

**МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

**ГРУПА ГЗО<sub>М</sub>-24-1**

**КНИШ АРСЕН**

**2025**

Міністерство освіти і науки України  
Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу  
Інститут архітектури та будівництва 'ІФНТУНГ-ДОННАБА'  
Кафедра геодезії та землеустрою

**КНИШ АРСЕН РОМАНОВИЧ**

УДК 339.187

## **МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**

### **АНАЛІЗ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ЗМІНИ, ФАКТОРИ І ТЕНДЕНЦІЇ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ**

Оцінка землі та нерухомого майна

Геодезія та землеустрій

(шифр і назва спеціальності)

*А.Р.Книш, студент групи ГЗОМ-24-1*

(підпис, ініціали та прізвище здобувача освітнього ступеня)

**Науковий керівник:**

*к.е.н, доцент Ірина БОДНАРУК*

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Допущено до захисту

**Завідувач кафедри**

(посада)

(підпис) (дата)

*проф. Микола ПРИХОДЬКО*

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

**Рецензент**

**доцент**

(посада)

(підпис) (дата)

*к.т.н. Леся ПЕРОВИЧ*

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Робота містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

2025

Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу

(повне найменування вищого навчального закладу)

Інститут архітектури та будівництва `ІФНТУНГ-ДонНАБА`

Кафедра геодезії та землеустрою

Освітній рівень магістр

Спеціальність Геодезія та землеустрій

Освітня програма Оцінка землі та нерухомого майна

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри геодезії та землеустрою**

**проф. Микола ПРИХОДЬКО**

"\_\_" \_\_\_\_\_ р.

## **ЗАВДАННЯ НА МАГІСТЕРСЬКУ РОБОТУ СТУДЕНТА**

**КНИША АРСЕНА РОМАНОВИЧА**

*(прізвище, ім'я, по батькові)*

**1. Тема роботи: АНАЛІЗ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ЗМІНИ, ФАКТОРИ І ТЕНДЕНЦІЇ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ**

**керівник роботи: к.е.н, доцент Ірина БОДНАРУК**

*(науковий ступінь, вчене звання, ім'я, ПРІЗВИЩЕ)*

затверджена наказом вищого навчального закладу від \_\_\_\_\_

**2. Строк подання студентом роботи 20 грудня 2025 року**

**3. Вихідні дані до роботи матеріали переддипломної практики, статистичні дані**

**4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):**

## ВСТУП

### РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА МОДЕЛІ ЦІНОУТВОРЕННЯ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

### РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ТА ФАКТОРІВ ЗМІНИ ЦІН НА ВТОРИННОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

### РОЗДІЛ 3. ТЕНДЕНЦІЇ ТА МАЙБУТНІ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ

## ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ

5. Перелік графічного матеріалу: Основні моделі ціноутворення на ринку об'єктів вторинної нерухомості, Орієнтовні середні ціни (USD/м<sup>2</sup>) на вторинному ринку за період 2022–2025 рр, Динаміка цін на вторинному ринку у гривнях (2022–2025), Динаміка показників та темпи зростання (2022–2025), Динаміка середніх цін (USD/м<sup>2</sup>) по містах, 2022–2025, Порівняння середніх цін у 2025 році (USD/м<sup>2</sup>), Структура пропозицій на вторинному ринку Івано-Франківська, Динаміка цін на вторинному ринку (2020–2025 рр.), Структура пропозицій за типами квартир (2025 р.), Середня ціна на вторинному ринку за районами (2025 р.), Середні ціни на вторинному ринку Івано-Франківська (2020–2025),

6. Дата видачі завдання: 01.10.2025 р.

## КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітки
1	Отримання завдання на виконання магістерської роботи. опрацювання рекомендованої літератури по темі.	01.10.25-07.11.25	
2	Складання попереднього плану та змісту магістерської роботи.	08.11.25-14.11.25	
3	Дослідження теоретичних основ та моделей ціноутворення вторинного ринку нерухомості	15.11.25-29.11.25	
4	Здійснення аналізу динаміки та факторів зміни цін на вторинному ринку нерухомості	30.11.25-07.12.25	
5	Визначення тенденцій та майбутніх сценаріїв розвитку вторинного ринку нерухомості в Україні	08.12.25-17.12.25	
6	Оформлення магістерської роботи	18.12.25-20.12.25	

Студент

Книш А.Р.  
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник роботи

Ірина БОДНАРУК  
(підпис) (ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

## АНОТАЦІЯ

Розрахунково-пояснювальна записка: 86 сторінки, 9 таблиць, 2 рисунка, використано 43 джерел інформації.

*Об'єктом магістерської роботи* є вторинний ринок нерухомості України, що включає житлові та комерційні об'єкти з попередніми власниками.

*Предмет дослідження:* динаміка цін на вторинну нерухомість та фактори, що впливають на їх формування в період 2022–2025 років, включаючи регіональні особливості, економічні, соціальні та правові аспекти.

*Метою магістерської роботи* є огляд та проведення комплексного аналізу динаміки цін на вторинному ринку нерухомості України, визначити основні чинники, що впливають на ці процеси, та розробити прогнози щодо подальшого розвитку ринку.

*У першому розділі* даної роботи було розглянуто теоретичні основи та моделі ціноутворення вторинного ринку нерухомості, визначено особливості та його роль в економіці держави. Здійснено огляд міжнародних досліджень щодо важливості розвитку вторинного ринку нерухомості та моделі ціноутворення на вторинну нерухомість на ринку.

*У другому розділі* було проведено аналіз динаміки та факторів зміни цін на вторинному ринку нерухомості України за 2022–2025 роки, здійснено огляд регіональних особливостей, структуру пропозицій, динаміка цінника в розрізі ринку міста Івано-Франківська. Визначення факторів, які впливають на зміну цін на вторинному ринку нерухомості

*В третьому розділі* визначено основні тенденції, які матимуть практичні рекомендації щодо прогнозування впливу воєнних дій на майбутні сценарії розвитку вторинного ринку нерухомості. Виділено важливість вторинного ринку для ефективного розвитку економіки та інвестиційної політики в Україні.

**МОДЕЛІ ЦІНОУТВОРЕННЯ, ВТОРИННИЙ РИНОК НЕРУХОМОСТІ,  
ПРОГНОЗУВАННЯ, ВОЄННІ ДІЇ, МАЙБУТНІ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ**

## ABSTRACT

Calculation and explanatory note: 86 pages, 9 tables, 2 figures, 43 sources of information used.

*The object of the master's thesis* is the secondary real estate market in Ukraine, which includes residential and commercial properties with previous owners.

*Subject of research:* dynamics of prices for secondary real estate and factors influencing their formation in the period 2022–2025, including regional features, economic, social and legal aspects.

*The aim of the master's thesis* is to review and conduct a comprehensive analysis of price dynamics in the secondary real estate market in Ukraine, identify the main factors influencing these processes, and develop forecasts for the further development of the market.

The first chapter of this work examines the theoretical foundations and models of pricing in the secondary real estate market, identifies its characteristics and role in the state economy. A review of international research on the importance of the development of the secondary real estate market and pricing models for secondary real estate on the market was conducted.

*The second section analyses* the dynamics and factors influencing price changes in Ukraine's secondary real estate market for 2022–2025, reviews regional characteristics, the structure of offers, and price dynamics in the Ivano-Frankivsk market. Identification of factors influencing price changes in the secondary real estate market

*The third section* identifies the main trends that will have practical implications for forecasting the impact of military action on future scenarios for the development of the secondary real estate market. The importance of the secondary market for the effective development of the economy and investment policy in Ukraine is highlighted.

**PRICING MODELS, SECONDARY REAL ESTATE MARKET,  
FORECASTING, MILITARY ACTION, FUTURE DEVELOPMENT  
SCENARIOS**

## ПЛАН

<b>АНОТАЦІЯ</b>	<b>5</b>
<b>ВСТУП</b>	<b>10</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА МОДЕЛІ ЦІНОУТВОРЕННЯ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ</b>	<b>14</b>
1.1. Вторинний ринок нерухомості: особливості та його роль в економіці держави	14
1.2. Теоретичні моделі ціноутворення на вторинну нерухомість на ринку	18
1.3. Огляд міжнародних досліджень щодо важливості розвитку вторинного ринку нерухомості	24
<b>Висновки до розділу 1</b>	<b>31</b>
<b>РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ТА ФАКТОРІВ ЗМІНИ ЦІН НА ВТОРИННОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ</b>	<b>34</b>
2.1. Опис та аналіз цін на вторинному ринку нерухомості України (2022–2025)	34
2.2. Характеристика ринку Івано-Франківська: структура пропозицій, динаміка цінника	42
2.3. Визначення факторів, які впливають на зміну цін на вторинному ринку нерухомості	49
<b>Висновки до розділу 2</b>	<b>55</b>
<b>РОЗДІЛ 3. ТЕНДЕНЦІЇ ТА МАЙБУТНІ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ</b>	<b>58</b>
3.1. Визначення основних тенденцій, які матимуть практичні рекомендації	58
3.2. Прогнозування впливу воєнних дій на майбутні сценарії розвитку вторинного ринку нерухомості	62
3.3. Важливість вторинного ринку для ефективного розвитку економіки та інвестиційної політики в Україні	69
<b>Висновки до розділу 3</b>	<b>74</b>
<b>ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ</b>	<b>76</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ</b>	<b>80</b>

## ВСТУП

Ринок нерухомості є складною економічною системою, що поєднує різноманітні об'єкти з унікальними характеристиками, такими як місце розташування, площа, стан будівлі та правовий статус. Ця неоднорідність визначає формування окремих сегментів ринку та впливає на механізми купівлі, продажу та оцінки об'єктів. Особливу роль відіграють земля та об'єкти первинного і вторинного ринку нерухомості, функціонування яких залежить від економічних, соціальних та правових факторів, а також від роботи державних і приватних інституцій.

Вторинний ринок нерухомості, що включає об'єкти, які вже були у власності, має важливе значення для забезпечення ліквідності ринку та задоволення житлових потреб населення. На відміну від первинного ринку, де продаються новобудови, вторинна нерухомість характеризується наявністю історії експлуатації, що може ускладнювати юридичні аспекти угод. При цьому вторинний ринок пропонує широку різноманітність об'єктів за ціною, площею та технічним станом, що робить його привабливим як для приватних осіб, так і для інвесторів.

Вторинний ринок нерухомості є важливим індикатором економічної стабільності та соціального розвитку країни. Він визначає рівень гідного життя і доступність житла для населення, рівень платоспроможності громадян та ефективність державної житлової політики. Крім того, вторинний ринок сприяє розвитку фінансових інструментів, таких як іпотечне кредитування, страхування нерухомості та інвестиційні фонди, і стимулює переміщення капіталу всередині країни. Його значення для інвесторів полягає у можливості диверсифікації активів, отриманні доходу від перепродажу або здачі в оренду та мінімізації ризиків шляхом вибору об'єктів з надійною юридичною історією.

Крім економічного та соціального значення, вторинний ринок нерухомості має важливу роль у розвитку місцевих ринків, оскільки забезпечує рух нерухомості між регіонами, стимулює будівництво та оновлення житлового фонду, а також впливає на формування цінової політики в інших сегментах ринку. В умовах післявоєнного відновлення України дослідження цього ринку стає критично необхідним для розробки стратегій житлової політики, інвестиційної привабливості міст та регіонів, а також для забезпечення сталого розвитку економіки.

Актуальність дослідження зумовлена сучасними соціально-економічними умовами в Україні, включаючи наслідки війни, процеси відновлення економіки та загальну невизначеність на ринку. Аналіз цін на вторинну нерухомість дозволяє оцінити вплив внутрішніх та зовнішніх факторів, виявити закономірності ринку та розробити прогнози його подальшого розвитку. Дослідження цього сегмента ринку є важливим для економіки країни, оскільки вторинна нерухомість виступає джерелом капіталу, стимулює інвестиції та підтримує соціальну стабільність шляхом забезпечення населення доступним житлом.

**Об’єкт дослідження:** вторинний ринок нерухомості України, що включає житлові та комерційні об’єкти з попередніми власниками.

**Предмет дослідження:** динаміка цін на вторинну нерухомість та фактори, що впливають на їх формування в період 2022–2025 років, включаючи регіональні особливості, економічні, соціальні та правові аспекти.

**Мета дослідження:** провести комплексний аналіз динаміки цін на вторинному ринку нерухомості України, визначити основні чинники, що впливають на ці процеси, та розробити прогнози щодо подальшого розвитку ринку.

**Завдання дослідження:**

- Проаналізувати загальні тенденції зміни цін на вторинному ринку

нерухомості України за період 2022–2025 років.

- Визначити регіональні особливості динаміки цін та їх вплив на доступність житла для населення.
- Оцінити вплив макроекономічних, соціальних, правових та політичних факторів на процес ціноутворення.
- Дослідити наслідки економічної невизначеності та воєнних подій для стабільності та ліквідності вторинного ринку.
- Розробити прогнози розвитку вторинного ринку нерухомості та визначити його роль у забезпеченні економічного та соціального розвитку країни.
- Сформулювати рекомендації щодо підвищення ефективності функціонування вторинного ринку нерухомості та його інвестиційної привабливості.

**Методи дослідження.** У процесі аналізу вторинного ринку нерухомості застосовано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів дослідження: метод порівняльного аналізу використано для зіставлення показників вартості житла, обсягів угод, рівня ліквідності та динаміки попиту на різних сегментах ринку, статистичні методи дозволили обробити офіційні дані державної статистики, аналітичних агенцій та ріелторських компаній із метою виявлення трендів та закономірностей, метод структурно-динамічного аналізу застосовано для оцінки трансформацій ринкової кон'юнктури під впливом економічних та соціальних факторів, SWOT-аналіз використано для визначення ключових драйверів розвитку та обмежень вторинного ринку нерухомості в умовах невизначеності, метод експертних оцінок дозволив врахувати думки практикуючих гравців ринку (ріелторів, девелоперів, інвестиційних консультантів) щодо поточних та перспективних тенденцій.

Такі методи аналізу та дослідження забезпечили комплексний, системний та об'єктивний аналіз функціонування вторинного ринку нерухомості.

**Наукова новизна отриманих результатів** роботи полягає у поглибленому розкритті механізмів трансформації вторинного ринку нерухомості в умовах економічної та соціальної невизначеності.

**Практична цінність роботи** полягає у можливості використання результатів дослідження для мінімізації ризиків, підвищення ефективності угод та формування сталих моделей розвитку житлового сектору в умовах невизначеності.

**Структура роботи.** Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Загальний обсяг становить 86 сторінок.

Таким чином, дослідження вторинного ринку нерухомості дозволяє оцінити його вплив на економічну стабільність держави, соціальний добробут громадян та формування інвестиційного клімату, а також сприяє виробленню практичних рекомендацій для ефективного регулювання ринку в умовах економічної та політичної невизначеності.

# **РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА МОДЕЛІ ЦІНОУТВОРЕННЯ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

## **1.1. Вторинний ринок нерухомості: особливості та його роль в економіці держави**

Вторинний ринок нерухомості має головну особливість, яка відносить до окремого сегменту - це ринок вже існуючих, повністю збудованих та готових будівель, в яких можна проживати. Квартири та будинки з обжитим ремонтом, комунікаціями та наявною інфраструктурою, що сформували вже стабільну вартість. Ціни встановлюються в залежності від зношення та експлуатації помешкань, і можуть залежати від стану ремонту, застарілими комунікаціями і плануванням. В Україні вторинний ринок ще характеризується важливістю документальної перевірки та правових обтяжень на об'єкт нерухомості.

Отже, вторинний ринок нерухомості є важливою складовою ринку нерухомості загалом і він охоплює операції з об'єктами, які вже були у використанні, і має свої особливості, що відрізняють його від первинного ринку.

Розуміння цих особливостей є необхідним для ефективного функціонування ринку та його впливу на економіку держави. Тому вторинний ринок нерухомості є одним із ключових сегментів ринку житла, який відображає зрілість економіки та рівень розвитку суспільства. Він охоплює операції з об'єктами, які вже були у використанні, і водночас виконує ряд функцій, що впливають на економічний розвиток держави. На відміну від первинного ринку, де пропонуються новобудови, вторинний ринок вирізняється індивідуальністю об'єктів, їх унікальною історією, станом експлуатації та розташуванням у сформованих житлових районах. Ці особливості роблять вторинний ринок складним для аналізу, але одночасно дають можливість оцінити реальні тенденції розвитку

житлового фонду.

Один із головних аспектів вторинного ринку — це ціноутворення. Вартість об'єктів формується під впливом багатьох факторів: від площі, планування та стану житла до розташування та наявності соціальної інфраструктури. Важливою складовою є також економічна ситуація в країні, включно з рівнем доходів населення та інфляційними процесами. На вторинному ринку ціни часто є більш гнучкими порівняно з первинним, оскільки покупці та продавці ведуть пряму торгівлю, орієнтуючись на попит і пропозицію. Цей ринок також активно реагує на зміни в законодавстві, зокрема на реєстрацію прав власності та оподаткування угод, що робить його своєрідним індикатором економічного стану [1].

Вторинний ринок нерухомості має не лише економічне, а й соціальне значення. Він забезпечує доступність житла для тих, хто не має можливості купити новобудову, і дозволяє реалізувати житлові потреби населення у вже сформованих районах із розвиненою інфраструктурою. Крім того, вторинний ринок сприяє соціальній мобільності населення: люди можуть змінювати місце проживання відповідно до роботи, навчання чи зміни сімейного стану. Такий рух житлового фонду дозволяє більш ефективно використовувати наявні ресурси та формує динамічну структуру міського середовища [2].

Важливим аспектом є і інвестиційна роль вторинного ринку. Нерухомість, яка вже була у використанні, часто стає об'єктом довгострокових інвестицій, як приватних, так і корпоративних. Покупці розглядають таку нерухомість як спосіб збереження капіталу та отримання доходу через оренду. Це стимулює розвиток фінансового сектора та банківських інструментів, особливо іпотечного кредитування [3].

Крім економічного та соціального аспектів, вторинний ринок нерухомості є важливим маркером правової та технологічної культури суспільства. Його ефективне функціонування вимагає прозорих правил реєстрації прав власності,

відсутності обтяжень та шахрайських схем. З розвитком цифрових технологій на вторинному ринку з'явилися онлайн-платформи, електронні реєстри та сервіси оцінки об'єктів, що дозволяє швидше і безпечніше здійснювати угоди, зменшувати ризики та підвищувати ефективність ринку [4].

Вторинний ринок нерухомості є надзвичайно чутливим до економічних коливань у країні. Рівень доходів населення безпосередньо визначає попит на житло: чим вищі доходи, тим більше людей може дозволити собі купівлю об'єктів на вторинному ринку. При цьому нерухомість часто виступає як захист від інфляції: у періоди економічної нестабільності інвестиції у квартири або будинки стають більш привабливими, ніж утримання грошей у готівковій формі [5].

Вторинний ринок нерухомості також формує динаміку фінансових потоків у державі. Коли населення купує або продає об'єкти житла, відбувається перерозподіл значних фінансових ресурсів, що стимулює економічну активність. Банк, що надає іпотечний кредит, отримує прибуток від відсотків, а продавець може реінвестувати отримані кошти у бізнес, освіту або інші потреби. Таким чином, вторинний ринок нерухомості сприяє циркуляції капіталу і розвитку підприємництва, а також створює умови для появи нових робочих місць у суміжних сферах, таких як будівництво, ремонт, юридичні та консалтингові послуги [6].

Соціальна роль вторинного ринку нерухомості не менш важлива. Він забезпечує житлом тих, хто не має змоги придбати новобудову, що особливо актуально у великих містах з високими цінами на первинну нерухомість. Крім того, вторинний ринок сприяє підвищенню мобільності населення: люди можуть швидше змінювати місце проживання відповідно до зміни роботи або потреб сім'ї. Така можливість руху житлового фонду дозволяє формувати більш збалансовану урбаністичну структуру та уникати перенаселення окремих районів, одночасно стимулюючи розвиток віддалених районів із потенціалом зростання [7].

Фактор розташування відіграє вирішальну роль на вторинному ринку. Квартири у старих, але розвинених районах з транспортною доступністю, школами, медичними закладами та комерційними об'єктами завжди користуються стабільним попитом. Водночас нерухомість на периферії, навіть якщо вона нова або більш просторна, часто залишається менш привабливою для покупців. Це свідчить про тісний взаємозв'язок між вторинним ринком і соціально-економічною структурою міст, де наявність інфраструктури підвищує ліквідність об'єктів і стабільність ринку [3].

Вторинний ринок нерухомості має також важливу інвестиційну функцію. Об'єкти, що вже були у використанні, часто купують для здачі в оренду, що створює стабільний дохід для власників. Це, у свою чергу, стимулює розвиток орендного ринку, впливає на цінову політику та формує фінансові потоки, які можуть бути інвестовані у ремонт, модернізацію або купівлю нових об'єктів. З точки зору держави, така активність підвищує податкові надходження, оскільки угоди купівлі-продажу нерухомості обкладаються відповідними податками, а орендна діяльність також підлягає оподаткуванню [1].

Ключовим фактором ефективного функціонування вторинного ринку є правова безпека угод. В Україні, як і в багатьох інших країнах, наявність прозорого реєстру прав власності та чітких правил оформлення угод значно знижує ризики шахрайства і стимулює довіру до ринку. У випадках, коли правова система недостатньо розвинена або є корупційні ризики, вторинний ринок стає менш активним, а фінансові потоки зупиняються. Тому розвиток вторинного ринку нерухомості нерозривно пов'язаний із розвитком державного правового механізму та цифровізацією процесів реєстрації [8].

Вторинний ринок нерухомості в Україні має виражені регіональні особливості, які формуються під впливом економічної, соціальної та політичної ситуації. У великих містах, таких як Київ, Львів, Харків та Одеса, вторинний

ринок залишається найбільш активним, оскільки попит на житло стабільно високий. Це зумовлено концентрацією робочих місць, освітніх та медичних установ, а також високим рівнем мобільності населення. У таких регіонах вторинна нерухомість часто дорожчає швидше за новобудови, оскільки вона розташована у сформованих районах із розвиненою інфраструктурою [4].

Водночас у регіонах, де економіка розвивається повільніше або спостерігається депопуляція, вторинний ринок нерухомості менш активний. Це особливо помітно у деяких східних і південних областях, де політична нестабільність та війна знижують платоспроможний попит. Тут ціни на вторинне житло можуть знижуватися, а об'єкти довго залишаються на ринку. Така ситуація впливає не лише на власників, а й на економіку регіону загалом, оскільки гальмує рух капіталу та знижує податкові надходження.

Сучасний стан вторинного ринку нерухомості демонструє, що його ефективність багато в чому залежить від розвитку фінансових інструментів. Іпотечне кредитування, лізинг нерухомості та доступ до фінансування для покупців і інвесторів дозволяють підтримувати високий рівень активності ринку навіть в умовах економічної нестабільності. Наявність доступних кредитів робить вторинне житло більш доступним для середнього класу і стимулює реінвестиції коштів у економіку.

## **1.2. Теоретичні моделі ціноутворення на вторинну нерухомість на ринку**

Ринок нерухомості є досить динамічним, де у багатьох випадках залежить від розвиненості економіки та різних факторів, які безпосередньо впливають на ціноутворення об'єктів нерухомості. Зважаючи на те, що динаміка ринку, стан економіки, інфляція, а також розвиненість сектору будівництва та рівень достатку населення становлять основними чинниками що має вплив на визначення вартості

нерухомості.

Щодо України, то воєнний стан, який продовжується уже 4 роки надзвичайно сильно впливають макроекономічну ситуацію в країні, яка підвищує рівень знецінення грошової одиниці, змінює курс валют, який на ринку нерухомості сильно прив'язаний до ціни нерухомості. [9] Звичайно всі ці чинники мають безпосередній вплив на ринок первинної нерухомості, а от на ринок готової нерухомості, так званої вторинної, мають ще і інші чинники. Тому важливо встановити фактори і їх вплив на моделі ціноутворення на вторинну нерухомість на ринку, особливо в умовах нестабільності та невизначеності в Україні.

Отже, якщо необхідно встановити вартість, то нерухомість треба розглядати як товар, який наділений своїми спеціальними характеристиками і визначають його економічну цінність. Так як це товар, то він має ще й свою корисність, який буде за своїми характеристиками формуватиме цей об'єкт і встановлює відповідну ціну. Отже, вартість на нерухомість має значний вплив на ВВП країни, а забезпеченість житлом показує рівень якості життя громадян, а воєнний стан має визначний вплив на ціноутворення, що обов'язково треба врахувати.

Житло вважається найбільшим основним вартісним об'єктом, що значною мірою визначає якість життя громадян, рівень заощадження та споживчі рішення [4,7] Тому споживачі житла мають важливий вплив на ціну, що визначає попит і пропозицію на певні об'єкти на ринку, які і встановлюють певні фактори впливу, до яких можна віднести, місце розташування, площу, якість житла, розвиненість інфраструктури та соціальна спільнота. Всі ці чинники стали, а враховуючи те, що в Україні йде війна, необхідно враховувати період невизначеності, що є значним чинником, який впливає на ціноутворення нерухомості і безпосередньо на прийняття рішень потенційних покупців. Тому періоди високої невизначеності в країні мають великий вплив на зростання цін саме на квартири та будинки вторинного ринку нерухомості, адже вони є

найбільш стабільним товаром для інвесторів.

Отож, військові конфлікти деструктивно впливають на ринок нерухомості, спричиняючи банкрутство, руйнування, нестачу робочої сили та нестабільність в економіці держави та політичній сфері. Через цю невизначеність для більшості людей придбання житла чи здійснення будь яких операції з нерухомістю є надзвичайно ризикованою справою. Тому і виникла ситуація, де первинний та вторинний ринок нерухомості почав функціонувати неоднорідно, в перше після повномасштабного вторгнення вторинний ринок почав переважати над первинним. Це також вплинуло і на характер ціноутворення житла, де взаємозв'язок: ріст первинної нерухомості впливає на зріст об'єктів вторинної нерухомості.

Для того щоб визначити процес моделювання ціноутворення на об'єкти нерухомості в умовах економічної невизначеності треба врахувати рівень будівництва, інвестиційний клімат та забезпеченість населення. Все це впливає на зниження попиту на житло і ускладнює їх продаж, тому для встановлення ціни потрібно визначити які теоретичні моделі ціноутворення вторинної нерухомості та фактори, які будуть мати безпосередній вплив.

В оціночній діяльності моделювання ціноутворення нерухомості проводиться згідно характеристики об'єкта, ринкового середовища і макроекономічних факторів, тому існують три основних підходи для визначення ціни: ринковий підхід, витратний підхід та дохідний підхід. Порівняльний підхід оцінює та аналізує вартість подібних об'єктів на ринку, витратний визначає вартість відтворення нерухомості з урахуванням зносу або заміщення об'єкта, а дохідний розраховує капіталізовану вартість на основі прибутковості майбутніх доходів від оренди. Щодо основи встановлення вартості на об'єкти вторинного ринку то швидше за все лежить модель ціноутворення, як визначає ціну виходячи з позиції цінності об'єкта, де встановлено уся наявна та наочна інформація [8].

**Таблиця 1 - Основні моделі ціноутворення на ринку об'єктів вторинної нерухомості**

<b>Підходи оцінки вторинної нерухомості</b>	<b>Суть підходу</b>	<b>Принципи до застосування</b>	<b>Фактори, що впливають на ціноутворення</b>	<b>Переваги</b>
<b>Порівняльний підхід або метод порівняльних продажів</b>	Це процес оцінки вартості об'єкта шляхом порівняння його з аналогічними об'єктами, які вже були продані або виставлені на продаж на ринку, з подальшим коригуванням на відмінності між ними.	Принцип заміщення, який означає, що покупець не заплатить більше за оцінюваний об'єкт, ніж за аналогічний, який коштує менше.	Місце розташування, площа, стан, планування, поверховість, наявність ремонту та інші додаткові параметри.	Таким чином, ринковий підхід є ефективним інструментом для визначення ринкової вартості вторинних об'єктів за наявності достатньої ринкової інформації про схожі об'єкти.
<b>Метод капіталізації доходу (дохідний підхід)</b>	Цей підхід використовується для об'єктів, які генерують дохід (наприклад, квартири під оренду). Вартість визначається на основі очікуваного річного доходу від оренди та ставки капіталізації.	Вартість об'єкта дорівнює дисконтованій вартості майбутніх прибутків від його використання.	Макроекономічні фактори, місце знаходження, характеристики об'єкта, ринкові умови	Можливість застосування, коли дані про продаж подібного майна недоступні або обмежені, оскільки він базується на очікуваних доходах від найбільш ефективного використання об'єкта, а не на порівнянні з аналогами. Цей метод дозволяє визначити вартість, враховуючи потенційну прибутковість об'єкта, що особливо корисно для інвестиційних

				об'єктів.
<b>Витратний підхід (метод вартості відтворення)</b>	Цей метод оцінює вартість нерухомості як вартість нового об'єкта, аналогічного за функціональністю, плюс вартість земельної ділянки як суму витрат на відтворення (заміщення) об'єкта, а не його ринкову вартість.	Принцип заміщення, стверджує, що покупець не заплатить за об'єкт більше, ніж коштувала б побудова ідентичного аналога на сьогодні.	Включають вартість матеріалів, робіт та послуг, необхідних для створення аналогічного об'єкта, ступінь фізичного зносу, морального старіння (функціонального занепаду) та економічних чинників, що впливають на ринкову привабливість об'єкта.	Витратний підхід є доцільним для оцінки вторинних об'єктів на ринках з недостатньою активністю і є можливість отримати надійні результати, спираючись на кошторисні нормативи, навіть за відсутності ринкових даних.

Найпоширенішою моделлю для встановлення ціни на вторинну нерухомість є метод порівняльних продажів або ринковий підхід, що базується на порівнянні та аналізі цін продажів подібних об'єктів з врахуванням їхніх відмінностей. Стандартний метод оцінки вторинної нерухомості включає такі особливості, об'єктів, що впливають на їх ціну, це як місце розташування, площа об'єкта, стан ремонту, планування, поверховість та інші додаткові фактори.

**Метод порівняльних продажів, або ж ринковий підхід** є стандартним методом оцінки вторинної нерухомості, який здійснюється на основі аналізу та порівняння проданих аналогічних об'єктів з оцінювальним об'єктами, який має незначні відмінності, що будуть впливати на вартість. В основі даного підходу закладений принцип порівняння, що надає можливість обрати і проаналізувати угоди щодо нещодавніх фактичних ринкових цін схожих об'єктів, а також дозволяє оцінити вартість нерухомості на основі реальних ринкових даних і встановити схожість та відмінність між цими об'єктами.

Для визначення вартості об'єктів вторинної нерухомості оцінювач аналізує дані щодо нещодавніх угод купівлі-продажу аналогічних об'єктів нерухомості, перевіряє достовірність отриманої інформації, щоб здійснити порівняння об'єктів щодо схожості та відмінності між об'єктом, що оцінюється та вже проданими аналогічними об'єктами. Після цього вносять коригування по ключових характеристиках об'єкта для порівняння, а після цього узгоджують та вираховують вартість нерухомості.

Щодо наступного *методу капіталізації доходу тобто дохідного підходу для оцінки вторинних об'єктів* ґрунтується на тому, що вартість об'єкта визначається як поточна вартість майбутніх доходів, які можна отримати від його найбільш ефективного використання або на основі очікуваного річного доходу від оренди та ставки капіталізації. В основу даного підходу закладений принцип, де вартість об'єкта дорівнюватиме дисконтованій вартості майбутніх доходів від його використання.

Тобто, вартість об'єкта буде складатися з розрахунку поточної вартості майбутніх доходів, що прогнозуються за період володіння об'єктом та їх дисконтування за допомогою ставки дисконтування. Доцільно застосовувати цей підхід до об'єктів з доходом, який може змінюватись у часі, або коли прогнозується продаж об'єкта в майбутньому з врахуванням вартості реверсії. Тому оцінювач повинен доцільно використовувати даний підхід в конкретній ситуації, адже важливо врахувати фактори, що впливають на ціноутворення об'єктів: [10]

**Макроекономічні фактори:** Економічна ситуація в країні, рівень інфляції, відсоткові ставки за кредитами, рівень доходів населення, політична стабільність.

**Місце розташування:** Локація є одним з ключових факторів. Важлива доступність інфраструктури, близькість до транспортних вузлів, шкіл, лікарень та інших соціальних об'єктів.

**Характеристики об'єкта:** Стан квартири (ремонт, меблі), планування, поверховість, площа, вид з вікна, вік будинку, матеріал будівлі.

**Ринкові фактори:** Стан ринку (бум чи стагнація), наявність та обсяг попиту і пропозиції на вторинному ринку, діяльність агентств нерухомості

***Витратний підхід для оцінки вторинних об'єктів нерухомості*** передбачає визначення вартості як нового об'єкта шляхом розрахунку витрат на будівництво або відновлення аналогічного об'єкта з урахуванням фізичного, функціонального та морального зносу. Хоча цей метод рідко застосовується для об'єктів вторинної нерухомості, проте він може бути корисним для специфічних, унікальних об'єктів, спеціалізованих будівель або об'єктів, що потребують капітального ремонту.

Отже, при ціноутворенні об'єктів вторинної нерухомості насамперед враховують споживчу корисність і економічну цінність, яка якраз і закладається в ціні, тому і ринок вторинної нерухомості робить значний внесок у ВВП. І які б моделі ціноутворення не використовували в оціночній практиці, насамперед необхідно враховувати поточну ситуацію в світі, державі та ринкове середовище, а на даний час в Україні ще і військові конфлікти, які безпосередньо впливають на ринок нерухомості і на їх потенційних споживачів. Адже в періоди невизначеності наміри покупці можуть залежати від фінансової нестабільності та непередбачуваної ситуації, що призводить як до зниження попиту та зниження цін в період війни, проте із закінченням воєнного стану ситуація може кардинально помінятися.

### **1.3. Огляд міжнародних досліджень щодо важливості розвитку вторинного ринку нерухомості**

Розвиток вторинного ринку нерухомості є надзвичайно важливим для

забезпечення стабільності економіки, ліквідності активів та доступності житла. Він охоплює операції з об'єктами, які вже були у власності, і тому допомагає утримувати баланс між попитом та пропозицією, згладжуючи коливання цін на нерухомість. Огляд міжнародних досліджень показав, що якщо вторинний ринок нерухомості розвинений, то він сприяє: збільшенню інвестицій, розвитку інфраструктури, зростанню доходів та створенню робочих місць, а також забезпечує соціальну мобільність населення. У країнах, таких як США, вторинний ринок сприяє ліквідності активів і доступності житла, тоді як у країнах ЄС високий рівень регулювання вторинного ринку забезпечує стабільність економіки. У швидко урбанізованих країнах Азії, таких як Китай та Індія, розвиток вторинного ринку нерухомості сприяє економічному зростанню та урбанізації [11].

Важливим аспектом забезпечення ефективного розвитку вторинним ринком є стабільність цін за рахунок наявності великої кількості об'єктів та швидкої ліквідності. Це в свою чергу надає можливість оцінити об'єкти нерухомості на основі фактичних угод купівлі-продажу за рахунок порівняльного підходу. Проте для ефективного функціонування вторинного ринку необхідне стимулювання за рахунок запровадження справедливої державної політики регулювання та підтримка фінансових установ, запровадивши іпотечне кредитування, податкові пільги та забезпечення прозорості угод. Ці фактори підкреслюють взаємозв'язок між економічною стабільністю, активацією операцій та розвитком вторинного ринку.

Аналіз міжнародних досліджень вказує на важливість зростання ролі соціальної складової на вторинному ринку за рахунок забезпечення належного рівня доступності житла для більшості населення, що сприятиме ефективному перерозподілу житлових об'єктів та збільшені фінансових можливостей. Отож, розвинений вторинний ринок є надважливим чинником для стабілізації економіки,

особливо в умовах невизначеності, адже дозволяє забезпечувати збереження достатніх фінансових активів за рахунок придбання дорого вартісних нерухомих речей, що знаходяться в межах країнах та залучати інвестиції, в їх подальший розвиток.

Варто ще зазначити, що вторинний ринок нерухомості не лише підтримує поточний економічний стан країни, а й забезпечує більш гнучкий фінансовий ринок, що формує фінансову стабільність країни. Завдяки активації угод з купівлі-продажу нерухомості відбувається перерозподіл більшості фінансових потоків, а ще наповнює державний бюджет за рахунок сплати податкових платежів та зборів. Активний розвиток вторинного ринку стимулює банківський сегмент, надання супутніх послуг і консультацій, а також будівельної сфери та ремонтних робіт, що дозволяє підтримувати соціальні програми та інфраструктурні проекти.

Отже, міжнародний досвід свідчить, що вторинний ринок нерухомості є критично важливим для стабільності економіки, соціальної доступності житла та залучення інвестицій. Його ефективність залежить від рівня політики регулювання, участі фінансових та державних установ щодо підтримки прозорості та швидкості операцій. Вторинний ринок забезпечує розвиток інфраструктури, ліквідність активів, фінансову зацікавленість, соціальне зростання, наповненість бюджету, який робить його невід'ємною частиною економіки будь-якої країни. [12]

Разом із тим, вторинний ринок нерухомості володіє головними викликами, до яких можна віднести: коливанням цін, ризиками, недостовірністю даних та обмеженою прозорістю угод, що і досі залишаються не вирішеними. Проте у деяких країнах на розвиненому ринку нерухомості ефективно вирішуються ці проблеми за допомогою впровадженням електронних реєстрів, сучасних онлайн-платформ для купівлі-продажу нерухомості, а також ведення справедливої політики з запровадження нормативно-правової системи, що може стати

важливим прикладом для України при функціонуванні ринку.

Отож, серед основних проблем, які виникли на вторинному ринку нерухомості, аналіз міжнародних дослідження вказує на необхідність вдосконалення законодавства для забезпечення та захисту прав покупців і продавців. А формування прозорого середовища на ринку, запровадження відкритих онлайн платформ, які цифровізують усі процеси купівлі-продажу та розширення вторинного ринку підвищують ефективність ринку, що дозволяють підвищити ліквідність об'єктів нерухомості та сприяти економічному розвитку держави.

Так як в економіці роль вторинного ринку нерухомості має надзвичайно важливу роль, адже операції відбуваються з уже готовими об'єктами нерухомості, що в моменті стимулюють фінансовий обіг, інвестиційні можливості через ліквідність наявної нерухомості, розвиток будівельної сфери та інших супроводжуваних галузей, тому важливо розглянути рівень функціонування ринку вторинної нерухомості саме в розвинених країнах світу.

Розпочнемо з найбільш розвиненого вторинного ринку нерухомості в світі і це Сполучені Штати Америки, де згідно з даними CBRE Investment Management, вторинний ринок нерухомості надає доступ до високоякісних активів за зниженими цінами з меншим ризиком, що робить його привабливим для інвесторів. Вторинні операції дозволяють інвесторам ефективно управляти ризиками та ліквідністю, а також підтримують доступність житла. [13].

**США:** вторинний ринок нерухомості у США працює як важливий інструмент ліквідності і ризик-менеджменту: інвестори вдаються до операцій на вторинному ринку, щоб швидше перерозподілити капітал, купити «якісні» активи зі знижкою або вийти з пакетів активів без залучення первинних будівельних ризиків. Вторинний ринок для національної економіки підвищує гнучкість капіталу у секторі нерухомості, сприяє швидшому перерозподілу ресурсів між

регіонами і типами активів, та служить амортизатором для шоків у первинному будівництві

**Канада:** Вторинний ринок виконує роль «коректора» в умовах високих цін на новобудови — через перепродажі та переукладання контрактів формується реальна інформація про ринкові ціни та ліквідність. Аналітики ринку відмічають, що вторинний сегмент у Канаді допомагає вирівнювати локальні сплески попиту (наприклад, після міграції населення у певні провінції) і дає інвесторам опцію швидкого виходу або перерозміщення капіталу без затрат, пов'язаних із запуском нових проєктів. Для держави це означає стабільніші надходження від операцій з нерухомістю і більш прозорий ціновий сигнал для політики доступного житла. Основна роль полягає у забезпеченні ліквідності та створенні прозорих цінових сигналів для ринку, особливо в умовах високих цін на первинне житло. [14]

**Велика Британія:** Вторинний ринок нерухомості тут історично розвинений і сильно регульований; реєстри, практика прав власності та податкові механізми роблять перепродажі відносно прозорими, що ефективно використовується для інвестицій та управління портфелями нерухомості. Великобританія має довгий досвід розвитку вторинного ринку, активно регулюючи його через законодавчі заходи та податкові стимули, що дає змогу формувати відповідну поведінкову лінію для інвесторів, де вторинні операції стають інструментом портфельного менеджменту та зниження волатильності доходності. Вторинні угоди дозволяють регулювати ліквідність та підтримувати соціальну доступність житла, що також дає змогу швидко оцінювати ринкові тренди та сприяє мобільності населення — люди змінюють житло без очікування новобудов, що знижує трансакційні витрати та прискорює ефект перерозподілу робочої сили між регіонами. [15]

**Німеччина:** Вторинний ринок нерухомості дуже стабільний і забезпечує довгострокову ліквідність активів, що стимулюють інвесторів до участі у ринку та підвищують доступність житла в густонаселених районах. В Німеччині ціни та

ринкова ліквідність значно варіюються за регіонами: міста з високим рівнем доходу, із зростаючим населенням і низьким рівнем безробіття демонструють сильний ріст як цін, так і ліквідності; навпаки, регіони з економічно слабшою базою відстають за обома показниками. Аналіз показує високий регіональний розрив у цінах і ліквідності вторинного ринку: регіони з потужною економікою демонструють високу ліквідність і короткий «time on market», тоді як слабші регіони — низьку активність. Інвестори все частіше звертають увагу на готові житлові фонди, адже вони дають стабільний грошовий потік і менший ризик, ніж нові проекти. Дані за 2024–2025 роки показують помітну частку операцій у сегменті житла саме на вторинному ринку, що свідчить про важливість цього сегмента як для інвестиційної привабливості країни, так і для забезпечення житлом за рахунок перерозподілу вже наявного фонду. [16]

**Франція:** Вторинний ринок нерухомості активно використовується для інвестицій та управління портфелями нерухомості, регулюючи його через законодавчі заходи та податкові стимули. Французька практика демонструє, що сильний вторинний ринок у поєднанні з політикою соціального житла дозволяє більш гнучко розподіляти житлові ресурси: інвестори можуть купувати готові об'єкти під оренду, а держава — спрямовувати субсидії туди, де попит найгостріший. І це поєднання приватної ліквідності та публічної політики підвищує стійкість ринку в кризові періоди, де за рахунок вторинних угод дозволяють регулювати ліквідність та підтримувати соціальну доступність житла. [17]

**Китай:** Вторинний ринок нерухомості швидко розвивається через стрімку урбанізацію і масову міграцію в мегаполіси, що стимулюють активний вторинний ринок — він дозволяє швидко рециркулювати житловий фонд, зменшувати часові лаги між попитом і пропозицією, а також забезпечує інвесторам можливість виходу з позицій без залежності від темпів нового будівництва. Однак у Китаї

вторинний ринок також показує підвищену чутливість до регуляторних змін (контроль кредитування, обмеження спекуляцій), тому його стабільність тісно пов'язана з мірою державного контролю. Для економіки це означає, що вторинний ринок може бути як рушієм швидкої урбанізації, так і каналом для політичних інструментів стримування спекуляцій. Вторинні продажі дозволяють інвесторам зменшувати ризики та отримувати прибуток від перепродажу об'єктів у великих містах. [14]

**Австралія:** Вторинний ринок нерухомості грає ключову роль у забезпеченні ліквідності та стабільності ринку і відіграє роль стабілізатора — в умовах тиску на первинну забудову перепродажі в існуючих житлових масивах пом'якшують нестачу, дають альтернативні варіанти для оренди і продажу, і зберігають ліквідність. Аналітика місцевих агентств показує, що вторинний сегмент дозволяє регулювати цикли ринку локально, оскільки вартість нових проєктів значно коливається в залежності від вартості будівництва. Для економіки Австралії це — інструмент пом'якшення нерівномірного зростання цін у містах із потужним економічним розвитком. Вторинні угоди дозволяють регулювати ціни та підтримувати соціальну доступність житла, особливо у великих містах. [14]

**Швеція та скандинавські країни:** у цих державах розвинений вторинний ринок працює разом із сильною системою соціального житла та прозорими реєстрами прав — це підвищує довіру покупців і орендодавців, знижує транзакційні ризики та стимулює інституційних інвесторів (пенсійні фонди, страхові компанії) вкладати в готовий житловий фонд. Така модель забезпечує високу ліквідність та довгострокову стабільність доходу від нерухомості. [17]

**Польща та країни Центральної Європи:** тут вторинний ринок активно формувався після 2000-х як результат приватизації, міграції та економічного зростання. Вторинні операції сприяли формуванню реального ринкового репозиторію цін, дозволили банкам гнучкіше кредитувати населення, і надали

інвесторам можливість швидкої диверсифікації. Водночас ризики пов'язані з неповною прозорістю ринків у менших містах і неоднорідністю правової практики; вирішення цих проблем виведе вторинний сегмент на новий рівень інституційної участі. [18]

Міжнародні дослідження підтверджують, що вторинний ринок нерухомості відіграє критичну роль у забезпеченні економічної стійкості, ліквідності активів, соціальної доступності житла та управлінні ризиками. Загалом, міжнародний досвід показує: вторинний ринок нерухомості важливий не лише як компонент ринку житла, але й як ключовий чинник, який підвищує адаптивність ринку до змін — економічних, фінансових, демографічних. У тих країнах, де вторинний ринок добре розвинений, житлова нерухомість стає більш доступною, інвестори менше піддаються ризикам, а уряди мають можливість краще управляти політикою житла та податковими заходами.

## **ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1.**

Вторинний ринок нерухомості посідає важливе місце у функціонуванні національної економіки, виступаючи одним із ключових індикаторів соціально-економічного розвитку. На відміну від первинного сегменту, який орієнтований на нове будівництво, вторинний ринок відображає реальний стан житлового фонду, рівень платоспроможного попиту та ефективність використання вже наявних ресурсів.

Він виконує низку критично важливих функцій: забезпечує мобільність населення, сприяє перерозподілу житлових активів між регіонами та соціальними групами, а також підтримує сталий обіг капіталу в економіці. Активність на вторинному ринку часто є сигналом для інших секторів — банківської системи,

будівельної галузі, інфраструктурного розвитку.

Процеси ціноутворення на вторинному ринку мають власну специфіку, що відрізняє їх від первинного сегменту. На ціни впливає не лише співвідношення попиту й пропозиції, а й стан житлового фонду, розташування об'єктів, правовий статус, якість комунікацій, інфраструктура та інші нематеріальні фактори. Теоретичні моделі ціноутворення у цій сфері базуються на поєднанні класичних економічних концепцій та сучасних підходів. Зокрема, застосовуються моделі рівноваги попиту й пропозиції, моделі гедонічного ціноутворення, які враховують сукупність характеристик житла, а також просторові моделі, що акцентують на впливі локації та доступності. Усе це дає змогу більш точно оцінювати ринкову вартість об'єктів та прогнозувати її зміну в динаміці.

Міжнародний досвід свідчить, що розвиток вторинного ринку нерухомості є важливою умовою стабільності фінансової системи та ефективного функціонування ринку житла загалом. У країнах з розвинутою економікою цей сегмент виступає не лише інструментом задоволення житлових потреб, а й механізмом інвестицій та накопичення капіталу домогосподарствами. Дослідження світових ринків показують, що активний обіг на вторинному ринку сприяє зменшенню спекулятивних ризиків на первинному, підвищує ліквідність об'єктів та стабілізує ціноутворення. Крім того, високий рівень прозорості, наявність розвинених інституцій оцінки, страхування та іпотечного кредитування створюють умови для довгострокової стабільності та прогнозованості ринку.

Узагальнюючи, можна стверджувати, що вторинний ринок нерухомості є не лише важливим економічним інструментом, а й стратегічним ресурсом держави. Його ефективне функціонування забезпечує гнучкість економічної системи, сприяє соціальній мобільності та підтримує фінансову стабільність. Поєднання теоретичних підходів до ціноутворення з урахуванням міжнародних практик дає змогу виробити збалансовану політику розвитку цього сегменту в Україні.

Подальше вдосконалення механізмів регулювання, підвищення прозорості угод та стимулювання інвестицій у житловий фонд може стати одним із ключових напрямів зміцнення національного ринку нерухомості та економіки загалом.

## **РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ТА ФАКТОРІВ ЗМІНИ ЦІН НА ВТОРИННОМУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ**

### **2.1. Опис та аналіз цін на вторинному ринку нерухомості України за період з 2022 по 2025 роки**

Вторинний ринок нерухомості в Україні пережив значні трансформації в період з 2022 по 2025 рік, зумовлені як зовнішніми факторами, так і внутрішніми економічними процесами. Ці зміни відображаються в динаміці цін, попиті та пропозиції, а також у структурних зрушеннях на ринку. Вторинний ринок нерухомості виконує кілька ключових економічних функцій: перерозподіл житлового фонду, забезпечення мобільності населення, сигналізування про ліквідність і ризики в регіональній економіці. У контексті України 2022–2025 рр. (чому саме обрали відлік з 2022 року, адже саме початок військових дій мали найбільш значний вплив на перерозподілу ринку завдяки вимушеному переміщенню населення, встановили регіональні відмінності у безпеці та попиті, підвищення інфляції та девальвація гривні) все це вплинуло на розвиток ринку, а саме вторинної нерухомості.

Це особливо важлива, адже готове житло стало основним індикатором реального відновлення ринкових процесів і рівня довіри покупців та інвесторів в Україні під час воєнних дій. Отже, аналіз вторинного ринку дає змогу визначити:

- оцінку фактичної ліквідності реального сектору об'єктів вторинної нерухомості (реальні угоди, а не лише оголошення);
- зрозуміти регіональні дисбаланси під час військових дій (міста, області);
- підготувати ефективні рішення щодо відбудови житлового фонду та програм іпотеки з доступного житла. [19]

Отож, розпочнемо теоретичний огляд і аналіз динаміки цін на

вторинному ринку житла у великих містах України за період 2022–2025 роки, який спирається на публічні джерела та на синтезовані емпіричні оцінки для наочного відтворення оцінки вартості по містах та графіки змін цін на об'єкти вторинної нерухомості. Аналіз здійснювався на основі даних та інтерпретованих сучасних індексів нерухомості для України, що були сформовані на основі оголошень із відкритих платформ ([4,7,20]. OLX, DOM.RIA, LUN) й агрегуються державою, і були занесені в таблицю.

**Таблиця 2 - Орієнтовні середні ціни (USD/м<sup>2</sup>) на вторинному ринку за період 2022–2025 рр**

<b>Місто / Рік</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Київ</b>	1,200	1,250	1,350	1,930
<b>Львів</b>	900	980	1,200	1,330
<b>Одеса</b>	700	760	820	850
<b>Харків</b>	650	700	750	800
<b>Дніпро</b>	600	650	700	730
<b>Івано-Франківськ</b>	560	563	646	720
<b>Ужгород</b>	800	920	1,050	1,150
<b>Запоріжжя</b>	450	480	500	520

Примітка: числові значення — синтез відкритих джерел і оцінок, де конкретні числові рядки в таблиці є синтезом різних публічних джерел (згаданих вище) і наведені в USD/м<sup>2</sup> для наочності порівняння між містами.

Для більш прийняттого аналізу динаміки цін на вторинному ринку було обрано вартість в доларах, адже на найбільших онлайн платформах вказані дані саме в цій валюті. Зважаючи на те, що усі угод з купівлі-продажу нерухомості проводяться в гривнях, було проведено конвертацію USD → UAH, де вказано, що

середньорічний курс в 2022 році – 36,5 грн/дол, в 2023 – 40,0 грн/дол, в 2024 – 42,0 грн/дол, 2025 – 45,0. грн/долар. [21]

**Таблиця 3 - Динаміка цін на вторинному ринку у гривнях (2022–2025)**

<b>Місто / Рік</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Київ</b>	43 800	50 000	60 750	96 500
<b>Львів</b>	32 850	39 200	54 000	66 500
<b>Одеса</b>	25 550	30 400	36 900	42 500
<b>Харків</b>	23 725	28 000	33 750	40 000
<b>Дніпро</b>	21 900	26 000	31 500	36 500
<b>Івано-Франківськ</b>	20 440	22 520	25 870	28 000
<b>Ужгород</b>	29 200	36 800	47 250	57 500
<b>Запоріжжя</b>	16 425	19 200	22 500	23 000

**Джерела: Dom.RIA, LUN.ua.**

Згідно даних з таблиць, можна зробити аналіз цін на вторинному ринку за період 2022 по 2025 роки, де можна зробити певні висновки:

- Зростання у гривнях показує як вплив девальвації, так і реальний приріст попиту на вторинне житло.
- Висока різниця цін між містами відображає економічну та безпекову нерівність.
- Запоріжжя та Дніпро демонструють поступовий номінальний ріст.
- Міста Західної України демонструють зростання цін за рахунок активної міграційних процесів та відносної безпеки.

- Київ місто з найвищою ціною на житло на вторинному ринку, яке є основним центром бізнес активністю та логістичним вузлом.

**Таблиця 4 -Динаміка показників та темпи зростання (2022–2025)**

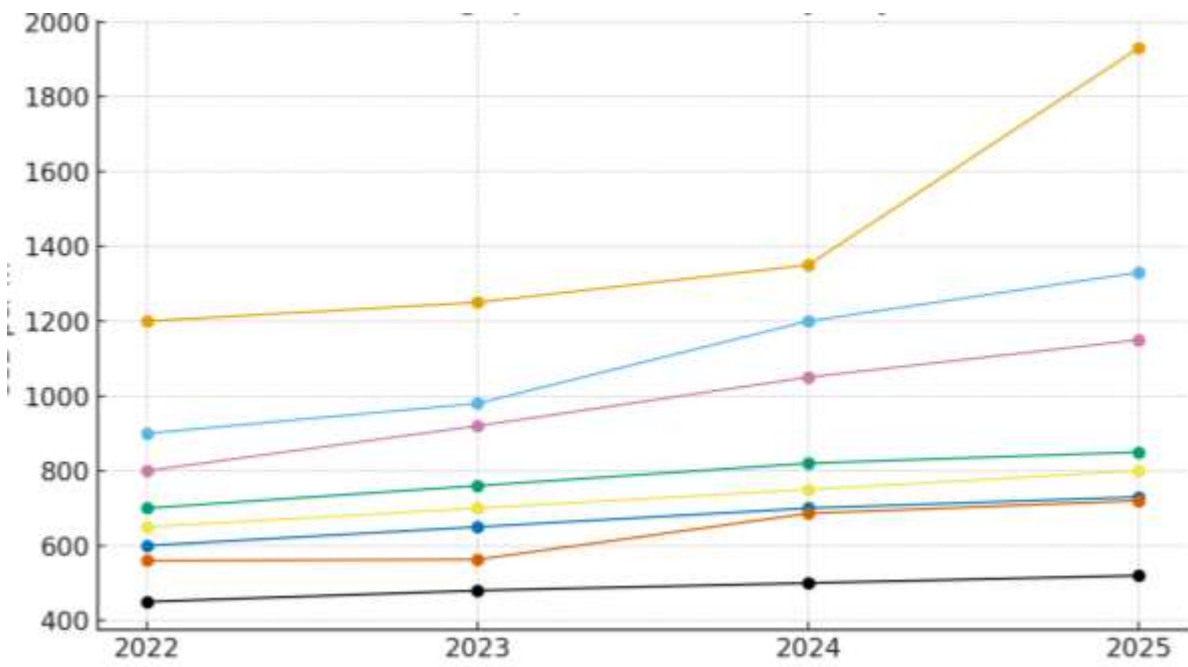
<b>Місто</b>	<b>Ланцюговий 2023</b>	<b>Ланцюговий 2024</b>	<b>Ланцюговий 2025</b>	<b>Базисний 2023</b>	<b>Базисний 2024</b>	<b>Базисний 2025</b>
<b>Київ</b>	14,2 %	21,5 %	58,9 %	14,2 %	38,6 %	120,3 %
<b>Львів</b>	19,3 %	37,8 %	23,1 %	19,3 %	64,4 %	102,4 %
<b>Одеса</b>	19,0 %	21,4 %	15,2 %	19,0 %	44,5 %	66,4 %
<b>Харків</b>	18,0 %	20,5 %	18,5 %	18,0 %	42,3 %	68,6 %
<b>Дніпро</b>	18,7 %	21,2 %	15,9 %	18,7 %	43,8 %	66,7 %
<b>Івано-Франківськ</b>	10,2 %	37,1 %	16,6 %	10,2 %	51,1 %	76,1 %
<b>Ужгород</b>	26,0 %	28,4 %	21,7 %	26,0 %	61,8 %	96,9 %
<b>Запоріжжя</b>	16,9 %	17,2 %	15,6 %	16,9 %	37,0 %	58,4 %

Найвищі темпи зростання протягом 2022–2025 років демонструє Київ — базисне зростання перевищує 120 % за 4 роки, а ланцюговий приріст у 2025 році становить майже 59 %.

Львів та Ужгород також показують стабільно високі темпи зростання, перевищуючи 90 % базисного приросту за період.

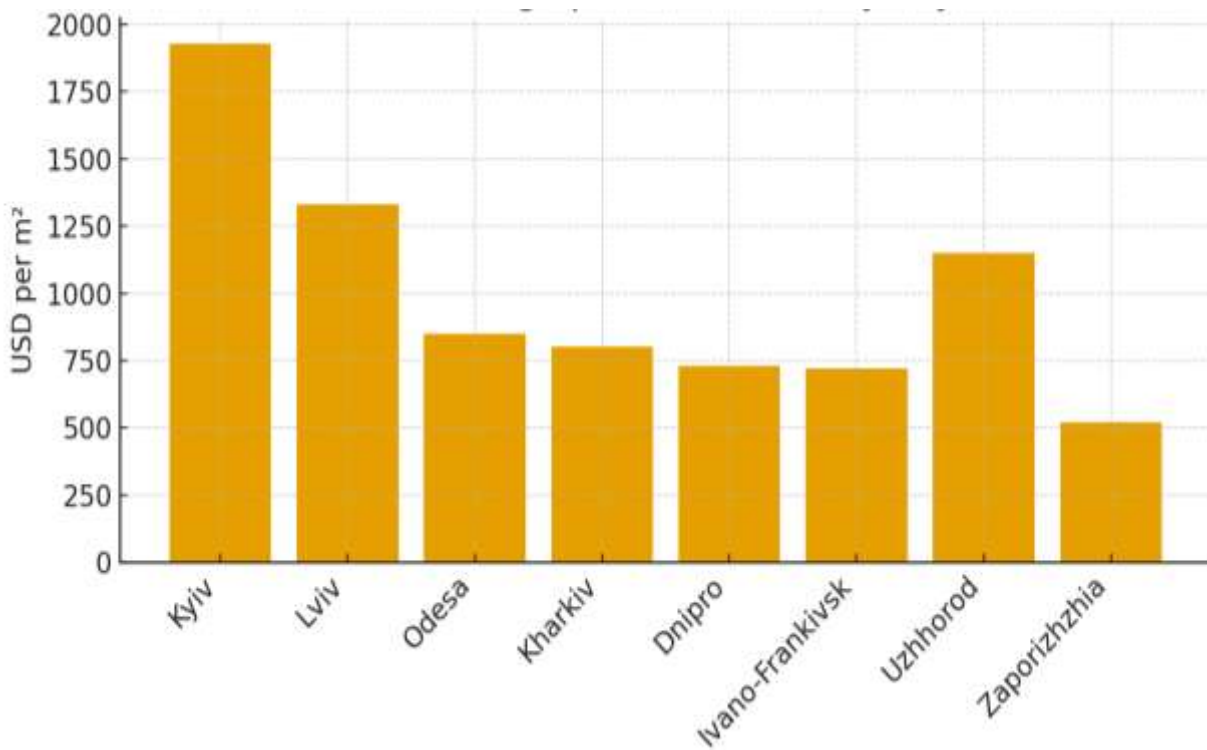
Запоріжжя та Івано-Франківськ мають нижчі показники, але демонструють стабільне позитивне зростання щороку.

Для більш наочного аналізу було намальовано графіки динаміки і зміни цін на квартири на вторинному ринку в порівнянні з іншими містами.



Графік 1 — Динаміка середніх цін

(USD/m<sup>2</sup>) по містах, 2022–2025



Графік 2 — Порівняння середніх цін у 2025 році (USD/m<sup>2</sup>)

Отож, загалом після падіння цін у 2022 році, що було спричинено початком

воєнних дій, ринок отримав неоднорідний удар, проте оговтавшись, почалось поступове відновлення попиту в 2023–2025 рр. — але з великою варіативністю по регіонах, особливо відчутно в тих містах, які знаходяться подалі від воєнних дій, тому можна підвести такі підсумки:

Місто Київ на протязі усього аналізованого періоду утримує найвищі ціни та показує помітне відновлення, де в 2025 році продемонструвало найбільше зростання усіх показників, зростання цін через збільшення попиту та валютні коливання;

Щодо міст західної частини України, такі як: Львів, Івано-Франківськ, Ужгород теж демонструють істотне зростання за період 2023–2025 рр., що насамперед обумовлене внутрішньою міграцією за рахунок переселенців з прифронтових міст, рекреаційною привабливістю та екологічною ситуацією, близькістю до Європи та попитом на ІТ-спеціалістів.

Щодо міст Одеси та Харкова, то відновлення попиту і підвищення цін відбувається з різною інтенсивністю, Південні міста демонструють підйом попиту у 2024–2025, то Східні поки що стабілізуються.

Проте це все досить відносно, адже ринок нерухомості в період невизначеності та темпи розвитку будуть залежати від поточної ситуації в країні, інтенсивністю військових дій, інфляція, валютні коливання, проте і позитивні зміни можуть відбутися, в період відбудови міст і інфраструктури.

Здійснивши аналіз стану ринку та динаміки змін по періодах і одночасно по містах, теж можна зробити певні припущення, такі як:

**Період 2022 рік:** початок широкомасштабних воєнних дій спричинив найбільший спад за весь період на усьому ринку нерухомості, і на вторинному теж. Все зупинилось, припинили по всій країні здійснювати реєстрацію угод купівлі-продажу, відбулась паніка людей щодо переміщення в середині країни і міграція закордон, девальвація гривні, будівництво зупинилось і ціни

«заморозились». Київ, Харків та прифронтові міста зафіксували найбільші коливання, тоді як Львів, Ужгород та інші західні центри відчули швидкий приплив внутрішніх мігрантів, що утримувало ціни від суттєвого падіння. [22]

**Період 2023 рік** продемонстрував часткове відновлення ринку за рахунок стабілізації та зміцнення національної валюти. В Києві та Дніпрі відзначалося поступове зростання, Львів, Ужгород демонстрував прискорене підвищення, а південні міста, зокрема Одеса, поступово стабілізувалися, що дозволило адаптувати економіку та повернути купівельну спроможність населення.

**Період 2024 рік:** період відновлення активізувався, почали запроваджувати програми підтримки відбудови, стабілізувалася ситуація уже практично по всіх регіонах, за рахунок повернення частини переселенців з закордону, особливо це стосується Львова і західних областей, що продемонстрували перевищення середніх темпів росту цін. Одеса та Харків показали стійкість, хоча інвестицій в нерухомість залишалась на попередніх показниках, за рахунок обережних прогнозів та ризиків на енергетичному ринку. Щодо Києва, то столиця завжди демонструє зростання, адже це центр активної діяльності та вищих сподівань.

**В період 2025 рік** ринок нерухомості увійшов у фазу активного зростання, де Київ досягнув рекордних показників, де вартість встановилася на рівні 1930 USD/м<sup>2</sup>, у Львові понад 1300 USD/м<sup>2</sup>, також Ужгород зміцнив свої позиції, а Івано-Франківськ враховуючи поточну ситуацію на ринку завдяки перетворенню на хаби для ІТ та креативних індустрій зберіг стабільну позицію щодо ринкових цін на нерухомість. Щодо східних міст, Харків, Дніпро і Запоріжжя, то ситуація тут більш спокійніша, адже за активних ворожих обстрілів, близькістю до воєнних дій, хоч і відбувається стабільне зростання, проте незначне. [23]

Щодо проведеного аналізу динаміки цін по об'єктах на вторинному ринку у містах було наведено нижче такі висновки:

- **Київ:** з 2022 до 2025 року середня ціна виросла приблизно з 1200 до 1930

USD/м<sup>2</sup>. Попри воєнні ризики, столиця зберігає позицію економічного центру, де високий попит на житло серед інвесторів та внутрішніх мігрантів стимулює стабільне зростання.

- **Львів:** 3 900 до 1330 USD/м<sup>2</sup>, стала найбільшим центром для переселенців, IT-фахівців і студентів, що вплинуло на зростання ціни до сталого підвищення, особливо у 2023–2024 роках.

- **Одеса:** Від 700 до 850 USD/м<sup>2</sup>, хоч і незначне зростання цін відбулося, проте після значного спаду в 2022 році ціни поступове відновились і почали стабільно зростати, за рахунок поверненню туристичного та торговельного потенціалу міста.

- **Харків:** 3 650 до 800 USD/м<sup>2</sup>, теж відбулись певні хоча і повільні ознаки щодо позитивного зростання цін, особливо у 2024–2025 рр., за рахунок підвищення активності бізнес процесів та відносної адаптації до воєнних загроз, і забезпечило місту стабілізацію цін на нерухомість на вторинному ринку.

- **Дніпро:** 3 600 до 730 USD/м<sup>2</sup> має ознаки не значного зростання, проте як місто, що є великим промисловим центром та логістичним вузлом, зберігає стає зростання, хоча й помірне.

- **Івано-Франківськ:** 3 560 до 720 USD/м<sup>2</sup> на протязі усього періоду демонструє підвищений попит серед внутрішніх переселенців, які цінують компактність і відносну безпеку регіону та зростання цін, хоч і не значне порівняно з іншими містами Західної України, проте ринок вторинної нерухомості є досить молодий, адже значна активізація будівництва відбулась відносно недавно, де об'єкти мають сучасне планування та невисокий вік експлуатації.

- **Ужгород:** 3 800 до 1150 USD/м<sup>2</sup>, теж має певні переваги, що вплинуло на зростання цін, завдяки близькому розташуванню до Європи, також найбільшим рівнем безпеки за рахунок найдалшого міста від воєнних дій, екологічність та активне ведення бізнесу з ЄС.

• **Запоріжжя:** 3 450 до 520 USD/м<sup>2</sup> демонструє найнижчий рівень зростання цін серед усіх вищерозглянутих міст, це легко зрозуміти, адже близькість до воєнних дій, невизначеність статусу підвищує ризики щодо невизначеності ситуації, а також руйнуванням, проте незначне підвищення цін на нерухомість відбулось у 2024–2025 роках завдяки частковому відновленню виробничому та індустріальному сегменту.[ 24]

Отож, з детального аналізу можна сформулювати певну ситуації, де в цілому спостерігається певна закономірність: найбільше зростання цін у відносно безпечних і економічно активних містах, таких як Київ, Львів, Ужгород, Івано-Франківськ, тоді як східні та південні міста показують більш стриману динаміку, більше за рахунок ділової активності та відновлення промислових та індустріальних секторів.

В Києві, Львові та Івано-Франківську найбільший попит на 1–2 кімнатні бюджетні квартири, адже вони найлегше продаються, а у інших регіонах навпаки більша частка 3-кімнатних квартир, проте їх ліквідність нижча. За станом житла, то квартири з ремонтом на ринку на 20-35 % дорожчі за аналогічні без ремонту і в цегляних будинках, на відміну від панельних, о от на нові монолітно-каркасні будівлі більший попит, проте незначно тільки на 10-15 %.

## **2.2. Характеристика вторинного ринку нерухомості Івано-Франківська: структура пропозицій та динаміка цін**

Івано-Франківськ, будучи одним із ключових центрів Західної України, став важливим осередком для внутрішньої міграції. Тисячі переселенців з центральних, східних та південних регіонів країни знайшли тут нове місце проживання, а це найбільше вплинуло на баланс попиту й пропозиції на ринку житла, особливо у сегменті вторинної нерухомості, яка доступніша ніж новобудови, та не потребує

очікування кількох років на завершення будівництва.

Ринок нерухомості Івано-Франківська у 2020–2025 роках демонструє значну динаміку, зумовлену поєднанням економічних, соціальних та демографічних чинників. Військові дії та внутрішня міграція призвели до зростання попиту на житло у відносно безпечних регіонах країни, серед яких Івано-Франківськ займає одне з провідних місць. Вторинний ринок міста характеризується стабільністю пропозицій та поступовим підвищенням цін, що обумовлює необхідність детального аналізу його структури, динаміки та перспектив розвитку.

Важливо відмітити які на ринку нерухомості присутні об'єкти, адже найбільші пропозиції на вторинному ринку Івано-Франківська у 2024–2025 рр. складають двокімнатні квартири у будинках 1970–1990-х років. Однокімнатні квартири користуються попитом серед студентів та молодих сімей, тоді як трикімнатні обирають родини з дітьми. Середній вік житлового фонду становить понад 30 років, що обумовлює потребу у ремонті та модернізації. У новіших будинках, зведених після 2000-х, вторинний ринок представлений меншою кількістю об'єктів, проте з вищою ціною. Також структура вторинного ринку включає квартири в багатоповерхових будинках (65%), приватні будинки та котеджі (12%), квартири з ремонтом (18%) та інші об'єкти (5%). Отож, пропозицій на об'єкти на ринку відображають купівельну спроможність, міграційні процеси та потреби населення. [24]

**Таблиця 5.- Структура пропозицій на вторинному ринку Івано-**

Тип житла	Частка пропозицій (%)	Середня ціна за м <sup>2</sup> (грн)	Райони з найбільшою часткою
1-кімнатні	35	28 000	Центр, Бам
2-кімнатні	40	25 000	Пасічна, Центр
3-кімнатні	20	24 000	Каскад, Пасічна
4+ кімнатні	5	22 000	Центр, новобудови

Попри економічну кризу 2022 року, яка викликана воєнними діями, за останні п'ять років ринок нерухомості Івано-Франківська демонструє стабільне зростання цін без суттєвого падіння вартості. Навпаки, через внутрішню міграцію та підвищений попит, це місто стало одним із найбільш активних ринків на заході України. Найбільший попит на вторинному ринку були одно і двокімнатні квартири з недорогим ремонтом, де у гривневому еквіваленті ціни зросли на них майже на 60% в порівнянні з 2020 року, а у доларовому – залишалися відносно стабільними.

Основними особливими умовами щодо зростання цін на нерухомість в місті Івано-Франківську були:

- відносно не високі ціни на житло в порівнянні з іншими містами;
- підвищений попит з боку переселенців за рахунок внутрішньої міграції;
- відносна безпечність регіону;
- обмежена пропозиція новобудов та вторинного житла, особливо в центральній частині міста;
- зростання вартості будматеріалів та підвищення заробітної плати будівельникам на первинному ринку;
- девальваційні очікування та інфляційні процеси

- доступність кредитів та розширення програм доступного житла;
- розвиток інфраструктури та ІТ-сектору;
- низька альтернатива для інвестування. [25]

Ці умови дозволили сформувати фактори, що вплинули на формування вартості житла на вторинному ринку Івано-Франківська, але спершу відобразимо ціни на житло за період від 2020 року до 2025.

**Таблиця 6 - Динаміка цін на вторинному ринку (2020–2025 рр.)**

<b>Рік</b>	<b>Середня ціна (грн/м<sup>2</sup>)</b>	<b>Середня ціна (USD/м<sup>2</sup>)</b>
<b>2020</b>	16 000	600
<b>2021</b>	17 500	620
<b>2022</b>	19 000	650
<b>2023</b>	22 300	750
<b>2024</b>	24 800	780
<b>2025</b>	26 200	790

З даної таблиці видно, що динаміка зміни цін на житло в місті Івано-Франківську на вторинному ринку за аналізований період постійно зростала, і не зважаючи на війну в 2022 році, ринок нерухомості продемонстрував відносну стабільність цін. Щодо 2025 року, то пропозиція в сегменті об'єктів нерухомості на вторинному ринку виглядає так:

- 1-кімнатні квартири – близько 35% від усіх оголошень. Найчастіше це об'єкти у панельних будинках 70–80-х років або сучасні студії у новобудовах, перепродані після купівлі на первинному ринку.

- 2-кімнатні – приблизно 40%. Це найпопулярніший сегмент, оскільки такі квартири купують як для власного проживання, так і з інвестиційною метою.

- 3-кімнатні – близько 20%. Вони поступово втрачають частку ринку, бо загальна платоспроможність населення знизилася.
- 4-кімнатні та більше – лише 5%, головним чином у центральних районах.

**Таблиця 7 - Структура пропозицій за типами квартир (2025 р.)**

Тип житла	Частка від загальної пропозиції	Середня ціна, грн/м <sup>2</sup>
1-кімнатні	35 %	~28 000
2-кімнатні	40 %	~26 000
3-кімнатні	20 %	~24 000
4+ кімнатні	5 %	~21 000

Також необхідно вказати, що ринок вторинного житла в Івано-Франківську має чітко виражену просторову диференціацію:

✓ **Центр** – найбільш дорогий сегмент. Ціна сягає **28–30 тис. грн/м<sup>2</sup>**. Попит стабільно високий завдяки розвиненій інфраструктурі та престижності.

✓ **Пасічна** – другий за популярністю район. Середня ціна близько **25–26 тис. грн/м<sup>2</sup>**. Тут розташовано багато нових будинків, які швидко виходять на вторинний ринок.

✓ **Каскад, Бам** – масові житлові масиви, де житло відносно дешевше: **22–24 тис. грн/м<sup>2</sup>**. Це популярні райони для молодих сімей.

✓ **Опришівці, Хриплин** – частково приватний сектор, частково новобудови. Ціна коливається в межах **20–22 тис. грн/м<sup>2</sup>**.

✓ **Мікрорайон Позитрон** – набуває популярності, середня ціна вже досягла **24–25 тис. грн/м<sup>2</sup>**. [26]

**Таблиця 8 - Середня ціна на вторинному ринку за районами (2025 р.)**

Район	Середня ціна, грн/м <sup>2</sup>
Центр	28 000 – 30 000
Пасічна	25 000 – 26 000
Каскад, Бам	22 000 – 24 000
Позитрон	24 000 – 25 000
Опришівці, Хриплин	20 000 – 22 000

З огляду на дані даної таблиці вказують саме на те, що центральні райони міста утримують найвищий рівень цін, а периферійні – приваблюють нижчою вартістю, проте й меншим попитом.

**Таблиця 9 - Середні ціни на вторинному ринку Івано-Франківська (2020–2025)**

Рік	Середня ціна, грн/м <sup>2</sup>	Середня ціна, USD/м <sup>2</sup>	Зміна за рік, %
<b>2020</b>	16 000	600	–
<b>2021</b>	17 500	620	+9,4
<b>2022</b>	19 000	650	+8,6
<b>2023</b>	22 300	750	+17,4
<b>2024</b>	24 800	780	+11,2
<b>2025</b>	26 200	790	+5,6

**Коментар: Пік зростання спостерігався у 2023 році через значний приплив переселенців із зони бойових дій та обмежену пропозицію на ринку.**

Отже, ринок вторинного житла Івано-Франківська протягом 2020–2025

років демонстрував стійке зростання цін, і незважаючи на економічні труднощі та воєнну кризу в 2022 року, вартість квартир не лише не знизилася, а й почала швидко зростати через підвищений попит. Тому динаміка цін на вторинному ринку Івано-Франківську в 2020-2025 року демонструє зростання і дані занесені в таблицю.

Аналіз усіх даних таблиць в місті Івано-Франківську склалися такі основні тенденції:

- **зростання у гривневому еквіваленті:** середня ціна за квадратний метр збільшилася з ~16 000 грн у 2020 році до ~26 200 грн у 2025 році (понад 60%);
- **валютна стабільність:** у доларовому еквіваленті ріст був менш відчутним: з 600 USD/m<sup>2</sup> у 2020 до 790 USD/m<sup>2</sup> у 2025. Коливання зумовлені девальвацією гривні та валютними коливаннями на ринку. [27]

Вторинний ринок міста Івано-Франківська характеризується стабільним рівнем розвитку, динаміка цін на об'єкти зростає з кожним роком, і все це залежало від комплексу факторів, що мали найбільший вплив:

- Демографічні: міграція населення з прифронтових регіонів збільшує попит.
- Економічні: рівень доходів, доступність іпотечних кредитів, стабільність гривні.
- Інфраструктурні: наявність шкіл, дитячих садків, транспортної доступності.
- Соціальні: престижність району, екологічна ситуація, рівень безпеки.

Тому, аналіз ринку вторинної нерухомості Івано-Франківська засвідчив його стійкість та адаптивність у кризових умовах. Попит значно перевищує пропозицію, що сприяє зростанню цін, а найбільш затребуваними залишаються однокімнатні та двокімнатні квартири, а також житло у центральних районах. Динаміка цін свідчить про довгострокову тенденцію до зростання, хоча й із

можливими короткостроковими коливаннями.

Отже, ринок нерухомості завжди виступав чутливим індикатором економічних, соціальних та демографічних процесів у державі, і для України він має ще більш вагоме значення, оскільки житло вважається одним із найбільш захищених та стабільних способів збереження капіталу. Тому ринок нерухомості міста Івано-Франківська зберігатиме й надалі важливу роль одного з ключових міт у західному регіоні України.

### **2.3 Визначення факторів, які впливають на зміну цін на вторинному ринку нерухомості**

Ціни на вторинне житло в Україні формуються під впливом різноманітних економічних, соціальних, інфраструктурних, політичних та психологічних чинників. Вони взаємопов'язані, а зміни в одній сфері часто відображаються на інших аспектах ринку.

#### **1. Економічні фактори:**

**Подорожчання будматеріалів** за рахунок зростання цін на енергоносії та будівельні матеріали, що збільшує вартість ремонту та модернізації житла, а це автоматично підвищує ринкову ціну вторинної нерухомості. Наприклад, у 2024 році середня ціна на первинну нерухомість в Івано-Франківську зросла на 59,1%.

**Рівень інфляції та дефіцит робочої сили:** Високий рівень інфляції зменшує купівельну спроможність населення, що може призвести до зниження попиту на житло. Дефіцит робочої сили в будівельному секторі також може уповільнити темпи будівництва, обмежуючи пропозицію на ринку. [28]

**Доступність кредитів та іпотечних програм:** кредитні ставки і умови надання іпотеки безпосередньо впливають на купівельну спроможність громадян. Зниження ставок стимулює попит, тоді як їхнє підвищення може стримувати

активність покупців.

**Рівень доходів населення:** Реальні доходи громадян визначають сегмент доступного житла. Вища платоспроможність сприяє зростанню цін, низька — обмежує попит та гальмує збільшення вартості квартир.

**Валютний курс:** Коливання курсу гривні щодо іноземних валют впливає на вартість імпортованих будівельних матеріалів та інвестиційну привабливість ринку нерухомості для іноземних покупців.

## 2. Соціально-демографічні чинники:

**Внутрішня міграція та урбанізація:** Переселення населення із проблемних регіонів до більш безпечних областей і міст, таких як Львів, Івано-Франківськ та Ужгород, що призводить до збільшення попиту на житло в цих регіонах.

**Зміни у структурі сімей:** Зростання кількості малих сімей та одиноких громадян збільшує потребу у 1–2 кімнатних квартирах, особливо у центральних або престижних районах міст.

## 3. Інфраструктурні та територіальні фактори:

**Розташування та транспортна доступність:** Ціна житла безпосередньо залежить від близькості до центрів міста, шкіл, лікарень та зручних транспортних маршрутів.

**Стан будівель і житлових приміщень:** Квартири з сучасним ремонтом, хорошими комунікаціями або енергоефективними системами оцінюються дорожче, ніж схожі об'єкти без ремонту. [29]

**Наявність зелених зон та рекреаційних територій:** Райони з парками, набережними або мальовничими краєвидами приваблюють більше покупців і формують вищі ціни.

## 4. Політичні та правові фактори:

**Регулювання ринку та державні програми:** Ініціативи держави, такі як підтримка іпотеки чи субсидії для молодих сімей через програми державної

підтримки, такі як "єОселя" та "єВідновлення" впливають на активність покупців та можуть стимулювати попит на житло та впливати на ціни.

**Правова чистота об'єкта:** Наявність юридичних проблем з документами на квартиру або будинок зменшує їхню привабливість і знижує ринкову вартість.

5. Психологічні та ринкові фактори:

**Сезонність попиту:** Як правило, весняні та літні місяці характеризуються підвищеним попитом на житло, що може сприяти зростанню ціни.

**Очікування учасників ринку:** Якщо покупці очікують подорожчання квартир у найближчі місяці, то вони можуть купувати активніше, що також стимулює ріст цін.

**Спекулятивні покупки:** Інвестори, які купують житло для перепродажу, тимчасово створюють додатковий попит та можуть підвищувати ціни на популярні об'єкти.

6. Зовнішні макроекономічні та геополітичні фактори:

**Стан економіки та інвестиційна привабливість:** Економічне зростання і стабільність підвищують інвестиційний інтерес до нерухомості, що стимулює зростання цін. Геополітична стабільність та економічне зростання сприяють залученню інвестицій у ринок нерухомості, що може призвести до зростання цін [30]

**Політична та військова стабільність:** Нестабільність у країні або регіоні знижує активність покупців і може спричинити падіння цін у проблемних районах, тоді як безпечні регіони демонструють підвищений попит. [31]

Отже, ринок вторинної житлової нерухомості в Україні є складною та багаторівневою системою, у якій формування цін залежить від поєднання численних чинників різної природи. Жоден окремий фактор не може пояснити цінову динаміку повною мірою — вирішальне значення має їх взаємодія у конкретному соціально-економічному та політичному контексті.

Першочергово на ринок впливають економічні процеси. Рівень доходів населення, інфляція, доступність кредитних ресурсів та коливання валютного курсу визначають загальну купівельну спроможність. Коли доходи зростають, а кредити стають доступнішими, попит на житло підвищується, що закономірно стимулює зростання цін. У періоди економічних труднощів попит знижується, що гальмує подорожчання або спричиняє його стабілізацію.

Не менш важливими є соціально-демографічні зміни. Переміщення населення з небезпечних регіонів до більш стабільних, особливо після 2022 року, істотно змінило географію попиту. Міста західної частини країни отримали потужний притік населення, що швидко позначилося на вартості житла. Крім того, зміни у структурі домогосподарств — зростання кількості малих сімей та однаків — змінили попит у бік невеликих квартир, розташованих у зручних локаціях.

Інфраструктурні умови визначають локальні відмінності цін. Квартири в районах з хорошим транспортним сполученням, розвиненою соціальною інфраструктурою та сучасними комунікаціями традиційно оцінюються дорожче. Навіть у межах одного міста різниця між цінами на житло у центральному районі та на околицях може бути суттєвою.

Державна політика та політична ситуація формують стратегічний фон для функціонування ринку. Програми іпотечного кредитування, регулювання податкової політики, а також рівень загальної політичної стабільності впливають на довіру покупців і готовність інвестувати в нерухомість. У періоди нестабільності активність ринку знижується, тоді як стабільна ситуація стимулює купівлю та інвестиції.

Психологічні та поведінкові чинники відіграють короткострокову, але відчутну роль. Очікування учасників ринку, сезонні коливання та спекулятивні настрої можуть призводити до тимчасових стрибків цін або активізації попиту. Іноді саме настрої суспільства визначають момент прийняття рішень про купівлю,

навіть попри економічну невизначеність.

Зовнішні макроекономічні та геополітичні фактори стали особливо відчутними після початку повномасштабної війни. Військові події спричинили значний перерозподіл населення, що змінило попит по регіонах і викликало нерівномірне зростання вартості квартир. Одночасно, коливання валютного курсу та інвестиційний клімат визначили, наскільки активно ринок підтримували іноземні чи великі національні інвестори.

Теоретичне обґрунтування руху цін на вторинному ринку:

1) Попит і пропозиція. На вторинному ринку ціни залежать від обсягу попиту (переселення населення, внутрішня міграція, попит інвесторів) і обсягу доступних для продажу квартир. У часи різкої нестабільності (війна, евакуація) попит і пропозиція можуть змінюватися асиметрично: попит у відносно безпечних центрах зростає, тоді як у ризикованих регіонах — падає.

2) Очікування та ризик. Невизначеність підвищує попит на «якісні» і безпечніші об'єкти (новобудови, комплекси з охороною), що підсовує ціну вгору у містах, де є попит переселенців.

3) Валютна та інфляційна компоненти. Частина купівельна спроможність складається у валюті (USD) — ціни часто цитують у \$/м<sup>2</sup>; девальвація/інфляція впливають на номінальну вартість у гривні.

4) Реструктуризація попиту (попит на нижчі поверхи, менш вразливі типи забудови) та реконструкція/відновлення після руйнувань — впливають на локальні терміни і структуру цін.

5) Урбаністичні тренди та демографія. Швидка урбанізація та внутрішня міграція створюють довгостроковий тиск на ціни у великих містах, оскільки приплив населення стимулює попит на житло, особливо у відносно безпечних регіонах країни.

6) Кредитні та іпотечні програми. Доступність іпотеки, відсоткові ставки та

державні програми підтримки впливають на платоспроможний попит. Зниження ставок або державні субсидії можуть підштовхувати ціни вгору.

7) Реконструкція після руйнувань. Після активних бойових дій потреба у відновленні житла формує специфічний попит у регіонах, що пережили руйнування, що може призводити до короткострокових стрибків цін на придатні для проживання об'єкти.

8) Психологічні фактори ринку. Очікування щодо стабільності, повернення біженців та зростання економіки впливають на інвестиційні рішення, формуючи хвилеподібні коливання попиту і, як наслідок, цін.

9) Міжнародний контекст. Коливання світових ринків нерухомості, інфляційні процеси у провідних економіках, а також приплив/відтік іноземних інвестицій впливають на український ринок через валютний курс та загальні інвестиційні настрої.

10) Екологічні та енергетичні стандарти. Підвищення вимог до енергоефективності та екологічних характеристик житла формує преміальні сегменти, де ціни ростуть швидше, тоді як об'єкти без модернізації втрачають ліквідність.

11) Інституційні зміни та земельне законодавство. Зміни в земельному кодексі, оподаткуванні нерухомості, а також реформи у сфері реєстрації прав власності можуть як стимулювати, так і стримувати операції на вторинному ринку. [29]

Ці додаткові фактори створюють багатовимірну картину, яка пояснює не лише короткострокові коливання, але й довгострокові тенденції цін на вторинному ринку житла України.

Отже, динаміка цін на вторинному ринку житла в Україні є результатом складної комбінації макро- та мікрочинників. Для якісного аналізу та прогнозування змін цін недостатньо розглядати окремі фактори — необхідно

враховувати їх взаємодію в конкретних умовах часу та місця. Саме системний підхід дозволяє отримати об'єктивну картину ринку, передбачати його розвиток і ухвалювати обґрунтовані рішення — як з боку держави, так і з боку інвесторів, забудовників та покупців.

## **ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 2**

У 2022–2025 роках вторинний ринок житлової нерухомості України зазнав суттєвих трансформацій під впливом поєднання економічних, соціальних та геополітичних процесів. Цінова динаміка в цей період не була рівномірною: спостерігалася як загальна тенденція до зростання, так і значні регіональні відмінності, зумовлені особливостями попиту, безпекової ситуації та економічного розвитку окремих територій.

Загалом по країні зафіксовано чітке зростання середніх цін на житло. У великих містах, зокрема Києві, Львові та Ужгороді, приріст вартості був найбільш помітним. Київ продемонстрував особливо стрімке зростання — майже вдвічі між 2022 і 2025 роками, що пов'язано з поверненням частини економічної активності до столиці, інвестиційною привабливістю та високим попитом. Львів та Ужгород стали одними з основних центрів внутрішньої міграції, що забезпечило стійке підвищення цін на вторинному ринку. У містах центральної та східної частини країни зростання також відбулося, однак воно мало більш помірний характер через складнішу безпекову та економічну ситуацію.

Ринок Івано-Франківська у цей період показав динамічний розвиток. Місто стало привабливим для внутрішніх переселенців і покупців з інших регіонів завдяки відносній безпеці, комфортному середовищу для проживання та стабільно зростаючому попиту. Структура пропозицій зберігала класичний характер: найбільшу частку займали однокімнатні та двокімнатні квартири у житлових

будинках радянської забудови, а також об'єкти у новіших будинках, що вже введені в експлуатацію. Значна частина квартир пропонувалася без сучасного ремонту, що створювало широкий діапазон цінкових категорій. У 2022–2025 роках середня ціна у місті зросла майже вдвічі — з 20,4 тис. грн/м<sup>2</sup> до 36 тис. грн/м<sup>2</sup>, що свідчить про стійке підвищення вартості вторинного житла. Таке зростання було спричинене стабільним попитом з боку переселенців, обмеженою кількістю якісних об'єктів та загальною тенденцією зростання цін по країні.

Аналіз факторів, які визначають зміну вартості житла, показує, що ціни на вторинному ринку формуються під впливом взаємодії кількох груп чинників. До економічних належать рівень доходів населення, інфляція, доступність кредитних ресурсів та валютні коливання. Соціально-демографічні фактори охоплюють міграційні процеси, урбанізацію та зміни у структурі домогосподарств. Інфраструктурні чинники визначають локальні цінкові відмінності залежно від розташування, транспортної доступності та стану житлового фонду. Важливу роль відіграють державна політика та правові аспекти — від іпотечних програм до стабільності законодавчого поля. Психологічні чинники, очікування учасників ринку та сезонність створюють короткострокові цінкові коливання. Нарешті, макроекономічна та геополітична ситуація формують загальний інвестиційний клімат та рівень активності ринку.

Сукупність цих чинників зумовила як загальне зростання цін в Україні, так і помітну регіональну диференціацію. У більш безпечних містах, зокрема в Івано-Франківську, ринок залишався активним і демонстрував стабільне підвищення вартості житла, тоді як у регіонах, що перебували ближче до зони бойових дій, темпи зростання були стриманішими.

Таким чином, вторинний ринок житлової нерухомості в Україні у 2022–2025 роках розвивався у складних умовах, але продемонстрував гнучкість та адаптивність. Цінова динаміка відображає поєднання економічних реалій,

соціальних процесів та політичного контексту. Для розуміння майбутніх тенденцій на цьому ринку необхідно враховувати не окремі чинники, а їх комплексну взаємодію, яка визначає реальний попит, пропозицію та кінцеву ціну житла.

## **РОЗДІЛ 3. ТЕНДЕНЦІЇ ТА МАЙБУТНІ СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

### **3.1. Визначення основних тенденцій, які матимуть практичні рекомендації щодо позитивних зрушень на вторинному ринку**

Вторинний ринок житлової нерухомості в Україні є надзвичайно критичним механізмом, що насамперед найшвидше реагує на будь які соціально-економічні зміни в державі і адаптує житловий фонд до певних тенденцій, таких як перерозподіл активності ринку нерухомості за рахунок підвищення попиту в деяких регіонах, за рахунок воєнних дій, зміна цін на житло в залежності до безпечності регіонів, впровадження дистанційних цифрових механізмів при купівлі-продажу, а також зростання впливу інституційних учасників на ринку, таких як Фонд Держмайна, банки, ріелтори, оціночні компанії тощо. Тому враховуючи нові сучасні тренди, необхідно щоб вторинний ринок демонстрував стійкість та результативність, що можливо за підтримки впровадження державного та приватного регулювання задля ефективної трансформації.

Через це було виділено основні важливі тенденції, що дозволять сформуванати такий важливий вторинний ринок нерухомості в Україні:

**1.** Переструктуризація регіонального попиту, де попит рекалібрується, це означає що одні міста та регіони стають більш популярні, а інші — втрачають активність та попит, що породжує неоднорідність та нерівність в обсягах купівлі/продажу і в різниці цін на вторинні об'єкти.

**2.** Попит на малу площу та «готових до житла» об'єктів, покупці дедалі більше бажають заселитись до невеликих готових квартир з ремонтом і усіма зручностями, це скорочує час експозиції та підвищує ліквідність таких пропозицій.

**3.** Зростання ролі прозорості та цифровізації, онлайн-платформи, електронні бази даних і дистанційні інструменти оцінки пришвидшують угоди та знижують інформаційну асиметрію між продавцем і покупцем. [32]

**4.** Вплив макроекономічних умов, де інфляція, ставки по іпотеці, динаміка доходів населення та валютні коливання залишаються фундаментальними драйверами попиту та пропозиції.

**5.** Посилення вимог до прозорості, відкритості та юридичної грамотності при укладанні угод, адже попит на безпечні, документально «чисті» об'єкти зростає, що підвищує роль професійних ріелторів, нотаріусів та оцінювачів.

**6.** Попит на житло з екологічними та енергетичними характеристиками, у всі часи зростає інтерес до енергоефективних рішень, що веде до появи преміального сегмента вторинного сегменту з відповідними показниками. [33]

Вище згадані тенденції, які повторюють світові тренди, дають змогу для впровадження позитивних зрушень на вторинному ринку нерухомості та ефективність розвитку. Проте для цього необхідно заручитись підтримкою не тільки держави, а й створити ефективне інвестиційне середовище, підвищувати прозорість та ринку і впроваджувати надійність інституційного забезпечення, і це можна описати такими практичними рекомендаціями, як:

Для держави і правових інституційних регуляторів:

**1.** Впроваджувати іпотеку та кредитні програми на житло з доступними умовами, де діють прозорі умови і механізми реалізації, що зроблять іпотеку доступнішою для населення середнього класу та молодих сімей (часткове гарантоване кредитування, програми часткового рефінансування), це дозволить простимулювати попит на об'єкти вторинної нерухомості.

**2.** Запустити єдину інформаційно-реєстраційну базу та платформу щодо об'єктів нерухомості з наданням можливості відкритим доступом і прозорим даними щодо реєстрів, документації. Це дасть змогу уніфікувати усі дані щодо

об'єктів нерухомості, мінімізувати ризики з одержання недовірливої інформації, її перевірки, підвищити довіру до усіх учасників ринку нерухомості.

**3.** Запроваджувати сучасні тенденції та технологічні рішення в житловому фонді задля підвищення рівня енергоефективності та екологізації через запровадження відповідних пільг та гранти. Розробляти програми по субсидюванню на енергомодернізацію, економію енергоресурсів, частково компенсувати витрати на ремонтні роботи для соціально вразливих верств, тобто підвищувати якість вторинного житла і його ліквідність.

**4.** Зростання інвестицій в розвиток інфраструктури за рахунок сучасного просторового планування з покращенням транспортної розв'язки, забезпечення базових соціальних потреб населення з навчання, організації медичних закладів, місць відпочинку та дозвілля у містах, що приваблюватимуть населення щодо проживання і підвищать попит та інвестиційну привабливість вторинних об'єктів.

Для бізнес середовища (маклери, оцінювачі, банківські структури):

**1.** Стандартизація якості послуг і підвищення кваліфікації та професіоналізму за рахунок систематизації та уніфікації галузевих стандартів, верифікація об'єктів, прозорість та достовірність даних, що зменшать витрати на перевірку та підвищать швидкість та довіру при укладанні угод.

**2.** Використання єдиної уніфікованої реєстраційної бази та цифрових сервісів з аналітичних даних. Впровадження інструментів автоматичної оцінки, здійснення систематичного прогнозування ринку і розробка моделей та тенденцій, що коректно визначатиме ціну з врахуванням минулих, теперішніх та майбутніх доходів, а також підбір цільових стратегій продажу.

**3.** Запровадження готових пакетів при купівлі продажу з врахуванням усіх умов як для покупців так і для продавців. Розробка пакету комплексних послуг: кожен запропонований об'єкт супроводжується усіма підтвердженими даними, такими як вид ремонту та стану квартири, професійна фото та відео зйомка,

правовий супровід усього етапу купівлі продажу. Даний пакет дасть змогу швидко визначитись та задовільнити відповідні запити, що підвищують ліквідність об'єктів та обрати найвигіднішу ціну.

4. Співпраця з усіма акредитованими фінансовими установами, що дозволить розширити спільні іпотечні чи пільгові програми з різними фінансовими інституціями, особливо з акредитованими банківськими установами, що підвищує довіру до кредитування, розширення іпотечних умов, юридичний супровід оформлення угод, можливість вибору спеціальних умови при кредитуванню до фінансування. [34]

Для населення та інвесторів:

1. Підвищення фінансової грамотності. Освітні кампанії щодо умов іпотеки, ризиків інвестування та основ оцінки житла зменшують кількість непродуманих рішень та ризиків.

2. Орієнтація на довгострокову вартість. Інвесторам варто враховувати не лише поточну ціну, а й якість локації, перспективи інфраструктурних змін та потенціал орендного доходу.

Зважаючи на такі рекомендації, від їх реалізації повинні бути очікувані результати, що впливатимуть з таких процесів на ринку:

– Зниження транзакційних витрат і часу експозиції: уніфікація реєстрів і стандартизація процесів дозволять прискорити угоди.

– Підвищення якості вторинного фонду: державні та приватні стимули сприятимуть модернізації великої кількості квартир.

– Стабілізація цінової динаміки: прозорість, доступність фінансування та професійна оцінка ризиків зменшать амплітуду різких цінових коливань.

– Зростання інвестиційної привабливості: структуровані іпотечні продукти та доступ до аналітики зроблять вторинний ринок більш привабливим для інституційних і приватних інвесторів.

Отож, для досягнення сталого позитивного зрушення на ринку нерухомості в Україні необхідно запровадити синергічний підхід: державні інструменти мають поєднуватися з ініціативами бізнесу та зростанням інформованості громадян. Адже вторинний ринок — не лише місце купівлі-продажу житлом, а є ключовою інфраструктурою, що відображає соціальну стійкість та економічну зрілість суспільства. А інвестиційна складова, прозорість угод, якість виконання і доступність — це інвестиції у стійкий ринковий механізм, який працюватиме на благо громадян та сприятиме загальному економічному відновленню.

### **3.2. Прогнозування впливу воєнних дій на майбутні сценарії розвитку вторинного ринку нерухомості та їх тенденції**

Так як ринок нерухомості в Україні є інфраструктурною складовою економіки і критичною необхідністю, що забезпечує ефективний перерозподіл наявного житла і частиною соціально-економічного розвитку держави. Зважаючи на воєнний стан в країні, дав зрозуміти, що житло є надзвичайно значущою необхідністю в проживанні та безпеці, а щодо ринкових процесів, то він відображає купівельні можливості населення, зміни попиту та пропозиції, міграційні процеси, макроекономічні і правові можливості. Криза дозволяє краще проаналізувати ринок нерухомості, виявити ключові закономірності, фактори впливу та прогностичні сценарії розвитку, що стають основою для державних, бізнесових та індивідуальних рішень [35]

Отож, все це дає змогу визначити певні фактори, які мають визначальний вплив, що особливо загострюються в умовах невизначеності та кризи і можуть визначати динаміку вторинного ринку. До них можна віднести такі як: макроекономічна нестабільність, тобто інфляційні коливання, зміна валютних

курсів, середній рівень доходів населення, іпотечні ставки, що безпосередньо впливають на купівельну спроможність та інвестиційну активність. У стані війни невизначеність загострюється, тому такі важливі макроекономічні показники дозволяють реально оцінити стан ринку, що при зменшенні чи їх спаданні спричиняє зниженню розвитку та подальших позитивних зрушень. Це також ускладнює процес прогнозування цінових трендів, мотивів та зростання ризиків, що підвищує значення вторинного ринку житла.

Ще одним важливим показником є демографічні та соціальні фактори, адже в умовах воєнної агресії та захоплення територій вплинув на міграційні переміщення, де визначили безпечні регіони із зростанням попиту та цін на житло і ті регіони, які залишились деградувати і мають протилежні тенденції. Та ще є такі умови, які мають важливий вплив на потреби населення, і це соціальний статус, зайнятість та рівень доходів, які в цей час визначили потреби в готовому житлі з невеликими вкладаннями в ремонт, утриманням і можливістю більш швидшого ліквідності таких об'єктів.

Юридична надійність та правова відповідність на ринку нерухомості дозволяє підвищити попит до укладання угод за рахунок довіри і надійності надання професійних послуг. Розвиток сектору інституційних та неінституційних учасників на ринку нерухомості з використанням інформаційних технологій, цифризацією та відкритістю даних, дозволяє знизити ризиковість та невідповідність даних, що заохочує більше споживачів довіряти аналізу і прогнозуванням тенденціями ринку.

Тому це і відіграє особливу роль і необхідність запроваджувати статистичний аналіз та систематичність моніторингу даних на ринку нерухомості, що дозволять оцінити тенденції, ринкові віяння та прогнози. Використання аналітичних платформ, динамічних карт ринку і автоматизованих моделей оцінки житла дозволяє приймати обґрунтовані рішення, що особливо важливо в умовах

воєнної невизначеності [36].

Ринок вторинного житла є основним індикатором розвитку всього ринку нерухомості та прогностичним чинником, що відображає макроекономічні тенденції, соціально-економічні детермінації, ризики та умови, що дозволяє визначити певні сценарії з врахуванням поточних реалій та невизначеності, що визначають песимістичні, оптимістичні та реалістичні ситуації:

1. Песимістичний сценарій враховує повільне відновлення на ринку нерухомості, де складатиметься ситуація з зростанням вартості житла за рахунок залишкового попиту і виваженість інвестиційних вкладань. Тому на ринку попит зосередиться більше на готових, невеликих та недорогих об'єктах і угоди будуть стосуватись більше цього житла, що навпаки буде впливати на підтримку та оптимізацію рівня ліквідності.

2. Реалістичний сценарій з нестійким зростанням попиту та укладання популістичних угод через високий рівень ризику, тому на ринку спостерігатиметься волатильністю вартості житла, невизначеністю і високою чутливістю ринку до стану військової ескалації та політичних подій. Даний сценарій пов'язаний насамперед з важливістю врахуванням ризиків та їх управлінням спираючись на аналітичні та статистичні реалістичні дані.

3. Оптимістичний — це різке збільшення попиту та цін на житло саме на територіях, де безпечно, а міграційні хвилі будуть спостерігатись і після завершення війни. Ці регіони стануть центрами підвищеного попиту, ціни зростатимуть, а інвестиції стимулюватимуть розвиток інфраструктури. А запроваджені державні та приватні іпотечні програми сприятимуть зростанню попиту та підвищенню ліквідності.

Зважаючи на запропоновані сценарії розвитку ринку вторинної нерухомості в умовах війни чи після завершення її, необхідно дотримуватись певних заходів, що будуть забезпечувати сталий розвиток і стабільність за рахунок комплексної

співпраці усіх учасників ринку: держави, інвесторів, бізнесменів та населення:

- державні програми: іпотека для визначених суб'єктів, виділення субсидії на реконструкцію житла, модернізація інфраструктури, запровадження відкритих реєстрів та удосконалення нормативно-законодавчої бази.
- бізнесові ініціативи: ліцензування ріелторських послуг, закріплення юридично-правових умов при укладанні угод, систематизація аналітичних джерел та автоматизація сервісів оцінення об'єктів, оптимізація пакету купівлі-продажу нерухомості.
- інтереси населення та інвестиційні заходи: впровадження курсів для підвищення фінансової грамотності, виділення потенційного доходу та перспективи найкращого використання об'єктів нерухомості, оцінка можливостей та ризиків при управлінні.

Особлива увага приділяється демографічним факторам розвитку територій, що визначають тенденції щодо формування попиту та вимог до об'єктів на вторинному ринку. Найбільший вплив мають міграційні процеси, рівень зайнятості, розвиток промисловості, урбанізація, що формують нові потреби населення до появи житлових комплексів, розвитку інфраструктури з високим попитом та зростанням ціни а житло, водночас інші старі території втрачають інтерес і деградують за рахунок низької ліквідністю. Тому важливо збалансувати та спрогнозувати розвиток продуктивних сил для диференційованого розподілу ресурсів, щоб забезпечити ефективний соціально-економічний розвиток територій за рахунок аналізу та прогнозуванню.

Отож, в умовах війни та невизначеності необхідно враховувати усі можливі сценарії розвитку з прогнозуванням ринку нерухомості, що визначає динаміку розвитку, управління об'єктами задля зменшення паніки в населенні, нерівномірності зростання цін, розвитку територій. Це збалансує попит та пропозицію, зменшить спекулятивність та надасть більші можливості щодо

вибору об'єктів за рахунок запровадження відповідних пільгових програм з боку держави, вкладання інвестиційних коштів в розвиток інфраструктури і одержання додаткових переваг для бізнесу, а також забезпечення належних гідних умов населенню для проживання та зайнятості.

Тому, в контексті воєнних дій вторинний ринок житлової нерухомості набуває важливої значущості, де сегмент житлового сектору перерозподіляє наявні ресурси житлового фонду та адаптується під невизначені соціально-економічні зміни. Функціонування ринку нерухомості завдяки значущому значенню щодо гідного існування та проживання, є певним індикатором щодо встановлення цін, зміни попиту та пропозицій.

Зміна попиту та пропозиції на об'єкти вторинної нерухомості в кризових умовах та під час війни, відображає зменшення попиту, пропозиції та цін на об'єкти, що розташовані на територіях воєнних дій, за рахунок руйнування, втрати об'єктів, ризику для життя. Тому виникає ситуація, яка знижує ціни та ліквідність об'єктів, зменшує інвестиції за рахунок втрати капіталу, а не за рахунок вигідних цін.

Воєнні дії змінюють розподіл населення, рівень зайнятості та доходів, що прямо впливає на купівельну спроможність, а головний фактор міграція з небезпечних регіонів призводить до тимчасового зростання попиту в безпечних містах та падіння цін у постраждалих районах підвищують фінансову невизначеність, що безпосередньо впливає на темпи продажів та цінові коливання на об'єкти нерухомості.

Отже, воєнні дії та невизначеність в країні підсилює зростання інфляції, зниження рівня доступності кредитування, валютні коливання та зменшення грошового потоку стають основою для моделювання динаміки цін на об'єкти вторинного ринку. Тому важливо запозичити досвід країн, які поборолі кризу та постраждали від воєнних дій, що утримали стійкість ринку нерухомості, і

дослідження OECD і Світового банку визначили основні тези, це відкритість та доступність інформації, цифровізація реєстрів, юридична підтримка та правова регламентація усіх процесів на ринку нерухомості за державного та громадського регулювання. [37]

Обґрунтування впливу воєнних дій та невизначеності на вторинний ринок нерухомості показав, що ринок це складна система, яка реагує на найважливіші фактори розвитку: соціальні, мікро та макроекономічні. Це дає змогу спрогнозувати певні сценарії з врахуванням різних станів і наслідків при розвитку ринку нерухомості щодо зменшення негативних наслідків, забезпечення сталого стану, підвищення ліквідності, ведення ефективної інвестиційної політики та заручення державної підтримки та управління вторинним житловим фондом країни.

Щодо головних тенденцій розвитку ринку вторинної нерухомості в Україні з врахуванням можливих сценаріїв, можна визначити три можливі варіанти прогнозування:

Оптимістичний прогноз. За умови закінчення активної фази конфлікту макроекономічна ситуація розпочне швидке відновлення. Це означатиме поживлення інвестиційної активності та повернення частини населення з-за кордону. Ринок нерухомості 2025 може продемонструвати зростання цін на 10-15% на первинному ринку та 5-10% на вторинному.

Песимістичний прогноз: у разі ескалації та економічної нестабільності ціни на нерухомість в Україні можуть знизитися. Найбільше постраждають прифронтові міста з можливим падінням до 15%. У столиці та західних регіонах зниження може становити 7-10%.

Реалістичний прогноз: найімовірніший сценарій передбачає повільне контрольоване зростання за умови збереження відносної стабільності. Ціна на нерухомість зростатиме стримано: у Києві двокімнатна квартира у спальному

районі коштуватиме \$1500-1600 за квадратний метр, у Львові – \$1350-1450, у Вінниці – до \$1000.

Отож, аналіз вторинного ринку нерухомості в Україні показує різні тенденції в залежності від регіону та типу квартир. Загалом, попит на вторинне житло зростає, особливо у віддалених від бойових дій районах, у той час як ціни на новобудови можуть бути вищими через переорієнтацію інтересу покупців. Вторинний ринок також пропонує різноманітність варіантів, включаючи квартири після ремонту, "після будівельників" та з дизайнерським ремонтом, тому визначимо основні тенденції на вторинному ринку нерухомості:

- Зростання попиту: загалом, попит на вторинне житло зростає, особливо в регіонах, віддалених від зон бойових дій.
- Зростання цін у деяких регіонах: вторинний ринок у відносно безпечних регіонах, таких як Львів та Івано-Франківськ, демонструє зростання цін, особливо на однокімнатні квартири.
- Змішана динаміка цін: ціни на квартири в Києві, зокрема на однокімнатні, можуть трохи знижуватися, але в цілому, медіанні ціни на квартири залишаються стабільними або зростають у деяких сегментах.
- Зниження цін на квартири "після будівельників": квартири, що потребують ремонту, можуть бути більш доступними, ніж готові до заселення, і ціни на них можуть знижуватися.
- Зростання пропозиції: весна та осінь традиційно є періодами активізації ринку, і кількість пропозицій на вторинному ринку може зростати, особливо в західних регіонах.

#### **Регіональні особливості:**

**Західні області:** Спостерігається зростання цін та попиту на вторинному ринку, особливо у Львові та Івано-Франківську.

**Центральні області:** Може спостерігатися зменшення пропозиції та

зростання цін у деяких регіонах, таких як Житомирська та Черкаська області.

**Київ:** Ціни на однокімнатні квартири у Києві можуть дещо знижуватися, але загалом медіанні ціни залишаються стабільними.

**Рекомендації при купівлі на вторинному ринку:**

- Ретельно перевіряти документи: Право власності, історію квартири, відсутність обтяжень та судових спорів.
- Звертати увагу на стан квартири: Розглянути варіанти "після будівельників", квартир, що потребують ремонту, або вже відремонтованих.
- Враховувати регіональні особливості: Ціни та попит можуть значно відрізнятися в різних регіонах.
- Порівнювати пропозиції: Враховувати вартість квадратного метра, стан квартири, розташування та інші фактори при виборі [38].

Загалом, вторинний ринок нерухомості пропонує різноманітні можливості для покупців, але важливо проводити ретельний аналіз та враховувати всі фактори перед прийняттям рішення про купівлю.

### **3.3. Важливість вторинного ринку для ефективного розвитку економіки та інвестиційної політики в Україні**

Вторинний ринок житлової та комерційної нерухомості в Україні виконує критично важливу роль у забезпеченні економічної стабільності та стимулюванні інвестиційної активності. Він забезпечує ефективний перерозподіл капіталу, мобільність активів і підтримує ліквідність фінансових інститутів. Розвиток цього сегменту ринку формує фундамент для побудови прозорої, передбачуваної та стійкої економічної системи [39].

Ринок нерухомості в державі є невід'ємною складовою економічної системи,

що здійснює перерозподіл наявного житлового фонду та фінансових інструментів, яка формує цінову політику, ліквідність об'єктів, інвестиційну активність та соціально-економічний розвиток.

Вторинний ринок нерухомості володіє певними функціями, що мають вагомий вплив на ефективний розвиток економіки країни, її інвестиційну політику, кредитний стан, демографічну та міграційну політику, соціально-економічний стан, тому виділимо їх і теоретично обґрунтуємо:

- Економічна функція вторинного ринку є: мобілізація капіталу, трансформація нерухомого майна у ліквідні активи, формування реальних ринкових цін, підтримка будівельної та суміжних галузей, а також забезпечення соціальної стабільності шляхом доступу населення до житла. Фінансово-економічний ефект вторинного ринку проявляється через швидке перетворення наявних об'єктів на об'єкти споживання та інвестицій, що стимулює обіг капіталу, зменшує ризики інфляції у нерухомості та сприяє стійкому економічному розвитку [40].

- Ціноутворююча функція на вторинному ринку, що формується під впливом низки факторів: макроекономічної стабільності, рівня доходів населення, процентних ставок по іпотеках, валютного курсу, демографічної структури та локальних особливостей попиту. Теоретично застосовуються різні моделі: порівняльний аналіз продажів подібних об'єктів, капіталізаційний метод доходів від оренди, а також гібридні підходи, які враховують соціальні та економічні показники. Такий комплексний підхід дозволяє прогнозувати тенденції розвитку ринку та визначати оптимальні стратегії інвестування [41].

- Соціально-демографічна функція значною мірою визначає структуру попиту на вторинному ринку. Урбанізація, зміна розмірів сімей, внутрішня міграція та концентрація населення у великих містах створюють нерівномірність у попиті, що формує локальні ринкові диспропорції. Ці процеси призводять до

підвищеної активності у регіонах з динамічною економікою та падіння активності у депресивних зонах [42].

- Інвестиційна функція, що підвищує привабливість вторинного ринку визначається за рахунок високої ліквідності об'єктів, швидкістю реалізації активів та стабільністю орендних доходів. У порівнянні з первинним ринком, вторинний ринок характеризується відсутністю ризиків будівництва та затримок у введенні об'єктів в експлуатацію. Ці фактори роблять його привабливим для інституційних та приватних інвесторів, забезпечуючи швидкий оборот капіталу та стабільні доходи [43].

- Технологічна функція, передбачає зокрема впровадження інформаційного відкритого доступу до цифрових платформ при укладанні угод купівлі- продажу, процесу оцінення та усіх даних щодо реєстрів об'єктів нерухомості. Це забезпечить доступність та прозорість ринку для усіх учасників, що значно підвищить довіру до єдиних онлайн ресурсів та сервісів, що зменшить спекулятивність, недобросовісність чи правових ризиків.

- Регуляторна функція, яка має першочерговою умовою для ефективного розвитку вторинного ринку за рахунок ведення державної політики та підтримки. Запровадження справедливої правової підтримки при укладанні угод, встановлення єдиних правил та норм для ведення процедури реєстрації та оцінення прав власності, підтримка та фінансування пільгових іпотечних програм і субсидійних програм.

- Соціальна функція вторинного ринку забезпечує рівні права для соціально вразливих груп населення для забезпечення житлом. Ця потреба для громадян затверджена в Конституції України, де усі мають мати місце для проживання, тому доступні програми для таких верств населення зменшують напругу в суспільстві, різні цільові програми дають змогу заручитись підтримкою що стимулюють вкладання довгострокових інвестицій та стабільність розвитку

житлового фонду. Вторинний ринок нерухомості нашої країни потребує модернізації та впровадження енергоефективних рішень, що потребуватимуть великих фінансових вкладень, а за рахунок державних програм та субсидій можна підвищити інвестиційну привабливість та якість житла вторинного ринку.

Отже, всі вище згадані функції ефективно впливають на розвиток країни і дають змогу визначити перспективи розвитку вторинного ринку в Україні. Це можливо за реалізації комплексного підходу за рахунок держави, банків, бізнесу і інвесторів та громадян, де державна політика має підтримувати інвесторів, пільгові програми повинні фінансувати ініціативи населення, банки мають запроваджувати справедливі іпотечні ставки кредитування.

Такий підхід забезпечить стабільний розвиток, підвищить ліквідність і прозорість ринку та сприятиме сталому економічному відновленню країни. пов'язані з інтеграцією інноваційних підходів, підвищенням фінансової грамотності населення, вдосконаленням правового поля та залученням міжнародних практик. Впровадження аналітичних платформ, цифрових карт ринку та автоматизованих моделей прогнозування сприятиме більш точному ціноутворенню та формуванню прозорих механізмів інвестування.

Тому важливо забезпечити функціонування вторинного ринку не зважаючи на воєнні дії та невизначеність, де необхідно підтримувати певні ефективні ключові фактори. Насамперед, це стабільні макроекономічні умови, належний рівень інфляції, обґрунтовані іпотечні та кредитні ставки, підтримувати рівень купівельної спроможності населення. Ці фактори безпосередньо впливають на дохідність, ліквідність та інвестиційну привабливість вторинної нерухомості.

Другим важливим фактором є згладжування соціально-демографічної структури населення, щоб не порушити дисбаланс в розміщенні продуктивних сил за рахунок контролю еміграційних процесів, урбанізації, переміщення в межах країни. Ці фактори впливають на стан будівельної сфери, адже вона формується на

запитах споживачів, пріоритетах покупців, що дозволяє скорегувати попит та модернізувати об'єкти вторинної нерухомості та розширити інфраструктуру.

Все це дає змогу визначити, що вторинний ринок є більш сталий для вкладання інвестицій, адже менше ризиків при придбанні в умовах невизначеності. Готове житло можна побачити на яву, що дає змогу більш ефективно ним розпоряджатися та одержувати стабільні доходи чи реалізувати в будь який час. Тому часові фактори при будівництві первинного житла та наявність готових об'єктів, стає перевагою за рахунок затримки введення в експлуатацію чи оформлення певних угод, є більш привабливим варіантом. А ще вторинний ринок нерухомості є активатором грошового обігу, що ефективно впливає на всі суміжні сфери пов'язанні з цим ринком, а саме будівництво, оцінка, маклери, нотаріуси, страховики, банківські установи.

У підсумку, вторинний ринок нерухомості відіграє критично важливу роль для економіки України. Він забезпечує обіговість капіталу, стимулює інвестиції, підтримує соціальну стабільність та сприяє розвитку суміжних секторів економіки. А його ефективне функціонування є запорукою прозорості ринкових процесів та стабільності національної економіки.

### **ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 3**

Сучасний вторинний ринок нерухомості України перебуває на етапі структурних трансформацій, які визначають його майбутній розвиток. Виявлені тенденції свідчать про поступове зміщення акцентів з короткострокових спекулятивних операцій до стратегічного управління активами, підвищення ролі аналітики, цифрових технологій та правової прозорості. Важливою рисою сучасного етапу є зростання значення регіональних ринків, адаптація цінових моделей до нових економічних умов та поява більш гнучких фінансових

інструментів. Ці процеси вказують на формування нової моделі функціонування вторинного ринку — більш стійкої, прогнозованої та орієнтованої на довгострокову перспективу.

Прогнозування впливу воєнних дій засвідчує, що ринок адаптується до викликів не лише через короткострокове коригування цін, але й через глибші структурні зміни. В умовах збройного конфлікту відбувається територіальне переформатування попиту, зростає значення безпечних і стабільних регіонів, активізуються процеси релокації населення та бізнесу. Це спричиняє появу нових центрів економічної активності та змінює карту інвестиційних пріоритетів. Водночас зберігається потенціал швидкого відновлення ринку після стабілізації безпекової ситуації, що вимагає гнучких сценаріїв управління активами, адаптивної політики ціноутворення та стимулювання інвестицій у реконструкцію житлового фонду.

Вторинний ринок нерухомості відіграє ключову роль у забезпеченні макроекономічної стабільності та підтримці інвестиційного середовища країни. Його функціонування забезпечує ефективний перерозподіл капіталу, підвищує ліквідність фінансової системи, сприяє розвитку суміжних галузей, формує стабільний попит на будівельні, банківські та юридичні послуги. Через механізми купівлі-продажу, оренди та модернізації житлового фонду вторинний ринок створює умови для активізації внутрішніх інвестицій та залучення зовнішніх ресурсів. Це, у свою чергу, стимулює економічне зростання, сприяє відновленню інфраструктури та формує соціальну стабільність у довгостроковій перспективі.

Комплексний аналіз усіх трьох аспектів дає змогу зробити узагальнений висновок: подальший розвиток вторинного ринку нерухомості в Україні потребує поєднання стратегічного бачення з адаптивними механізмами реагування на зовнішні виклики. Визначення тенденцій має бути основою для практичних рішень — як на рівні державної політики, так і на рівні інвесторів та

домогосподарств. Прогнозування впливу воєнних дій має враховувати можливі сценарії відновлення та міграційні процеси, тоді як усвідомлення економічної ролі ринку допоможе визначити пріоритети інвестицій та регуляторних змін. Збалансоване поєднання цих елементів стане основою для формування стійкого, ліквідного та конкурентоспроможного ринку нерухомості, здатного підтримувати економіку країни в умовах трансформацій та відновлення.

## **ВИСНОВКИ ТА РЕКОМЕНДАЦІЇ:**

Вторинний ринок нерухомості в Україні виконує ключову економічну, соціальну та інвестиційну функцію. Він забезпечує ефективний перерозподіл житлового фонду, підтримує ліквідність фінансової системи, стимулює розвиток будівельної галузі та суміжних секторів, а також є індикатором соціальної стабільності. Вторинний ринок формує прозору структуру цін і дає можливість оцінити реальну вартість житла, що є критично важливим для планування економічної та інвестиційної політики держави.

Теоретичні моделі ціноутворення на вторинному ринку демонструють комплексний характер ринкових процесів. Ціноутворення на вторинному ринку формується під впливом сукупності факторів: макроекономічних умов, якості житла, розташування, транспортної доступності, соціальної інфраструктури та попиту на локальному ринку. Теоретично виділяють декілька моделей ціноутворення, які використовуються для прогнозування ринкової вартості: порівняльний підхід, дохідний та витратний, проте важливо спираючись на стан країни, що знаходиться в часі воєнних дій, важливо використовувати комплексно модель з усіма підходами, що враховуватимуть важливі соціальні та економічні показники. Застосування цих моделей дозволяє державним та приватним інституціям приймати обґрунтовані рішення щодо інвестицій та регулювання ринку.

Щодо міжнародної практики, то зокрема в країнах ЄС та США, підкреслюється важливість вторинного ринку як стабілізатором ринкової економіки та інструментом залучення інвестиційних коштів. У країнах ЄС вторинний ринок забезпечує значну частку обігу капіталу в секторі нерухомості та підтримує ліквідність фінансових інститутів. Розвинені механізми реєстрації угод, стандартизація документів та використання цифрових платформ підвищують прозорість ринку та мінімізують ризики. Дослідження показують, що добре

структурований вторинний ринок сприяє підвищенню ліквідності ринку нерухомості, зменшенню спекулятивних коливань цін та формуванню прозорих умов для інвесторів.

Аналіз цін на вторинному ринку України за період 2022–2025 років свідчить про стійку тенденцію зростання, хоча регіональна диференціація залишається значною. Так, Київ та Львів демонструють високу динаміку зростання цін на житлову нерухомість, що пов'язано з концентрацією економічної активності та обмеженою пропозицією на ринку. Водночас такі міста, як Запоріжжя та Дніпро, характеризуються більш повільним зростанням, що пояснюється нижчим попитом та меншою інвестиційною активністю. Аналіз Івано-Франківська показав, що ринок активно реагує на внутрішні економічні зміни та соціальні фактори; середня ціна квартир зростала, при цьому найбільший попит спостерігався на невеликі готіві до заселення об'єкти з ремонтом.

Фактори, що визначають зміну цін на вторинному ринку, є комплексними. Основними є макроекономічні умови (інфляція, доходи населення, процентні ставки по іпотеках), регіональні особливості попиту та пропозиції, соціально-демографічні процеси, правова чистота угод, рівень інвестиційної активності та технологічна модернізація ринку. Воєнні та кризові фактори також залишають значний вплив, спричиняючи тимчасову дестабілізацію цін і перерозподіл попиту між регіонами.

Комплексний аналіз сучасного стану та перспектив розвитку вторинного ринку житлової нерухомості в Україні засвідчує його виняткову роль як важливого елементу економічної системи та інвестиційного середовища країни. Визначення ключових тенденцій функціонування цього сегмента дозволяє окреслити основні напрямки його трансформації в умовах глибоких соціально-економічних змін. Серед них особливо виокремлюються регіональна переорієнтація попиту, зростання значення енергоефективних та готових до

експлуатації об'єктів, розширення цифрових інструментів купівлі-продажу, посилення вимог до правової прозорості угод та підвищення ролі інституційних учасників. Ці тенденції формують підґрунтя для вироблення ефективних практичних рекомендацій щодо покращення функціонування ринку, сприяють зниженню транзакційних витрат, підвищенню довіри між учасниками та розвитку цивілізованих механізмів ринкової взаємодії.

Прогнозування впливу воєнних дій на майбутні сценарії розвитку вторинного ринку нерухомості виявляє складну багаторівневу динаміку, у якій поєднуються коротко- та довгострокові фактори. Воєнні події спричинили просторову реструктуризацію попиту, зумовивши переміщення економічної активності в більш безпечні регіони, зміну пріоритетів інвесторів та населення, зростання значення локальних ринків та формування нових центрів попиту. У перспективі після стабілізації безпекової ситуації очікується активізація процесів реконструкції житлового фонду, відновлення інвестиційної активності та формування нових моделей територіального розподілу капіталу. Це потребує адаптивних механізмів регулювання, розвитку фінансових інструментів і гнучких стратегій управління активами, здатних враховувати різні сценарії соціально-економічного розвитку.

Важливість вторинного ринку для ефективного розвитку економіки та інвестицій в Україні полягає у його системоутворювальній функції. Через механізми купівлі-продажу, модернізації, оренди та перепрофілювання житлового фонду забезпечується перерозподіл фінансових потоків, підвищується ліквідність економіки, стимулюється розвиток суміжних галузей (будівництва, фінансів, оцінки, ріелторських послуг), створюється стабільне підґрунтя для інвестиційної діяльності як приватних, так і інституційних суб'єктів. Вторинний ринок формує середовище, у якому поєднуються економічні інтереси населення, бізнесу та держави, забезпечуючи не лише відтворення житлового фонду, а й розвиток

регіональних економік, підтримку внутрішнього попиту та зміцнення фінансової стабільності.

Вторинний ринок нерухомості в Україні виконує ключову економічну, соціальну та інвестиційну функцію. Він забезпечує ефективний перерозподіл житлового фонду, підтримує ліквідність фінансової системи, стимулює розвиток будівельної галузі та суміжних секторів, а також є індикатором соціальної стабільності. Вторинний ринок формує прозору структуру цін і дає можливість оцінити реальну вартість житла, що є критично важливим для планування економічної та інвестиційної політики держави.

Отже, стратегічне значення вторинного ринку житлової нерухомості зумовлює необхідність комплексного підходу до його розвитку. Поєднання аналізу тенденцій, прогнозування впливу воєнних чинників та усвідомлення його економічної ваги дозволяє сформувати цілісну концепцію подальших дій. Така концепція має базуватися на поєднанні державної політики, приватних ініціатив та інституційних інструментів, спрямованих на підвищення прозорості, стабільності та інвестиційної привабливості ринку. Розвиток вторинного сегмента здатен стати одним з ключових чинників економічного відновлення країни, зміцнення соціальної стійкості та формування сучасного ринкового середовища, адаптованого до викликів воєнного та післявоєнного періодів.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Державна служба статистики України, 2025. <https://stat.gov.ua/>
2. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», 2024). Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>
3. Інститут економіки та прогнозування НАН України, 2023: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ief.org.ua/>
4. (DOM.RIA, 2025). DIM.RIA — майданчик перевіреної нерухомості України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://dom.ria.com/uk/>
5. (Національний банк України, 2024) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://bank.gov.ua/>
6. (ResearchGate, 2023). ResearchGate — наукові публікації: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.researchgate.net/>
7. OLX Нерухомість, 2025). OLX Нерухомість: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.olx.ua/uk/nedvizhimost/>
8. (Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», 2024) (постанова Кабінету Міністрів України): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/1952-15>
9. Вплив війни на ринок нерухомості в Україні: прогноз на 2025 рік [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://riel.ua/blogs/vpliv-viini-na-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini-prognoz-na-2025-rik?utm\\_source=chatgpt.com](https://riel.ua/blogs/vpliv-viini-na-rinok-nerukhomosti-v-ukrayini-prognoz-na-2025-rik?utm_source=chatgpt.com)
10. Первинний і вторинний ринки нерухомості та їх взаємодія. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://stud.com.ua/44568/ekonomika/pervinniy\\_vtorinniy\\_rinki\\_neruhomosti\\_vzayemodiya#google\\_vignette](https://stud.com.ua/44568/ekonomika/pervinniy_vtorinniy_rinki_neruhomosti_vzayemodiya#google_vignette)
11. Real Estate Back-office Support. Expand with us for your Asset Management.

- Make informed decisions and gain a competitive advantage with RealVal!  
[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.therealval.com/>
12. OECD. *Housing Markets in Transition: Insights and Analysis*, Paris, 2022.[Електронний ресурс]. – Режим доступу:<https://www.oecd.org/en/topics/housing.html>
  13. The Future of Real Assets Is Today. *Infrastructure Quarterly: Q3 2025 CBRE Investment Management* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.cbreim.com/>
  14. Sizing Real Estate Secondaries Transaction Volume. *Revealing the Hidden Opportunity: Enhanced Data Collection Uncovers a Larger Real Estate Secondaries Market* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.cbreim.com/insights/articles/sizing-real-estate-secondaries-transaction-volume?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.cbreim.com/insights/articles/sizing-real-estate-secondaries-transaction-volume?utm_source=chatgpt.com)
  15. Investment Market Overview - Q2 2025. *Real estate investment market between recovery and uncertainty* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://www.jll.com/en-de/insights/market-dynamics/germany-investment?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.jll.com/en-de/insights/market-dynamics/germany-investment?utm_source=chatgpt.com)
  16. SpringerLinkLiquidity and prices: a cluster analysis of the German residential real estate market. *Volume 90, pages 1021–1056, (2020)* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://link.springer.com/article/10.1007/s11573-020-00990-2?utm\\_source=chatgpt.com](https://link.springer.com/article/10.1007/s11573-020-00990-2?utm_source=chatgpt.com)
  17. Франція має довгий досвід розвитку вторинного ринку. *Spotlight: European Investment – Q4 Preliminary Results and Forecasts. 22 January 2025.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://en.savills.de/research\\_articles/259694/371622-0?utm\\_source=chatgpt.com](https://en.savills.de/research_articles/259694/371622-0?utm_source=chatgpt.com)
  18. PRIVATE CAPITAL ADVISORY . *Global Secondary Market Review. JANUARY 2025.* [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

[https://www.jefferies.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/02/Jefferies-Global-Secondary-Market-Review-January-2025.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.jefferies.com/wp-content/uploads/sites/4/2025/02/Jefferies-Global-Secondary-Market-Review-January-2025.pdf?utm_source=chatgpt.com)

19. Державна служба статистики України — розділ «Housing market price changes», індекси цін на житло, методологія. (офіційний вебсайт). <https://stat.gov.ua/en/datasets/housing-market-price-changes>) (дата доступу: 25.11.2025). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ukrstat.gov.ua>
20. LUN.ua. Аналітика вторинного ринку житлової нерухомості: середні ціни за м<sup>2</sup>, пропозиція та динаміка ринку, 2024–2025. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://lun.ua> (дата доступу: 25.11.2025).
21. Національний банк України. Офіційний курс гривні до іноземних валют та індекс споживчих цін (CPI). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: URL: <https://bank.gov.ua> (дата доступу: 14.11.2025).
22. Finway – Secondary Housing Market Overview . Local real estate analytics (2024–2025) — регіональні огляди цін та трендів.[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://finway.com.ua/en/overview-the-secondary-housing-market/>
23. Interfax Ukraine – News on Housing Price Growth. – Історія цін в Україні. IMF technical assistance report (2024) — опис методології індексів на основі OLX/оголошень. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://en.interfax.com.ua/news/economic/1097883.html>
24. Plektan – Аналітичні огляди ринку. приклади ринкових пропозицій (для ілюстрації цінник). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://plektan.org/en/news/analytica-23-06-2025>
25. Офіційна статистика міста Івано-Франківськ (demographic and economic data), 2020–2025. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kokl.ua/naselennya-ivano-frankivska-2025-czyfry-ta-tendencziyi/>
26. OLX, DOM.RIA, Lun.ua – дані оголошень на вторинному ринку Івано-

- Франківська, 2020–2025. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://surl.li/ridztu>
27. Експертні інтерв'ю з ріелторами Івано-Франківська, 2022–2025. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://realtor.if.ua/real-estate-news/nerukhomist\\_v\\_ivano-frankivsku\\_u\\_2025\\_rotsi\\_choho\\_chekaty\\_vid\\_tsin](https://realtor.if.ua/real-estate-news/nerukhomist_v_ivano-frankivsku_u_2025_rotsi_choho_chekaty_vid_tsin)
28. Чому ростуть ціни на нерухомість? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://blagodeveloper.com/news/chomu-rostut-cziny-na-neruhomist/?utm\\_source=chatgpt.com](https://blagodeveloper.com/news/chomu-rostut-cziny-na-neruhomist/?utm_source=chatgpt.com)
29. Що впливає на вартість квартири [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://mayak.kiev.ua/news/vid-choho-zalezhyt-vartist-kvartyry?utm\\_source=chatgpt.com](https://mayak.kiev.ua/news/vid-choho-zalezhyt-vartist-kvartyry?utm_source=chatgpt.com)
30. Що буде з цінами на нерухомість в Україні в 2025-2026 .[Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://delo.ua/realty/shho-bude-z-ciami-na-neruhomist-v-ukrayini-v-2025-2026-452708/?utm\\_source=chatgpt.com](https://delo.ua/realty/shho-bude-z-ciami-na-neruhomist-v-ukrayini-v-2025-2026-452708/?utm_source=chatgpt.com)
31. Чи будуть падати ціни на нерухомість [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://thecapital.com.ua/chy-budut-padaty-tsiny-na-neruhomist/?utm\\_source=chatgpt.com](https://thecapital.com.ua/chy-budut-padaty-tsiny-na-neruhomist/?utm_source=chatgpt.com)
32. Світовий банк. Ukraine Urban Development Review, Washington D.C., 2022. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.worldbank.org/en/country/ukraine>
33. Housing Europe. Market Reports and Trends 2022–2023. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.housingeurope.eu/>
34. SpringerLinkLiquidity and prices: a cluster analysis of the German residential real estate market. Volume 90, pages 1021–1056, (2020) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [https://link.springer.com/article/10.1007/s11573-020-00990-2?utm\\_source=chatgpt.com](https://link.springer.com/article/10.1007/s11573-020-00990-2?utm_source=chatgpt.com)
35. Міністерство розвитку громад та територій України. Звіт про стан ринку

- житла в Україні, 2023. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/>
36. OECD. Housing Markets in Transition: Insights and Analysis, Paris, 2022. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.oecd.org/housing/>
37. Світовий банк. Ukraine Urban Development Review, Washington D.C., 2022. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.worldbank.org/en/country/ukraine>
38. Аналіз цін на вторинному ринку нерухомості України (2024–2025) Опубліковано: 21-04-2025 12:14 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://gisuvecon.com/main/63/analiz-cin-na-vtorinnomu-rinku-neruhomosti-ukrayini-20242025/>
39. Карен Макаренко. Аналіз стану ринку нерухомості в Україні та інструментів його державного регулювання August 16, 2024; Oxford, UK: VII International Scientific and Practical Conference «THEORETICAL AND EMPIRICAL SCIENTIFIC RESEARCH: CONCEPT AND TRENDS» DOI <https://doi.org/10.36074/logos-16.08.2024.002>
40. Оцінка нерухомості в Україні у 2025 році [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://pareto.com.ua/ua/blog/novi-umovi-ocinki-neruhomosti-v-ukrayini-v-2021-roci/>
41. Сігіда, Т. Ю. (2024). Ринок нерухомості України: тенденції та перспективи розвитку. *Здобутки економіки: перспективи та інновації*. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14579429>
42. Аналіз ринку нерухомості в Україні: тенденції та прогнози [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.inzhur.reit/blog/analiz-rinku-neruhomosti-v-ukrayini-tendencziyi-ta-prognozi>
43. Дослідження: українська молодь не планує купляти власне житло [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://media.ritm.group/neruxomist/doslidzennia-ukrayinska-molod-ne-planuje-kupati-vlasne-zitlo>

## **БІБЛІОГРАФІЧНА ДОВІДКА**

**Тема магістерської роботи:**

**АНАЛІЗ ВТОРИННОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ: ЗМІНИ,  
ФАКТОРИ І ТЕНДЕНЦІЇ В УМОВАХ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ**

**Обсяг пояснювальної записки: 86 аркуша**

21.12.2025 рік

---