «pre-war» level in 2024]. Available at: <https://interfax.com.ua/news/economic.html>
28. Pervynnyi rynek nerukhomosti u 2023 rotsi: osnovni tendentsii [Primary real estate market in 2023: main trends]. Available at: <https://glavcom.ua/>
29. 9 vsesvitnikh trendiv rynku nerukhomosti u 2024 rotsi [9 global real estate market trends in 2024]. Available at: <https://budport.com.ua/news>

REFERENCES:

1. Mamonov K.A., Kobzan S.M., Anopriienko T.V. (2016) Analiz rynku nerukhomosti i tekhnolohii rieltorskoho biznesu: monohrafiia [Real estate market analysis and real estate business technology: a monograph]. Kharkiv: FOP Panov A. N. 92 p.
2. Kobzan S.M. (2019) Doslidzhennia pervynnoho rynku nerukhomosti [Research of the primary real estate market].