

<https://doi.org/10.31891/2307-5740-2025-348-6-67>

УДК УДК 332.72

ЧЕРНОВА Ірина

Національний університет «Запорізька політехніка»

<https://orcid.org/0000-0002-2086-2586>e-mail: filol68@gmail.com

ІСТОРИЧНИЙ ДОСВІД ТА СУЧАСНІ ПІДХОДИ ДО УПРАВЛІННЯ РИНКОМ НЕРУХОМОСТІ: ВІТЧИЗНЯНИЙ І ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД

У статті проаналізовано вітчизняний ринок нерухомості з позицій внутрішніх економічних процесів та зовнішніх чинників. Акцентовано увагу на сучасних реаліях ринку нерухомості, історичні та інші чинники, що впливають на кореляцію попиту, інвестиційної привабливості, регуляторною політикою держави та впливом воєнного конфлікту. Наведено порівняльний аналіз історичного досвіду управління ринком нерухомості в Україні та провідних країнах світу, виявлено спільні та значимі відмінності у підходах до регулювання. Зарубіжний досвід представлено як ефективне використання сучасних інструментів управління, включаючи цифрові платформи, прозорі механізми ціноутворення та розвинену систему захисту прав власності. Зауважено, що вітчизняна практика поступово інтегрує найкращі світові стандарти, адаптуючи їх до специфіки національної економіки та правової системи. Визначено, що незважаючи на активне реформування нормативно-правової бази управління ринком нерухомості в Україні, окремі положення та норми потребують суттєвого вдосконалення на основі принципів прозорості, захисту інтересів усіх учасників ринку та стимулювання інвестиційної активності. Також обґрунтовано потребу у глибоких наукових дослідженнях, спрямованих на вироблення ефективних механізмів відновлення та модернізації ринку нерухомості в умовах післявоєнної реконструкції.

Ключові слова: управління будівельною галуззю; історія будівництва; ринок нерухомості, регуляторна політика, інвестиційна привабливість, попит, джентрифікація.

CHERNOVA Iryna

National University "Zaporizhzhia Polytechnic"

HISTORICAL EXPERIENCE AND MODERN APPROACHES TO REAL ESTATE MARKET MANAGEMENT: DOMESTIC AND FOREIGN EXPERIENCE

The article analyzes the domestic real estate market from the standpoint of internal economic processes and external factors.

It is proven that effective management of this market requires a deep understanding of both the historical prerequisites of its formation and modern trends and challenges facing state institutions and the private sector. The focus is on the modern realities of the real estate market, historical and other factors that influence the correlation of demand, investment attractiveness, state regulatory policy and the impact of the military conflict. A comparative analysis of the historical experience of managing the real estate market in Ukraine and leading countries of the world is presented, revealing common and significant differences in approaches to regulation. The main trends of the domestic real estate market are highlighted, which include the transformation of the demand structure, the shift of geographical centers of activity, the development of new market segments and adaptation to conditions of uncertainty. These circumstances actualize the need for in-depth scientific research aimed at developing effective mechanisms for restoring and modernizing the real estate market in the conditions of post-war reconstruction. Foreign experience is presented as the effective use of modern management tools, including digital platforms, transparent pricing mechanisms and a developed system of property rights protection. It is noted that domestic practice is gradually integrating the best world standards, adapting them to the specifics of the national economy and legal system. It is determined that despite the active reform of the regulatory framework for managing the real estate market in Ukraine, individual provisions and norms require significant improvement based on the principles of transparency, protection of the interests of all market participants and stimulation of investment activity. The need for in-depth scientific research aimed at developing effective mechanisms for restoring and modernizing the real estate market in the conditions of post-war reconstruction is also substantiated.

Keywords: construction industry management; construction history; real estate market, regulatory policy, investment attractiveness, demand, gentrification.

Стаття надійшла до редакції / Received 02.11.2025

Прийнята до друку / Accepted 02.12.2025

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Сучасний ринок нерухомості є складною та динамічною системою, що поєднує багаторічні традиції будівництва, архітектурні інновації та найкращі практики корпоративного управління. Формування уявлення про ефективність механізмів управління цим ринком ґрунтується на аналізі місцевого й міжнародного досвіду. Ринок нерухомості посідає важливе місце в соціально-економічній системі кожної країни, адже він є одним із ключових секторів світової економіки та водночас важливим елементом соціальної інфраструктури. У економічному контексті нерухомість є драйвером розвитку: забезпечує істотну частку ВВП, створює мільйони робочих місць у таких галузях, як будівництво, фінанси, юридичний супровід та суміжні сфери, і тим самим підвищує інвестиційну привабливість. Житло залишається базовою складовою ринку нерухомості, що покликане задовольняти основні соціальні потреби, сприяти підвищенню якості життя, забезпеченню

соціальної стабільності та добробуту суспільства. Актуальність дослідження цього сектора визначається швидкими змінами в сфері нерухомості, зокрема впливом сучасних технологій на традиційні моделі управління, а також можливістю адаптації міжнародних практик до умов України. Врахування історичного контексту, архітектурних традицій і впровадження прогресивних управлінських підходів є ключем до забезпечення конкурентоспроможності ринку нерухомості. Зв'язок між ринком нерухомості й макроекономічними процесами проявляється на багатьох рівнях. Цінові коливання на цьому ринку тісно пов'язані з інфляцією, обліковими ставками центральних банків та загальною економічною ситуацією. Під час економічного підйому спостерігається зростання попиту на житлову й комерційну нерухомість, що стимулює будівельну активність і притік інвестицій. Натомість періоди криз можуть викликати серйозні потрясіння у фінансовій сфері. Яскравий тому приклад – глобальна фінансова криза 2008 року, коли проблеми іпотечного кредитування у США стали поштовхом до масштабної економічної рецесії.

Ринок нерухомості є ключовим індикатором економічного благополуччя країни та рівня життя її населення. Доступність житла, якість житлового фонду, темпи зведення нових об'єктів і ціни на нерухомість свідчать про фінансові можливості громадян, ефективність роботи фінансової системи та інвестиційну привабливість країни. В умовах сучасної України, яка зазнала серйозних потрясінь через військові дії та значні трансформації в секторі нерухомості за останні роки, дослідження цього ринку відіграє важливу роль для розуміння перспектив економічного оздоровлення та соціального розвитку.

Комплексний аналіз ринку нерухомості через призму провідних соціально-економічних теорій дозволить глибше зрозуміти механізми його функціонування, виявити ключові фактори впливу та окреслити перспективи розвитку в умовах сучасних викликів.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Наукова література з управління ринком нерухомості в Україні охоплює широкий спектр підходів і методологій дослідження. Значна увага приділяється аналізу сучасних тенденцій у розвитку житлового сектору, державного регулювання, а також інвестиційних аспектів. Вивчаються виклики та перспективи розвитку ринку житлової нерухомості в контексті сучасних умов, що сприяє розумінню трансформаційних процесів у цій сфері[1].

Теоретико-методологічні дослідження фокусуються на історії економічних вчень, які формують базу для аналізу функціонування ринку нерухомості. У працях дослідників, як-от Кізін Г. В. [2]., розглядаються соціально-економічні аспекти державно-приватного партнерства у житловому секторі, що відкриває перспективи для співпраці між державою та бізнесом.

Деякі дослідження присвячені поведінковим особливостям покупців житлової нерухомості, інші концентруються на моделюванні цін під час кризових явищ або аналізі еластичності попиту на житло[6,7].

Функціонування ринку нерухомості в Україні регулюється комплексом нормативно-правових актів, які охоплюють різні аспекти цієї галузі. Цивільний кодекс України[8] закладає основи права власності та договірних відносин, Житловий кодекс[9] регламентує специфіку житлових правовідносин, а Податковий кодекс [10]. визначає фіскальні аспекти операцій із нерухомістю.

Ефективне управління ринком нерухомості потребує поєднання теоретичних знань, емпіричних досліджень, дієвого правового регулювання та адаптації міжнародного досвіду, особливо в умовах європейської інтеграції України

ВИДІЛЕННЯ НЕВИРШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ СТАТТЯ

Аналіз стану наукової розробки проблеми управління ринком нерухомості в Україні демонструє значний інтерес дослідників до цієї тематики, проте залишається потреба в комплексних міждисциплінарних дослідженнях, що інтегрують економічні, правові, соціальні та технологічні аспекти функціонування ринку в умовах трансформаційних викликів сучасності.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є комплексний аналіз ринку нерухомості, історичних передумов його формування і сучасних тенденцій та викликів, найефективніших практик управління та можливості їх адаптації до українських реалій.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Ринкові відносини в сфері нерухомості почали формуватися ще до становлення сучасної української державності. Наприкінці XIX — на початку XX століття Київ перетворився на важливий торговельно-транзитний центр із сучасною інфраструктурою, що створило передумови для розвитку ринку нерухомості. Житлова інфраструктура відповідала рівню передових країн Західної Європи, що сприяло формуванню базових механізмів купівлі-продажу, оренди та інвестування у нерухомість.

Період радянської влади повністю ліквідував ринкові механізми у сфері нерухомості: житло перейшло у державну власність із централізованим розподілом, а приватна власність була фактично знищена.

Після розпаду СРСР становлення ринку нерухомості в Україні відбувалося у складних економічних і політичних умовах трансформації. Лібералізація економіки в 1990-х роках відкрила можливості для приватної власності на житло, однак недосконалість правової бази та недостатня розвиненість ринкових інститутів призвели до тривалих проблем.

Світова фінансова криза 2008-2009 років стала серйозним викликом для ринку нерухомості України. Вона виявила слабкі сторони системи управління, фінансування і регулювання, що спонукало до перегляду підходів та вдосконалення існуючих механізмів. Нерухомість як економічна категорія охоплює об'єкти, які мають тісний зв'язок із землею і не можуть переміщуватися без зміни своїх властивостей або призначення. Відповідно до Цивільного кодексу України [8] до нерухомості належать земельні ділянки, будівлі, споруди та інші об'єкти, міцно пов'язані із землею.

Економічна природа нерухомості визначається її унікальними характеристиками. По-перше, це обмежений ресурс, особливо в контексті земельних ділянок, що створює природні бар'єри для розширення пропозиції та забезпечує довгострокове збереження вартості. По-друге, нерухомість характеризується високою капіталомісткістю та тривалим циклом створення, що вимагає значних фінансових ресурсів та часу для реалізації проєктів. По-третє, нерухомість має подвійну функцію: споживчу (як місце проживання чи ведення бізнесу) та інвестиційну (як засіб накопичення та примноження капіталу).

Розуміння механізмів функціонування ринку нерухомості вимагає звернення до фундаментальних соціально-економічних теорій, які пропонують різні концептуальні рамки для аналізу ринкових процесів, ролі держави та поведінки економічних агентів. Кожна з провідних теоретичних шкіл зробила унікальний внесок у пояснення складних явищ, що характеризують ринок нерухомості, та пропонує специфічні підходи до вирішення проблем, які виникають у цій сфері.

Неокласична теорія, розглядає ринок нерухомості як систему, що прагне до рівноваги через механізм цінового регулювання. Згідно з цим підходом, якщо попит на житло перевищує пропозицію, ціни зростають, що стимулює будівельників збільшувати обсяги будівництва. Навпаки, надлишок пропозиції призводить до зниження цін та скорочення будівельної активності. Центральним припущенням неокласичної теорії є раціональність учасників ринку, які приймають рішення на основі максимізації власної корисності та прибутку. Проте, реальність ринку нерухомості часто демонструє відхилення від цієї ідеалізованої моделі: цінові бульбашки, інформаційна асиметрія, емоційні та психологічні фактори прийняття рішень ставлять під сумнів універсальність неокласичних припущень.

Кейнсіанський підхід акцентує увагу на ринкових недосконалах та необхідності державного втручання для забезпечення повної зайнятості та соціальної справедливості. В контексті ринку нерухомості це означає активну роль держави у стимулюванні житлового будівництва в періоди економічного спаду, підтримці доступності житла для населення через програми соціального житла та іпотечного кредитування, регулюванні цін через податкову політику.

Історичний досвід багатьох країн демонструє ефективність кейнсіанських підходів у подоланні житлових криз та стимулюванні економічного відновлення через інвестиції в будівництво інфраструктури та житла.

Інституціональна теорія привносить у аналіз ринку нерухомості розуміння важливості «правил гри», що визначають поведінку економічних агентів. Якість інститутів – правової системи, системи реєстрації прав власності, судової системи, антикорупційних механізмів – суттєво впливає на ефективність ринку, рівень трансакційних витрат та інвестиційну привабливість. Слабкі інститути створюють невизначеність, підвищують ризики та знижують довіру учасників ринку, що негативно позначається на обсягах інвестицій та загальному розвитку сектору. Особливо актуальним є інституціональний підхід для аналізу ринку нерухомості в країнах з перехідною економікою, таких як Україна, де процеси інституційних трансформацій тривають і досі, а якість інститутів залишається ключовим фактором, що обмежує потенціал ринку.

Інтеграція різних теоретичних перспектив дозволяє побудувати комплексне розуміння ринку нерухомості як складної соціально-економічної системи, де ринкові механізми взаємодіють з державним регулюванням та інституційним середовищем. Жодна з теорій окремо не здатна повністю пояснити всі аспекти функціонування ринку нерухомості, але їх синтез створює потужний аналітичний інструментарій для розуміння поточних процесів та формування ефективної політики у цій сфері.

Ринок житлової нерухомості України протягом 2020–2023 років зазнав драматичних трансформацій, спричинених спочатку пандемією COVID-19, а згодом – повномасштабним військовим вторгненням росії у лютому 2022 року. За даними досліджень [1], ці події кардинально змінили структуру ринку, динаміку цін, географію попиту та пропозиції, створивши безпрецедентні виклики для усіх учасників ринку – від забудовників і інвесторів до пересічних громадян, які прагнуть забезпечити себе житлом.

Вплив воєнного стану на первинний ринок житла виявився катастрофічним у короткостроковій перспективі. У перші місяці після початку повномасштабного вторгнення будівельна активність у більшості регіонів України практично повністю припинилася. Забудовники зіткнулися з комплексом проблем: порушенням логістичних ланцюгів постачання будівельних матеріалів, різким зростанням цін на ресурси, мобілізацією робочої сили, неможливістю залучення фінансування, евакуацією персоналу з небезпечних регіонів. Проєкти, що перебували на різних стадіях реалізації, були заморожені або значно уповільнені.

Особливо постраждали регіони, що зазнали прямих військових дій або знаходяться в безпосередній близькості до лінії фронту – Харківська, Миколаївська, Запорізька, Херсонська області, де первинний ринок фактично перестав існувати.

Вторинний ринок житла демонструє більшу стійкість до кризових явищ. Попит на готове житло навіть зріс у відносно безпечних регіонах – західних областях України та Києві, куди переміщується велика кількість внутрішньо переміщених осіб. Однак цей попит має специфічний характер: покупці переважно шукають невелике за площею житло, готове до негайного заселення, в будинках з підземними паркінгами або укриттями, за доступними цінами. Тривалість угод на вторинному ринку скоротилася, оскільки люди прагнуть швидко вирішити житлове питання в умовах невизначеності.

Регіональні особливості ринку житла посилюються в умовах війни. Західні області України, особливо Львівська, Івано-Франківська та Закарпатська, стали центрами підвищеної активності завдяки припливу внутрішньо переміщених осіб та відносній безпеці. Ціни на житло в цих регіонах зросли на 15-25% протягом першого року війни, що відображає дисбаланс між зростаючим попитом та обмеженою пропозицією. Київ зберігає свій статус найбільшого та найдорожчого ринку, хоча й зазнав суттєвих коливань цін та обсягів угод. Східні та південні регіони переживають тривалу стагнацію з невизначеними перспективами відновлення.

Динаміка цін на житло в умовах війни демонструє складну картину. Після різкого падіння у перші місяці війни, ціни почали поступово стабілізуватися та навіть зростати у безпечних регіонах, що відображає комбінацію факторів: інфляційних процесів, зростання вартості будівництва, обмеженої пропозиції нового житла та збереженого попиту з боку платоспроможних верств населення. Водночас, на окупованих територіях та в зонах активних бойових дій ціни впали катастрофічно або взагалі втратили економічний сенс через руйнування інфраструктури та масову депопуляцію. Ця регіональна поляризація створює нові виклики для державної політики та вимагає диференційованих підходів до підтримки різних сегментів ринку.

Корпоративне управління у сфері нерухомості являє собою комплексну систему взаємовідносин між власниками, менеджментом, інвесторами та іншими зацікавленими сторонами, спрямовану на ефективне управління нерухомим майном та максимізацію його вартості при дотриманні інтересів усіх учасників. Ця система набуває особливого значення у контексті сучасного ринку нерухомості, де об'єкти стають дедалі складнішими, а інвестиції – масштабнішими, тому управління нерухомістю має ґрунтуватися на прозорості, підзвітності, збалансуванні інтересів усіх учасників, оптимізації управлінських процесів та дотримання моральних норм і стандартів

Основні принципи корпоративного управління нерухомістю базуються на міжнародних стандартах і передових практиках, адаптованих до специфіки галузі. Принцип прозорості передбачає надання повної та достовірної інформації про об'єкти нерухомості, фінансові показники, стратегії розвитку. Підзвітність означає чітке визначення відповідальності керівництва перед власниками та інвесторами. Справедливість гарантує рівне ставлення до всіх зацікавлених сторін.

Існує кілька базових моделей управління нерухомим майном. Перша - пряме управління власником, коли компанія самостійно керує своїми активами через створені структурні підрозділи. Друга - передача функцій управління спеціалізованим управлінським компаніям, що професійно займаються обслуговуванням, комерціалізацією та розвитком об'єктів. Третя - змішана модель, що поєднує елементи обох підходів.

Взаємодія між власниками, інвесторами, управлінськими компаніями та державою формує складну екосистему ринку нерухомості. Власники зацікавлені у максимізації вартості активів та стабільному доході. Інвестори шукають привабливі можливості для розміщення капіталу з прийнятним рівнем ризику. Управлінські компанії прагнуть демонструвати професіоналізм та ефективність. Держава встановлює правила гри, контролює дотримання стандартів та захищає суспільні інтереси.

Сучасні тенденції у корпоративному управлінні нерухомістю включають посилення ролі ESG-факторів (екологія, соціальна відповідальність, корпоративне управління), цифровізацію процесів управління, впровадження міжнародних стандартів звітності та оцінки, розвиток інструментів колективного інвестування у нерухомість.

У житловому секторі спостерігається позитивна динаміка розвитку об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ). Ці організації демонструють кращі результати в управлінні спільним майном порівняно з комунальними підприємствами. Успішні ОСББ характеризуються прозорим фінансовим управлінням, активним залученням мешканців до прийняття рішень, реалізацією енергоефективних проєктів.

У сегменті комерційної нерухомості діють спеціалізовані управлінські компанії, часто міжнародні, що надають послуги з управління офісними центрами, торговельними комплексами, логістичними об'єктами. Такі компанії, як Colliers International, CBRE, JLL, Knight Frank, працюють на українському ринку, впроваджуючи міжнародні стандарти управління нерухомістю.

Міжнародна практика управління ринком нерухомості демонструє різноманіття підходів та інструментів, що формувалися з урахуванням національних особливостей, рівня економічного розвитку та правових традицій. Аналіз зарубіжного досвіду дозволяє виявити найкращі практики та оцінити можливості їх адаптації до українських умов.

Інноваційні підходи у світовій практиці включають цифровізацію процесів управління нерухомістю через використання систем BIM, впровадження IoT-технологій для моніторингу стану будівель, застосування

big data та штучного інтелекту для прогнозування ринкових трендів і оптимізації управління портфелями нерухомості.

Особливої уваги заслуговує досвід створення та функціонування інвестиційних фондів нерухомості. Ці структури дозволяють дрібним інвесторам брати участь у інвестуванні у нерухомість, забезпечують ліквідність інвестицій, професійне управління активами. REITs широко розповсюджені у США, Великобританії, Австралії, демонструючи ефективність як інструменту демократизації інвестування у нерухомість.

Технологічні платформи управління нерухомістю революціонізують галузь. Системи управління об'єктами, платформи для комерціалізації площ, додатки для взаємодії з орендарями, автоматизовані системи обліку ресурсів - всі ці інструменти підвищують ефективність управління, знижують витрати та покращують якість сервісу.

Важливим елементом є корпоративні структури управління, що поєднують функції девелопменту, управління активами, надання супутніх послуг. Великі міжнародні компанії створюють інтегровані бізнес-моделі, що дозволяють контролювати весь життєвий цикл об'єктів нерухомості - від проектування до експлуатації та модернізації.

Щодо відповідності вітчизняного та зарубіжного ринку нерухомості за такими аспектами, як правове регулювання, прозорість, професіоналізм управління, фінансові інструменти, технологічність та відповідність екологічним стандартам, то можна констатувати значну дистанційованість, адже в українських реаліях маємо правове регулювання, що потребує суттєвого вдосконалення, обмежений доступ до інформації, закрити або неповні реєстри, фрагментарні стандарти та нестачу кадрів відповідної кваліфікації, високі ставки іпотеки тощо.

Порівняльний аналіз вітчизняної та зарубіжної систем управління нерухомістю виявляє як проблемні зони, так і можливості для розвитку українського ринку. Основна перевага розвинених ринків полягає у комплексності підходів, високому рівні інституційного розвитку та ефективності правозастосування.

Можливості адаптації зарубіжних практик до українських реалій існують у кількох напрямках. По-перше, поступове впровадження міжнародних стандартів управління нерухомістю та професійної сертифікації управителів. По-друге, розвиток інструментів колективного інвестування та створення належної правової бази. По-третє, цифровізація процесів через державні та приватні ініціативи.

Глобалізація та цифровізація мають неоднозначний вплив на український ринок нерухомості. З одного боку, вони відкривають доступ до міжнародного капіталу, технологій та експертизи. Міжнародні компанії привносять передові практики управління, підвищують стандарти якості послуг. З іншого боку, посилюється конкуренція, зростають вимоги до професіоналізму та прозорості.

Цифрові технології створюють нові можливості для підвищення ефективності управління, знижують транзакційні витрати, покращують доступність інформації. Водночас впровадження цифрових рішень вимагає інвестицій у інфраструктуру, навчання персоналу, адаптацію бізнес-процесів. Важливо, щоб цифровізація не поглиблювала існуючі нерівності, а навпаки, сприяла демократизації доступу до якісного житла та комерційної нерухомості.

Інвестори та орендарі дедалі більше уваги приділяють архітектурній якості об'єктів, розглядаючи її як показник загальної якості будівництва, експлуатаційних характеристик та довгострокової привабливості. Об'єкти з продуманою архітектурою, що враховує потреби користувачів, ергономіку простору, естетичну привабливість, демонструють вищі показники завантаження та орендних ставок.

Трансформація міських просторів через інноваційне проектування - яскравий приклад впливу архітектури на розвиток території. Проекти редевелопменту промислових зон у житлові чи багатофункціональні райони, створення громадських просторів, реконструкція історичних кварталів демонструють, як архітектурні інтервенції можуть змінити характер цілих районів, підвищити їхню привабливість та вартість.

Приклади успішної трансформації включають проект "Арсенал" у Києві - редевелопмент промислової території у культурно-мистецький кластер, що став каталізатором розвитку прилеглих територій. Подібні проекти у Львові, Одесі, Харкові демонструють потенціал якісної архітектури як інструменту міського відродження.

Сталий розвиток та екологічні стандарти у сучасній архітектурі набувають критичного значення. Концепція "зеленого будівництва" передбачає мінімізацію негативного впливу на довкілля на всіх етапах життєвого циклу будівлі - від проектування до експлуатації та утилізації. Використання відновлювальних джерел енергії, застосування екологічних матеріалів, системи рециркуляції води, "зелені" дахи та фасади - все це елементи сучасної екологічно відповідальної архітектури.

Міжнародні системи сертифікації "зелених" будівель встановлюють високі стандарти екологічності та стимулюють девелоперів до впровадження сталих рішень. Об'єкти з такою сертифікацією демонструють нижчі експлуатаційні витрати, вищу інвестиційну привабливість та соціальну відповідальність. В Україні поступово зростає кількість проєктів, що орієнтуються на ці стандарти, хоча загальний рівень "озеленення" будівельної галузі ще значно відстає від світових показників.

Соціальна політика держави у сфері забезпечення громадян житлом набула особливого значення в умовах війни, коли мільйони українців втратили своє житло або були змушені його покинути. Соціальні програми підтримки містять широкий спектр інструментів: від надання пільгових кредитів та субсидій на придбання житла до будівництва соціального житла та тимчасового розміщення внутрішньо переміщених осіб[8]. Особливої актуальності набули програми компенсації за втрачене житло, підтримки постраждалих від бойових дій, забезпечення тимчасовим житлом евакуйованих громадян.

Роль держави у забезпеченні доступного житла виходить далеко за межі прямої фінансової підтримки. Держава виступає регулятором ринкових процесів через встановлення будівельних норм та стандартів, регулювання земельних відносин, контроль якості будівництва, боротьбу з монополізацією ринку. Державна містобудівна політика визначає напрямки розвитку міст, зонування територій, розміщення інфраструктури, що безпосередньо впливає на формування пропозиції житла та його вартість. Система дозвільних процедур, державна експертиза проєктів, технічний нагляд за будівництвом – все це інструменти державного регулювання, спрямовані на забезпечення якості та безпеки житла.

Соціальна стабільність у суспільстві тісно пов'язана з вирішенням житлового питання. В умовах війни житлове питання набуває ще більшої гостроти, оскільки руйнування житлового фонду, масові переміщення населення створюють загрозу соціальної дестабілізації. Тому державна житлова політика повинна розглядатися не лише через призму економічної ефективності, але й як інструмент забезпечення соціальної справедливості та національної безпеки. Післявоєнне відновлення житлового фонду, створення умов для повернення переміщених осіб, забезпечення житлом ветеранів та постраждалих від війни громадян стануть критичними завданнями державної політики у найближчі роки, що вимагатиме мобілізації значних фінансових ресурсів та політичної волі.

Державно-приватне партнерство у житловому секторі являє собою складний механізм співпраці між державою та приватним бізнесом, спрямований на реалізацію масштабних житлових проєктів, які неможливо ефективно втілити виключно державними або приватними зусиллями. Концепція ДПП у житловому будівництві пройшла тривалу еволюцію від простих форм співфінансування до складних інституційних моделей, що включають розподіл ризиків, спільне управління проєктами та довгострокові зобов'язання сторін[2].

Балансування інтересів приватного капіталу та суспільних потреб становить центральний виклик ДПП у житловому секторі. Успішні моделі ДПП знаходять компроміс через механізми перехресного субсидування: приватний інвестор отримує право будівництва та продажу комерційного житла за ринковими цінами, але зобов'язується виділити певну частку площ для соціального житла або продавати його за зниженими цінами визначеним категоріям громадян. Держава, у свою чергу, компенсує інвестору втрати через надання земельних ділянок на пільгових умовах, спрощення дозвільних процедур, податкові пільги або прямі субсидії.

Міжнародний досвід демонструє, що найбільш ефективні проєкти ДПП у житловому секторі характеризуються прозорістю умов партнерства, чіткими критеріями виконання соціальних зобов'язань, незалежним моніторингом якості будівництва та сильними механізмами захисту прав кінцевих споживачів – майбутніх мешканців житла.

Післявоєнне відновлення житлової інфраструктури України створює унікальне вікно можливостей для масштабного застосування механізмів ДПП. Обсяги руйнувань житлового фонду, за різними оцінками, сягають сотень тисяч одиниць житла, а фінансові потреби на відновлення вимірюються десятками мільярдів доларів – сума, яку неможливо покрити виключно з державного бюджету навіть за активної міжнародної донорської підтримки. ДПП може стати ключовим механізмом залучення приватних інвестицій у відбудову, особливо якщо держава забезпечить привабливі умови для інвесторів: гарантії прав власності, спрощену регуляторну базу, доступ до міжнародного фінансування під державні гарантії.

Вплив економічної нестабільності на інвестиційні рішення в умовах України є визначальним фактором[3]. Екстремальна невизначеність радикально змінює калькуляцію ризиків та очікуваної дохідності інвестицій. Традиційні моделі оцінки інвестиційної привабливості, що базуються на історичних даних та припущеннях про стабільність, втрачають свою релевантність в умовах війни. Інвестори змушені враховувати принципово нові типи ризиків: фізичне знищення об'єктів, неможливість використання або продажу нерухомості в зонах бойових дій, масову міграцію населення, різкі коливання валютних курсів та інфляції.

Особливості інвестування в первинну нерухомість в умовах війни характеризуються підвищеними ризиками та потенційно вищою дохідністю. Покупці квартир на етапі будівництва стикаються з ризиками затримки термінів здачі об'єкта, банкрутства забудовника, зростання вартості будівництва, що може призвести до вимог додаткових платежів. Водночас, ціни на первинному ринку зазвичай нижчі, ніж на вторинному, що створює можливість отримання прибутку при перепродажі після завершення будівництва.

Вторинна нерухомість розглядається як менш ризикований варіант інвестування, оскільки об'єкт вже існує, його можна оглянути, оцінити технічний стан, перевірити юридичну чистоту. В умовах війни попит на готове житло зростає, оскільки люди прагнуть швидко вирішити житлове питання та уникнути невизначеності, пов'язаної з будівництвом. Інвестиції у вторинну нерухомість для здачі в оренду можуть бути привабливими у великих містах, особливо тих, що приймають внутрішньо переміщених осіб – попит на

оренду в таких містах значно виріс. Однак орендні ставки можуть бути дуже високими, а платоспроможність орендарів – нестабільною через економічні труднощі.

Вплив попиту та пропозиції на формування цін є фундаментальним, але не настільки прямолінійним, як на ринках стандартизованих товарів. Еластичність попиту на нерухомість є значно нижчою, ніж на більшість інших товарів, що пояснюється базовою потребою людей у житлі та обмеженістю альтернатив[6]. Коли ціни на житло зростають, попит знижується повільніше, ніж можна було б очікувати, оскільки люди не можуть просто відмовитися від житла. Водночас, еластичність пропозиції також є низькою через тривалий цикл будівництва та регуляторні обмеження, що означає, що швидке збільшення пропозиції у відповідь на зростання попиту є неможливим. Ця подвійна нееластичність створює умови для значних цінових коливань у періоди економічних шоків.

Роль інфраструктури у формуванні цін на нерухомість є критичною. Наявність та якість транспортної інфраструктури, освітніх закладів, медичних установ, торгових центрів, парків та рекреаційних зон безпосередньо впливають на привабливість локації та, відповідно, на ціни на житло. Дослідження демонструють, що будівництво нової станції метро може підвищити ціни на житло в радіусі 500 метрів на 10-20%, а відкриття великого торгового центру або якісної школи також створює позитивний ціновий ефект. Цей феномен пояснюється тим, що інфраструктура підвищує зручність та якість життя мешканців, а отже – збільшує споживчу цінність житла. Саме тому девелопери активно люблять будівництво інфраструктурних об'єктів поблизу своїх проєктів, а держава може використовувати інфраструктурні інвестиції як інструмент просторового планування розвитку міст.

Геополітичні фактори, особливо в контексті війни в Україні, стали домінуючим чинником ціноутворення. Близькість до лінії фронту, ризики обстрілів, наявність укриттів, стан критичної інфраструктури – ці чинники створили нову географію вартості нерухомості, де традиційні економічні закономірності поступаються місцем міркуванням безпеки та виживання.

Соціальні фактори, такі як престижність району, соціальний склад населення, криміногенна ситуація, також значно впливають на ціни. Ефект «хороших сусідів» означає, що люди готові платити премію за проживання в районах з вищим соціальним статусом мешканців. Джентрифікація – процес облагородження раніше занедбаних районів та припливу заможнішого населення – призводить до стрімкого зростання цін на нерухомість у таких районах, часто витісняючи оригінальних мешканців. Ці процеси породжують складні етичні дилеми щодо права на місто та соціальної справедливості у міському просторі.

Повномасштабна військова агресія росії проти України стала безпрецедентним шоком для всіх секторів української економіки, і ринок нерухомості не став винятком. Війна не просто призупинила розвиток ринку – вона фундаментально трансформувала його структуру, логіку функціонування, географію активності та пріоритети учасників. За даними аналітиків[1], перші місяці війни характеризувалися майже повним колапсом ринкової активності: угоди купівлі-продажу скоротилися на 90-95%, будівництво нових об'єктів практично зупинилося, інвестиційні проєкти були заморожені. Однак вже до середини 2022 року почалися процеси адаптації, які демонструють вражаючу резистентність українського ринку та суспільства в цілому.

До основних тенденцій на ринку нерухомості можна віднести: перерозподіл населення з східних та південних регіонів на захід та центр України, переорієнтація на готове житло, нові пріоритети при виборі житла(підземний паркінг або укриття, автономні джерела енергопостачання, віддаленість від потенційних цілей для ракетних ударів тощо.), скорочення обсягів нового будівництва.

Соціальні наслідки війни для ринку нерухомості є глибокими та довгостроковими. Згідно з офіційними даними, понад 5 мільйонів українців стали внутрішньо переміщеними особами, втративши доступ до свого житла або змушені були його покинути через небезпеку. Це створило гігантський соціальний виклик, що вимагає не лише короткострокових рішень щодо тимчасового розміщення, але й довгострокових стратегій інтеграції переселенців у нові громади, забезпечення їх житлових прав, підтримки у придбанні нового житла або компенсації за втрачене. Питання житлових прав ускладнюються юридичною невизначеністю щодо нерухомості на тимчасово окупованих територіях: чи можуть власники продавати таке житло, як оцінюється його вартість, як документувати втрату або пошкодження майна для подальших компенсацій.

Руйнування житлового фонду досягло катастрофічних масштабів у деяких регіонах. Міста Маріуполь, Бахмут, Волноваха, Лисичанськ зазнали тотального знищення житлової інфраструктури. Херсон, Миколаїв, Харків, Чернігів та десятки інших міст втратили значну частину житлового фонду. За оцінками експертів, вартість відновлення зруйнованого та пошкодженого житла складає десятки мільярдів доларів. Це створює величезну потребу у відбудові, але водночас відкриває можливості для модернізації житлового фонду, впровадження енергоефективних технологій, покращення якості житла та міського планування.

Післявоєнна відбудова може стати каталізатором трансформації українського ринку нерухомості, якщо буде здійснена на принципах сталого розвитку, інклюзивності та високих стандартів якості.

Перспективи відновлення ринку нерухомості залежать від багатьох факторів, ключовим серед яких є завершення війни та встановлення довгострокової безпеки. Однак навіть у воєнний час ринок демонструє ознаки адаптації: у відносно безпечних регіонах відновлюється будівельна активність, банки поступово відновлюють іпотечне кредитування, інвестори повертаються на ринок, хоча й з більшою обережністю. Держава розробляє програми підтримки будівельної галузі, спрощує регуляторні процедури, залучає

міжнародну фінансову допомогу, що дає надію на відносно швидке відновлення ринку нерухомості в повоєнний період..

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Порівняльний аналіз ринків нерухомості різних країн дозволяє виявити спільні закономірності, специфічні особливості та потенційні уроки для України. Ринки нерухомості країн Європейського Союзу та Сполучених Штатів Америки характеризуються високим рівнем розвитку інституційної інфраструктури, складними фінансовими інструментами, активною участю інституційних інвесторів та потужним регуляторним контролем. Водночас, ці ринки також не позбавлені проблем: цінові бульбашки, іпотечні кризи, проблеми доступності житла у великих містах, соціальна сегрегація міського простору. Український ринок, попри свою меншу зрілість, має власні переваги: відносно високий рівень власності населення на житло, що забезпечує соціальну стабільність, наявність значного потенціалу для зростання, активність приватних забудовників та підприємливість учасників ринку.

Уроки для України з міжнародного досвіду є багатогранними. По-перше, необхідність зміцнення інституційної інфраструктури ринку: прозора система реєстрації прав власності, ефективна судова система, боротьба з корупцією – це базові передумови для залучення інвестицій та розвитку ринку. По-друге, важливість збалансованої державної політики, що поєднує підтримку ринкових механізмів з активними заходами щодо забезпечення доступності житла для вразливих груп населення. По-третє, значення довгострокового планування та стратегічного бачення розвитку житлового сектору, що виходить за межі короткострокових політичних циклів. По-четверте, необхідність розвитку різноманітних форм житла: приватного, орендного, соціального, кооперативного – для забезпечення вибору та гнучкості для різних категорій населення.

Виклики адаптації європейських стандартів у національному контексті полягають у тому, що механічне копіювання інституційних моделей без урахування специфіки української економіки, ментальності, історичного досвіду може бути неефективним або навіть контрпродуктивним. Необхідний креативний синтез міжнародного досвіду з національними особливостями та пріоритетами.

Післявоєнна відбудова України створює унікальну можливість для імплементації кращих світових практик у сфері житлової політики та містобудування. Замість простого відновлення зруйнованого житла за старими стандартами, Україна має шанс побудувати сучасне, енергоефективне, доступне житло з високою якістю життя, що відповідає європейським стандартам. Це вимагає стратегічного підходу, залучення міжнародної експертизи, активної участі громад у процесі планування та, найголовніше, політичної волі до реформ та боротьби з корупцією, яка традиційно супроводжує великі будівельні проекти.

Специфіка управління у сфері нерухомості являє собою комплексну систему взаємовідносин між власниками, менеджментом, інвесторами та іншими зацікавленими сторонами, спрямовану на ефективне управління нерухомим майном та максимізацію його вартості при дотриманні інтересів усіх учасників.

Основні принципи корпоративного управління нерухомістю базуються на міжнародних стандартах і передових практиках, адаптованих до специфіки галузі. Принцип прозорості передбачає надання повної та достовірної інформації про об'єкти нерухомості, фінансові показники, стратегії розвитку. Підзвітність означає чітке визначення відповідальності керівництва перед власниками та інвесторами. Справедливість гарантує рівне ставлення до всіх зацікавлених сторін.

Можливості адаптації зарубіжних практик до українських реалій існують у кількох напрямках. По-перше, поступове впровадження міжнародних стандартів управління нерухомістю та професійної сертифікації управителів. По-друге, розвиток інструментів колективного інвестування, зокрема створення правової бази для функціонування вітчизняних аналогів REITs. По-третє, цифровізація процесів через державні та приватні ініціативи.

Глобалізація та цифровізація мають неоднозначний вплив на український ринок нерухомості. З одного боку, вони відкривають доступ до міжнародного капіталу, технологій та експертизи. Міжнародні компанії привносять передові практики управління, підвищують стандарти якості послуг. З іншого боку, посилюється конкуренція, зростають вимоги до професіоналізму та прозорості.

Цифрові технології створюють нові можливості для підвищення ефективності управління, знижують транзакційні витрати, покращують доступність інформації. Водночас впровадження цифрових рішень вимагає інвестицій у інфраструктуру, навчання персоналу, адаптацію бізнес-процесів. Важливо, щоб цифровізація не поглиблювала існуючі нерівності, а навпаки, сприяла демократизації доступу до якісного житла та комерційної нерухомості.

Глибоке занурення у управління майном, споглядання того, як воно розвивалося з часом, стилю будівництва, який ми полюбили, і найсучасніших способів керувати речами, Насправді ми повинні зібрати всі ці частини разом для розумного зростання багатії історії України у будівництві та дизайну, що залишив нам скарб культурного значення, який формує сьогодиншній ринок, але нам треба зробити крок вперед з деякими новими ідеями та змінами, щоб не відставати від часу. І справді, ріст ринку майна - це трохи атракціон, де відбуваються хороші речі, але також деякі проблеми, які глибоко вкорінені, що потребують ремонту

архітектури, є ключовим чинником створення першокласних та конкурентних властивостей. Тому нам потрібно зробити крок до створення дизайну та розвитку управління майном України, щоб дійсно використати посилення, особливо з новою прозорістю, професійними атмосферами, і глобальні стандарти, що виступають у гру Майбутнє міста для власності України, залежать від кількох основних тенденцій, що виникають у європейській економічній сцені, і дають нам шанс на кращі гроші, нові технології, які дозволяють робити більше. Цифрування відкриває двері до значної ефективності оновлення прозорості "Порість еко-оптимізації" - це стимулювання зростання у містах будівельних кодів, а спосіб життя формує нові вимоги для планування міста. Важливо підкреслювати важливість збалансованої стратегії, яка бере до уваги глобальні тенденції, а також локальні характеристики. Ви повинні змішуватися в якомусь світовому полі ноу-так, з твердим сприйняттям місцевої сцени, традиції, і що відбувається в економічному плані Реальність України - ринок процвітає тільки тоді, коли всі ключові гравці, такі як держави, бізнес, професіонали та науковці можуть зібратися разом. І привезти свіжі ідеї Tihs - єдиний спосіб побудувати ринок нерухомості, який працює як сьогодні, і піклується про суспільство. Це дасть людям хороші доми і хороші шанси для інвесторів.

Варто відзначити обґрунтовану потребу у глибоких наукових дослідженнях, спрямованих на вироблення ефективних механізмів відновлення та модернізації ринку нерухомості в умовах післявоєнної реконструкції.

Література

1. Марченко О., Коляденко Р. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи / О. Марченко, Р. Коляденко // Економіка і суспільство. – 2024. – Вип. 59. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-80>
2. Кізін Г. В. Соціально-економічна природа концепції державно-приватного партнерства у житловому секторі / Г. В. Кізін // Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. – 2024. – Вип. 43. – С. 444–452. <https://doi.org/10.5281/zenodo.16970457>
3. Ватаманюк У. З., Боднар Р. Л., Копчак Ю. С. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні: виклики та можливості // Інвестиції: практика та досвід. – 2024. – № 6. – С. 78–84. <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.6.78>
4. Демидова О. О., Шатрова І. А., Савенко В. І. Формування моделі поведінки покупців на ринку житлової нерухомості // Збірник праць XVI Міжнародної наукової конференції «Наука та освіта». – Хайдусобосло (Угорщина), 2022. – С. 124–128. – ISBN 978-966-330-403-8.
5. Марковець В. М., Соколова А. Ф. Моделювання цін на житлову нерухомість в умовах кризи // Збірник наукових праць ЧДТУ. Серія: Економічні науки. – 2020. – Вип. 57. – С. 83–93. <https://er.chdtu.edu.ua/bitstream/ChSTU/1649/1/11.pdf>
6. Дунська А., Жалдак Г., Служава Л. Аналіз еластичності попиту та пропозиції на ринку логістичної нерухомості в умовах воєнного стану // Економіка та суспільство. – 2024. – Вип. 65. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-65-88>
7. Запотоцька В., Паньків А., Шпак Д. Соціальне житло в Україні: виклики та перспективи // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. – 2025. – № 3–4. – С. 31–37. <https://doi.org/10.17721/1728-2721.2024.90-91.4>
8. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV (зі змінами та доповненнями) // Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
9. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 № 5464-X (зі змінами та доповненнями) // Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
10. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI (зі змінами та доповненнями) // Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
11. Державна служба статистики України. Будівництво та житлове господарство. – 2024. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
12. Мухін О., Юрченко О. Державне регулювання ринку нерухомості в Україні // Сталій розвиток економіки. – 2024. – № 3 (50). – С. 513–517. <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77>
13. Польова Н., Журба О. Специфіка формування та управління інвестиційним портфелем нерухомості // The XXV International Scientific and Practical Conference «Problems with Distance Learning and Ways to Solve Them». – Prague, Czech Republic, June 24–26, 2024. – P. 169–172. URL: <https://eu-conf.com/en/events/problems-with-distance-learning-and-ways-to-solve-them/>
14. Жирук Т. Особливості ринку нерухомості Європейського Союзу // Економіка та суспільство. – 2025. – № 7. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-75-62>

References

1. Marchenko O., Koliadenko R. Analiz suchasnykh tendentsii rozvytku rynku zhytlovoi nerukhomosti: vyklyky ta perspektyvy / O. Marchenko, R. Koliadenko // Ekonomika i suspilstvo. – 2024. – Vyp. 59. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-80>
2. Kizin H. V. Sotsialno-ekonomichna pryroda kontseptsii derzhavno-pryvatnoho partnerstva u zhytlovomu sektori / H. V. Kizin // Naukovi zapysky Lvivskoho universytetu biznesu ta prava. – 2024. – Vyp. 43. – S. 444–452. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.16970457>

3. Vatamaniuk U. Z., Bodnar R. L., Kopchak Yu. S. Investuvannia v nerukhomist pid chas viiny v Ukraini: vyklyky ta mozhlyvosti // Investytsii: praktyka ta dosvid. – 2024. – No. 6. – S. 78–84. DOI: <https://doi.org/10.32702/2306-6814.2024.6.78>
4. Demydova O. O., Shatrova I. A., Savenko V. I. Formuvannia modeli povedinky pokuptsiv na rynku zhytlovoi nerukhomosti // Zbirnyk prats KhVI Mizhnarodnoi naukovoï konferentsii “Nauka ta osvita”. – Khaidusoboslo (Uhorshchyna), 2022. – S. 124–128. – ISBN 978-966-330-403-8.
5. Markovets V. M., Sokolova A. F. Modeliuvannia tsin na zhytlovu nerukhomist v umovakh kryzy // Zbirnyk naukovykh prats ChDTU. Ekonomichni nauky. – 2020. – Vyp. 57. – S. 83–93. URL: <https://er.chdtu.edu.ua/bitstream/ChSTU/1649/1/11.pdf>
6. Dunska A., Zhaldak H., Sluzhava L. Analiz elastychnosti popytu ta propozytsii na rynku lohistychnoi nerukhomosti v umovakh voiennoho stanu // Ekonomika ta suspilstvo. – 2024. – Vyp. 65. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-65-88>
7. Zapototska V., Pankiv A., Shpak D. Sotsialne zhytlo v Ukraini: vyklyky ta perspektyvy // Visnyk Kyivskoho natsionalnoho universytetu imeni Tarasa Shevchenka. – 2025. – No. 3–4. – S. 31–37. DOI: <https://doi.org/10.17721/1728-2721.2024.90-91.4>
8. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 No. 435-IV (zi zminamy ta dopovnenniamy) // Verkhovna Rada Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
9. Zhytlovyi kodeks Ukrainskoi RSR vid 30.06.1983 No. 5464-X (zi zminamy ta dopovnenniamy) // Verkhovna Rada Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>
10. Podatkovy kodeks Ukrainy vid 02.12.2010 No. 2755-VI (zi zminamy ta dopovnenniamy) // Verkhovna Rada Ukrainy. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>
11. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy. Budivnytstvo ta zhytlove hospodarstvo. – 2024. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/>
12. Mukhin O., Yurchenko O. Derzhavne rehuliuвання rynku nerukhomosti v Ukraini // Stalyi rozvytok ekonomiky. – 2024. – No. 3 (50). – S. 513–517. DOI: <https://doi.org/10.32782/2308-1988/2024-50-77>
13. Polova N., Zhurba O. Spetsyfika formuvannia ta upravlinnia investytsiinym portfelem nerukhomosti // The XXV International Scientific and Practical Conference “Problems with Distance Learning and Ways to Solve Them”. – Prague, Czech Republic, June 24–26, 2024. – P. 169–172. URL: <https://eu-conf.com/en/events/problems-with-distance-learning-and-ways-to-solve-them/>
14. Zhyruk T. Osoblyvosti rynku nerukhomosti Yevropeiskoho Soiuzu // Ekonomika ta suspilstvo. – 2025. – No. 7. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2025-75-62>