

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

ГРУПА ГЗО_м-24-1

МОКРЕЦЬКИЙ ДМИТРО

2025

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ІВАНО-ФРАНКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ
ТЕХНІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ НАФТИ І ГАЗУ
Інститут архітектури та будівництва `ІФНТУНГ-ДонНАБА`
Кафедра геодезії та землеустрою

МОКРЕЦЬКИЙ ДМИТРО РУСЛАНОВИЧ

(прізвище, ім'я, по батькові)

УДК 332.72

(індекс)

МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА

КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОМІРНОСТЕЙ ФОРМУВАННЯ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЄВРОПІ

(назва роботи)

Оцінка землі та нерухомого майна

(назва освітньої програми)

Геодезія та землеустрій

(шифр і назва спеціальності)

Дмитро Мокрецький, студент групи ГЗОм-24-1

(підпис, ім'я та ПРІЗВИЩЕ здобувача освітнього ступеня)

Науковий керівник: к.т.н. доцент Леся ПЕРОВИЧ

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

Допущено до захисту

Завідувач кафедри проф. Микола ПРИХОДЬКО

(посада) (підпис) (дата)

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

Рецензент

доцент к.е.н. Ірина БОДНАРУК

(посада) (підпис) (дата)

(ім'я, ПРІЗВИЩЕ)

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

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 СТУДЕНТУ**

Мокрецькому Дмитру Руслановичу

(прізвище, ім'я, по батькові)

1.Тема роботи: **КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОМІРНОСТЕЙ
ФОРМУВАННЯ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В
ЄВРОПІ**

керівник роботи: к.т.н, доцент Леся ПЕРОВИЧ

(науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРИЗВИЩЕ)

затверджена наказом вищого навчального закладу від _____

2.Строк подання студентом роботи 15 грудня 2025 року

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

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

1. Теоретичні засади формування ринку нерухомості
2. Аналіз динаміки та дослідження розвитку ринку нерухомості в країнах Європи
3. Тенденції та перспективи розвитку ринку нерухомості в Європі

5. **Перелік графічного матеріалу:**

Порівняльні чинники формування ринку нерухомості: Україна та Європа (період 2024–2025); Порівняльна характеристика ринку нерухомості Західної та Східної Європи; Зведена таблиця основних кількісних показників, що характеризують стан розвитку ринку нерухомості; Основні показники розвитку ринку житлової

нерухомості в окремих країнах Європи; Ключові макроіндикатори ринку нерухомості (вибірка країн, за період 2020–2024 роки); Зовнішні фактори, які мають вплив функціонування ринку нерухомості в країнах Європи; Порівняльна характеристика сценаріїв розвитку європейських ринків нерухомості на 2020-2030 роки; Напрями та рекомендації для підвищення ефективності ринку нерухомості в Україні враховуючи досвід європейських країн; Чинники впливу на формування ринку нерухомості ; Середня ціна за 1м² житла в країнах Європи; Середні ставки іпотеки в країнах Європи; Співвідношення попиту і пропозицій на ринку житла в Європі за 2015-2024 роки.

Дата видачі завдання: **01.10.2025**

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№з/п	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи	Примітки
1	Отримання завдання на написання магістерської роботи. Опрацювання рекомендованої літератури по темі.	01.10.25-05.11.25	
2	Складання попереднього плану та змісту магістерської роботи	06.11.25-12.11.25	
3	Дослідження теоретичних засад формування ринку нерухомості	13.11.25-22.11.25	
4	Здійснення аналізу динаміки та дослідження розвитку ринку нерухомості в країнах Європи	23.11.25-01.12.25	
5	Визначення тенденцій та перспективи розвитку ринку нерухомості в Європі	02.12.25-07.12.25	
6	Оформлення магістерської роботи	08.12.25-14.12.25	

Студент _____ **Дмитро МОКРЕЦЬКИЙ**
(підпис) (ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

Керівник роботи _____ **к.т.н. доцент Леся ПЕРОВИЧ**
(підпис) (науковий ступінь, вчене звання, ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

РЕФЕРАТ

Розрахунково-пояснювальна записка: 83 сторінки, 8 таблиць, 4 рисунка, використано 51 джерело інформації.

Об'єкт магістерської роботи є ринок нерухомості як складна економічна система, що функціонує в умовах європейського простору.

Предмет дослідження: закономірності формування, динаміка розвитку та основні тенденції функціонування ринку нерухомості в країнах Європи та України.

Мета магістерської роботи є дослідження сучасного стану з визначенням закономірностей формування ринку нерухомості в країнах Європи. Аналіз факторів і ключових тенденцій розвитку, що впливають на зміну ринку нерухомості з виявленням можливих напрямів його подальшого вдосконалення та запровадження їх в українську практику.

У першому розділі даної роботи було розглянуто теоретичні засади формування ринку нерухомості. виділено основні поняття, сутність та структура ринку нерухомості, а також проаналізовано економічні, соціальні та правові чинники впливу на формування ринку нерухомості, що дало змогу визначити моделі комплексного аналізу стану ринку нерухомості

У другому розділі було проведено аналіз динаміки та дослідження розвитку ринку нерухомості в окремих країнах Європи (на прикладі Німеччини, Італії, Іспанії, Франції, Польщі, Угорщини, Чехії та Румунії), що дало змогу встановити порівняльну характеристику ринку нерухомості Західної та Східної Європи. Також вдалося визначити вплив зовнішніх факторів на функціонування ринку нерухомості в Європі на основі аналізу стану відповідних ринків нерухомості.

В третьому розділі визначено основні сучасні тенденції та перспективи розвитку ринку нерухомості в Європі. Здійснено прогнозування та запропоновано сценарії розвитку європейського ринку нерухомості до 2030–2040 років. А також встановлено певні рекомендації щодо удосконалення

політики та підвищення ефективності ринку нерухомості саме в Україні на досвіді європейських країн.

**РИНОК НЕРУХОМОСТІ ЄВРОПИ, СТАН РИНКУ,
ПРОГНОЗУВАННЯ, СЦЕНАРІЇ РОЗВИТКУ, ПЕРСПЕКТИВИ РИНКУ**

REPORT

Calculation and explanatory note: 83 pages, 8 tables, 4 figures, 51 sources of information used.

The subject of the master's thesis is the real estate market as a complex economic system operating in the European space.

The object of the study is the patterns of formation, dynamics of development and main trends in the functioning of the real estate market in European countries and Ukraine.

The aim of the master's thesis is to study the current state of affairs and identify the patterns of formation of the real estate market in European countries. Analysis of factors and key development trends that influence changes in the real estate market, identifying possible directions for its further improvement and introducing them into Ukrainian practice.

The first chapter of this work examines the theoretical foundations of the formation of the real estate market. It highlights the basic concepts, essence and structure of the real estate market, and analyses the economic, social and legal factors influencing the formation of the real estate market, which made it possible to identify models for a comprehensive analysis of the state of the real estate market.

The second chapter analysed the dynamics and studied the development of the real estate market in selected European countries (using the examples of Germany, Italy, Spain, France, Poland, Hungary, the Czech Republic and Romania), which made it possible to establish a comparative characteristic of the real estate market in Western and Eastern Europe. It was also possible to determine the impact of external factors on the functioning of the real estate market in Europe based on an analysis of the state of the relevant real estate markets.

The third chapter identifies the main current trends and prospects for the development of the real estate market in Europe. Forecasts have been made and scenarios for the development of the European real estate market until 2030–2040 have been proposed. It also establishes certain recommendations for improving policy

and increasing the efficiency of the real estate market in Ukraine based on the experience of European countries.

**EUROPEAN REAL ESTATE MARKET,
MARKET CONDITIONS, FORECASTS, DEVELOPMENT SCENARIOS,
MARKET PROSPECTS**

ЗМІСТ

ВСТУП	10
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ	13
1.1 Поняття, сутність та структура ринку нерухомості	13
1.2 Економічні, соціальні та правові чинники впливу на формування ринку нерухомості	15
1.3 Комплексний аналіз стану ринку нерухомості України та країн Європи	18
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 1	22
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ТА ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В КРАЇНАХ ЄВРОПИ	24
2.1 Порівняльна характеристика ринку нерухомості Західної та Східної Європи	24
2.2 Аналіз стану ринку нерухомості в окремих країнах Європи (на прикладі Німеччини, Італії, Іспанії, Франції, Польщі, Угорщини, Чехії та Румунії)	33
2.3 Вплив зовнішніх факторів на функціонування ринку нерухомості в Європі	40
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 2	46
РОЗДІЛ 3. ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЄВРОПІ	48
3.1 Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості	48
3.2 Прогнозування та сценарії розвитку європейського ринку нерухомості до 2030–2040 років	55
3.3 Рекомендації щодо удосконалення політики та підвищення ефективності ринку нерухомості саме в Україні на досвіді європейських країн	59
ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3	68
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	70
СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ	76

ВСТУП

Ринок нерухомості у сучасному світі набув важливого значення не лише як складова економіки, а й ключовим показником її стабільності в умовах економічних трансформацій та динаміки розвитку при глобальних змінах. Для будь якої країни світу цей сектор становить значну частку їхнього ВВП (валового внутрішнього продукту) адже поєднує в собі інтереси держави, бізнесу та населення, тому Європа є не виключенням. Високі темпи урбанізації, енергетична криза, вплив війни в Україні, зростання вартості будівництва та посилення екологічних стандартів формують нову модель функціонування ринку. Тому упродовж останніх років європейський ринок нерухомості переживає період суттєвих трансформацій: змінюються моделі попиту та пріоритетів, зростає роль екологізації процесів, запровадження технологій і цифровізація, виникнення нових тенденцій стали ключовим орієнтиром для формування та розвитку сектору нерухомості.

Після світових економічних криз спричинених спадом на ринку нерухомості США, роки пандемії COVID-19, вичерпністю енергетичних ресурсів, воєнні загрози змусили більшість країн Європи здійснити більш детальний аналіз стану ринку нерухомості та запровадити управлінські рішення задля ефективного його функціонування. Отож, саме ці процеси і впливають на виникнення нових тенденцій у секторі нерухомості, що визначатимуть розвиток континентального ринку у найближчі десятиліття. Саме тому аналіз процесів формування сучасного стану, виявлення закономірностей та визначення майбутніх перспектив європейського ринку нерухомості є своєчасним і важливим як з наукової, так і з практичної точки зору. а також стане доцільним для подальшої імплементації в українську практику.

Об'єкт дослідження.

Ринок нерухомості як складна економічна система, що функціонує в умовах європейського простору.

Предмет дослідження.

Закономірності формування, динаміка розвитку та основні тенденції функціонування ринку нерухомості в країнах Європи.

Мета дослідження.

Метою магістерської роботи стало дослідження сучасного стану з визначенням закономірностей формування ринку нерухомості в країнах Європи. Аналіз факторів і ключових тенденцій розвитку, що впливають на зміну ринку нерухомості з виявленням можливих напрямів його подальшого вдосконалення та запровадження їх в українську практику.

Завдання дослідження.

Для досягнення поставленої мети у магістерській роботі необхідно вирішити такі завдання:

- розкрити теоретичні засади формування та функціонування ринку нерухомості.
- проаналізувати економічні, правові та соціальні чинники, що визначають розвиток ринку нерухомості в Європі.
- провести порівняльний аналіз ринків нерухомості в різних країнах Європи.
- дослідити вплив глобальних і регіональних факторів на розвиток ринку нерухомості.
- визначити сучасні тенденції та сформулювати прогноз розвитку ринку нерухомості в Європі до 2030–2040 рр.
- розробити рекомендації щодо підвищення ефективності державного регулювання та інвестиційної привабливості європейського ринку нерухомості.

Методи дослідження.

У роботі використано комплекс загальнонаукових і спеціальних методів: аналізу та синтезу, порівняльного аналізу, статистичного методу, структурно-логічного, економетричного та прогнозування. Для узагальнення тенденцій застосовано методи SWOT- і PESTEL-аналізу, а також порівняльний підхід щодо різних країн Європи. Також методологія дослідження передбачає системний підхід, аналіз літератури (наукових статей, законів, аналітичних

звітів), порівняння, узагальнення, кейс-аналіз окремих країн Європи. Дані отримані з відкритих джерел, офіційної статистики, аналітичних публікацій та законодавчих актів.

Наукова новизна отриманих результатів.

У роботі уточнено сутність ринку нерухомості як багаторівневої системи, що інтегрує інвестиційні, соціальні та правові аспекти. Визначено ключові сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості в Європі, зокрема перехід до «зеленого» будівництва, цифровізацію процесів та зміну моделей попиту. Запропоновано рекомендації для державної політики та інвесторів щодо підвищення ефективності функціонування ринку.

Практичне значення результатів.

Отримані результати можуть бути використані у практичній діяльності інституційними учасниками ринку нерухомості, а також в девелоперських компаніях, інвестиційних фондах, управлінських компаніях, банківських установах, а також при формуванні державної житлової та інвестиційної політики в Україні спираючись на досвід європейських країн.

Структура роботи.

Магістерська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку літературних джерел. Загальний обсяг становить 83 сторінки.

РОЗДІЛ 1.

ТЕОРЕТИЧНІ ЗАСАДИ ФОРМУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Поняття, сутність та структура ринку нерухомості

Ринок нерухомості є однією з ключових складових національної економіки, адже він відображає стан господарської діяльності, інвестиційної привабливості та рівень добробуту населення. Формування та функціонування цього ринку відбувається під впливом комплексу економічних, соціальних, правових і фінансових чинників, що забезпечують рух об'єктів нерухомого майна від одного власника до іншого.

У найзагальнішому розумінні ринок нерухомості — це система економічних відносин, що виникають між учасниками у процесі купівлі-продажу, оренди, обміну або управління об'єктами нерухомості з метою задоволення потреб суспільства у житлі, приміщеннях виробничого та комерційного призначення. За визначенням українських дослідників, ринок нерухомості — це «сукупність економічних відносин між суб'єктами, пов'язаних з операціями з об'єктами нерухомості, які мають вартісну оцінку».

[1]

З економічного погляду, ринок нерухомості є специфічною підсистемою ринкової економіки, де товаром виступає не лише сама нерухомість як матеріальний об'єкт, а й права на неї — право власності, оренди, користування, іпотеки тощо. Саме тому цей ринок поєднує як матеріальну, так і правову складові, що формують його унікальну природу. [2]

Сутність ринку нерухомості полягає у забезпеченні ефективного розподілу ресурсів у сфері нерухомого майна, задоволенні потреб громадян і бізнесу у володінні та користуванні простором, а також у формуванні інвестиційного середовища, яке стимулює розвиток будівельної галузі, фінансових інститутів, банківського сектору та страхування.

Нерухомість, як економічна категорія, має подвійний характер: з одного боку, це капітал, який приносить дохід у формі орендної плати чи приросту

вартості, а з іншого — споживча цінність, оскільки забезпечує базові потреби людини у житлі, безпеці та комфорті. [3]

З точки зору функцій, ринок нерухомості виконує низку важливих ролей: розподільчу, коли здійснюється перерозподіл нерухомого майна між власниками;

інвестиційну, адже нерухомість виступає інструментом вкладення капіталу;

соціальну, бо забезпечує потреби населення у житлі;

фіскальну, оскільки через оподаткування операцій з нерухомістю формується частина державних доходів.

Водночас ринок нерухомості є досить інерційним, тобто його реакція на макроекономічні зміни не є миттєвою. Наприклад, у періоди фінансових криз попит на житло може скорочуватися, однак пропозиція реагує на це з певним запізненням. Саме ця особливість робить ринок нерухомості одним із найбільш чутливих до загальної економічної ситуації в країні.

Структурно ринок нерухомості поділяється на декілька взаємопов'язаних сегментів:

– Ринок житлової нерухомості — включає об'єкти індивідуального та багатоквартирного житлового фонду, апартаменти, котеджі, таунхауси тощо.

– Ринок комерційної нерухомості — охоплює офісні, торговельні, складські та виробничі приміщення.

– Ринок земельних ділянок — пов'язаний із купівлею-продажем або орендою земель сільськогосподарського та несільськогосподарського призначення.

– Ринок спеціалізованої нерухомості — до нього належать готелі, об'єкти освіти, охорони здоров'я, спорту тощо. [4]

Кожен із цих сегментів має власну динаміку, структуру попиту та пропозиції, а також специфічні правові регуляції. Наприклад, житлова нерухомість більшою мірою залежить від демографічних факторів і рівня доходів населення, тоді як комерційна — від стану бізнес-середовища та

інвестиційного клімату.

За організаційною структурою ринок нерухомості можна розглядати як систему взаємодії трьох основних груп учасників:

- Продавці (власники або забудовники), які формують пропозицію;
- Покупці (фізичні чи юридичні особи), які формують попит;
- Посередники (ріелтори, агентства, оцінювачі, банки, страхові компанії), які забезпечують функціонування ринку. [5]

Важливо зазначити, що ефективне функціонування ринку нерухомості можливе лише за наявності розвиненої інфраструктури — системи кадастрового обліку, нотаріату, реєстрації прав власності, оцінки майна, а також фінансових механізмів (іпотека, лізинг, пайове будівництво). Ці елементи утворюють інституційну основу ринку, без якої неможливе прозоре здійснення операцій з нерухомістю. [6]

Таким чином, ринок нерухомості — це не просто простір для купівлі-продажу об'єктів майна, а складна економічна система, що поєднує матеріальні, фінансові, правові й соціальні аспекти. Його стабільність та розвиток є запорукою економічного зростання країни, формування інвестиційного потенціалу та забезпечення населення необхідними житловими умовами.

1.2. Економічні, соціальні та правові чинники впливу на формування ринку нерухомості

Ринок нерухомості — це багатofакторна система, яка формується під впливом економічних, соціальних та правових чинників, що певним чином взаємодіють і визначають динаміку ринку нерухомості як в Україні, так і в світі, та зокрема у європейських країнах теж.. Тому умови функціонування ринків нерухомості відрізняються між країнами в залежності від макроекономічних показників, фінансової доступності, демографічних трендів та рівня інституційної спроможності. Проте для України ці чинники набувають додаткової складності через безпекові виклики, що породжують регіональну

нерівномірність попиту й пропозиції та підвищують інвестиційні ризики.

Формування та функціонування ринку нерухомості значною мірою визначається змінами на ринковому середовищі, серед яких найбільше виділяють зміни попиту і пропозиції, інвестиційну привабливість та стабільність ринку.

Економічні чинники включають рівень доходів населення, загальний стан національної економіки, доступність фінансових ресурсів та інвестиційні потоки. Зростання доходів і рівня ВВП стимулює попит на житлову та комерційну нерухомість, тоді як обмежена доступність іпотеки та кредитів може стримувати активність покупців. Крім того, економічні умови визначають ціни на будівельні матеріали та вартість послуг, що безпосередньо впливає на формування пропозиції. [7]

Отже, економічні чинники відіграють фундаментальну роль у формуванні ринку нерухомості. До них належать рівень економічного розвитку країни, обсяги ВВП, рівень доходів населення, стан фінансового ринку, доступність кредитування та інвестиційні потоки, які визначають платоспроможний попит і обсяг пропозиції. Інвестиційна привабливість нерухомості та дохідність об'єктів також залежать від коливань ринку будівельних матеріалів, вартості робіт та рівня інфляції, що визначає загальну ефективність вкладення капіталу.

Соціальні чинники мають не менш значущий вплив, оскільки демографічні зміни, міграційні процеси та структура населення, формують потреби у житлі різних категорій громадян. Зростання чисельності молодих сімей стимулює потребу у доступному житлі, тоді як розширення середнього класу і активна міграція до великих міст збільшують попит на комерційну та інвестиційну нерухомість. [8] Соціальні програми держави, включаючи субсидії, житлові кредити для вразливих груп та ініціативи з будівництва доступного житла, безпосередньо впливають на активність ринку і сприяють збільшенню обсягів операцій на ньому. [9]

Правові чинники визначають правові рамки обігу нерухомості, захист прав власності та інституційне регулювання ринку. Законодавство щодо

купівлі-продажу, оренди, реєстрації та оподаткування об'єктів нерухомості створює умови для прозорого функціонування ринку (Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» 2021). Інституційні механізми контролю — кадастровий облік, нотаріат, державні реєстри — забезпечують легітимність операцій та зменшують ризики для учасників ринку (Міністерство юстиції України, 2023). Крім того, застосування міжнародних стандартів оцінки нерухомості впливає на інвестиційний потенціал ринку та сприяє залученню капіталу [10]

Взаємодія економічних, соціальних та правових чинників формує динаміку ринку нерухомості: економічні умови визначають платоспроможність попиту і можливості інвестицій, соціальні — обсяг і структуру потреб у житлі та комерційних об'єктах, а правові — безпеку та прозорість операцій. У періоди економічних криз або соціальних трансформацій ці чинники взаємодіють комплексно, формуючи як циклічні коливання ринку, так і довгострокові тенденції його розвитку.

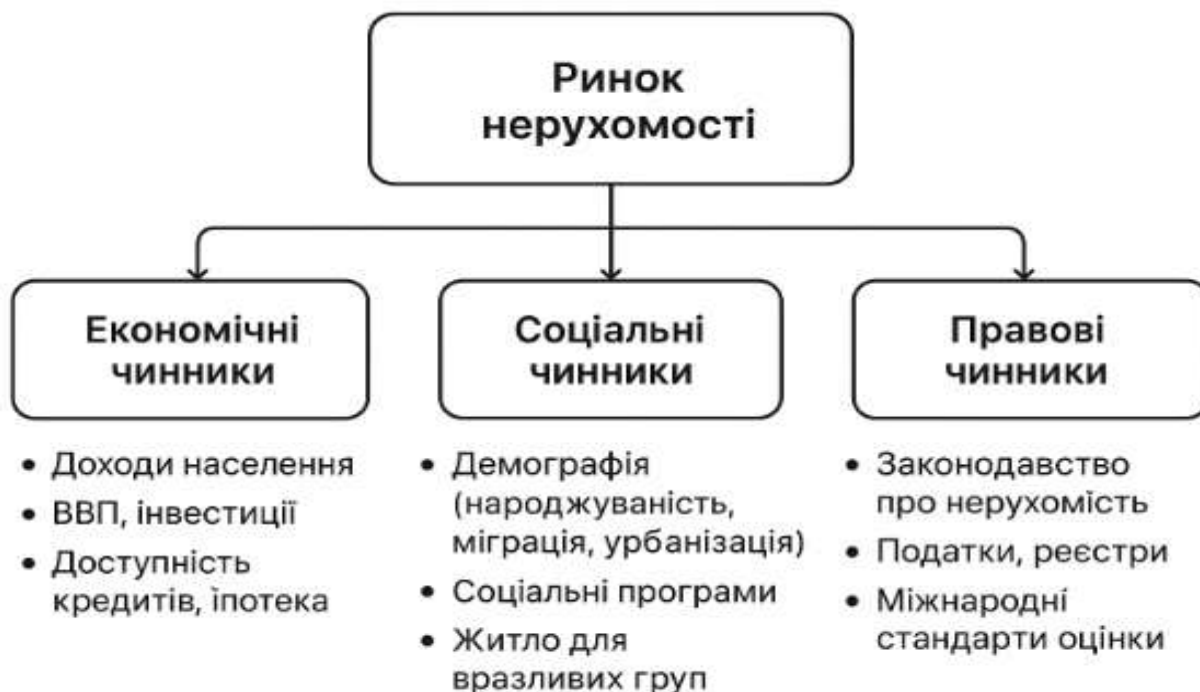


Рисунок 1 - Чинники впливу на формування ринку нерухомості

Отже, стабільність та розвиток ринку нерухомості можливі лише за умов

гармонійної взаємодії економічних, соціальних і правових чинників, що створюють сприятливе середовище для інвесторів, забудовників і споживачів та забезпечують ефективне функціонування ринкової системи в цілому.

1.3. Комплексний аналіз стану ринку нерухомості України та країн Європи

Комплексний аналіз ринку нерухомості є необхідним інструментом для оцінки його стану, прогнозування динаміки та розробки стратегій розвитку. Розвиток сучасного ринку потребує застосування моделей, які враховують вплив економічних, соціальних і правових чинників, а також їх взаємодію між собою. У науковій літературі виділяють декілька підходів до комплексного аналізу ринку нерухомості: економіко-математичні моделі, SWOT-аналіз, моделі багаторівневого прогнозування та інтегровані системи оцінки ризиків.

Досвід різних країн демонструє: однакові групи чинників (економічні, соціальні, правові) породжують схожі механізми впливу на ринок нерухомості, але результат залежить від локального контексту — ступеня розвитку фінансової системи, якості інституцій, демографічних трендів та державної політики. Отже проведемо комплексний аналіз ринку нерухомості, що формується під впливом рівня різних чинників розвитку держави, порівняємо їх і визначимо відмінності що є в Україні і різних розвинених європейських країнах.

Отже, в Україні економічний фактор суттєво впливає на ринок нерухомості через макроекономічну ситуацію в державі, яка проявляється високою інфляцією, девальвацією валюти та загальною нестабільністю за рахунок воєнного стану, що підсилюють волатильність цін — де одночасно підштовхують частину населення до пошуку захисних активів (нерухомість), але стримують тих, кому потрібне кредитне фінансування. У 2020–2024 рр. вітчизняні звіти показують, що інвестиційна активність знизилася в кризові періоди (2020 рік, початкові етапи війни), але в регіонах з відновлюваною

інфраструктурою та стабільними доходами можливе поступове відновлення. А також вказує на сильну регіональну диференціацію за рахунок зростання території з військовою ескалацією та наростаючий вплив собівартості будівництва за рахунок нестачі робочої сили, будівельних матеріалів та втрати частини логістичних шляхів. [11]

Щодо країн ЄС, то зі зростаючими доходами та стабільними грошовими умовами попит на житло довгостроково стійкий і збалансований; в умовах помірної інфляції ринок адаптується через корекцію ставок і довший горизонт інвестицій. А в країнах Європи економічні умови значно стабільніші: існує розвинений ринок іпотечного кредитування, державні програми підтримки купівлі житла та стимулювання інвестицій у будівельний сектор. Наприклад, у Німеччині та Франції держава забезпечує субсидування житлових кредитів та стимулює розвиток соціального житла, що стабілізує ринок і робить його більш передбачуваним.

Доступність довгострокового фінансування — ключ до розширення платоспроможного попиту. Отож, інституційні інвестори у Європі прагнуть до стабільного доходу від оренди й приросту капіталу; тому великі ринки притягують фонди та іноземний капітал. В Україні іпотечний ринок ще формувальний: високі ставки, коротші строки кредитування та більш ризикові умови призводять до зниження рівня масової доступності житла. Українські огляди підкреслюють, що лише комбіновані механізми (державні програми підтримки та стимули для банків) можуть значно змінити картину доступності. [12]

Соціальні чинники у вигляді демографічних змін формують структуру попиту об'єктів нерухомості, де в Україні особливостями останніх років стало: старіння населення, зменшення житлової площі, масова внутрішня міграція, де перерозподіл населення з прифронтових територій до центральних і західних регіонів, створив локальні «гарячі» ринки з підвищеним попитом на доступні одиниці житла та тимчасові рішення (оренда). Українські дослідження 2021–2024 рр. фіксують саме такі регіональні зсуви попиту. [13]

А в країнах ЄС навпаки широко розповсюджено підтримку першої покупки та програми субсидування оренди, що підвищують доступність до житла. В Україні відсутність масових програм або їх обмежений бюджет означає, що частина суспільства рефлекторно орієнтується на менші площі або відтерміновує купівлю. Це призводить до зсуву попиту у бік невеликих квартир і сегмента доступного житла, що вже давно назріла потреба у важливості державного втручання для відновлення балансу попиту й пропозиції. [14]

Це дозволило визначити, що соціальні чинники є надзвичайно важливими, особливо у низці європейських країн, де культура оренди сильніша, ніж у традиційно «власницьких» суспільствах. Бо в Україні навпаки, зберігається пріоритет на володіння нерухомістю як засобу збереження капіталу, особливо в періоди невизначеності. Така поведінка змінює структуру ринку — розвиваються сервіси управління орендою, іпотекою, лізингом, інфраструктура та стандарти житла.

Правові чинники формують основу правової безпеки та регуляторного середовища ринку нерухомості. В Україні основні проблеми пов'язані з нестабільністю законодавства, високим рівнем бюрократії та недостатньо ефективною системою захисту прав власності. Хоча в Україні протягом 2020–2025 рр. І здійснювалась активна робота з цифровізації та вдосконалення Державного реєстру речових прав, але проблеми з точністю даних, дублюванням записів та повнотою інформації все ще створюють бар'єри для швидких угод і збільшують правові ризики.

Незавершеність реформи земельного ринку, обмеження в реєстрації прав власності та корупційні ризики знижують інвестиційну привабливість ринку. Тому подальша інтеграція кадастрових даних, автоматизована перевірка та підвищення доступності реєстру, законодавчо затверджені містобудівні норми і передбачувані процеси погоджень — ключ до ритмічної пропозиції нового житла. [15]

У країнах Європи правова база ринку нерухомості є більш розвиненою та стабільною, електронні реєстри і стандартизовані процедури мінімізують

транзакційні ризики. Існує прозора система реєстрації прав власності, ефективні механізми вирішення спорів, а державний контроль забезпечує дотримання законодавства. Такі умови сприяють залученню іноземних інвестицій та зростанню довіри учасників ринку .

Отже, нижче наведено порівняльну таблицю, що узагальнює основні економічні, соціальні та правові чинники, які впливають на ринок нерухомості в Україні та Європі.

Таблиця 1 - Порівняльні чинники формування ринку нерухомості:

Категорія чинників	Україна	Країни Європи (середньоєвропейський рівень)
Економічні	<ul style="list-style-type: none"> • Висока інфляція (~20–25 % річних) • Девальвація гривні • Високі процентні ставки по кредитах (20–25 %) • Дефіцит нових об'єктів, особливо в регіонах, що зазнали бойових дій 	<ul style="list-style-type: none"> • Помірна інфляція (2–4 %) • Стабільна валюта (євро, фунт, швейцарський франк) • Низькі процентні ставки (3–5 %) • Активне будівництво, достатня пропозиція житла
Соціальні	<ul style="list-style-type: none"> • Внутрішня міграція через війну, концентрація попиту на безпечні регіони • Попит на менші квартири, орієнтовані на безпеку та інфраструктуру • Нерівність доходів, обмежена купівельна спроможність 	<ul style="list-style-type: none"> • Старіння населення, зменшення народжуваності • Зростання числа самотніх домогосподарств та малих сімей • Попит на компактне та гнучке житло, co-living, соціальне житло • Програми субсидій і доступності для населення
Правові / інституційні	<ul style="list-style-type: none"> • Часткова цифровізація Держреєстру прав на нерухомість • Складна система дозволів і містобудівного контролю • Податки на нерухомість і військовий збір (5 %) • Проблеми ефективності судової системи 	<ul style="list-style-type: none"> • Повністю цифрові, відкриті реєстри прав власності • Прозорі та стабільні будівельні правила і зонування • Податкові стимули для «зеленого» та соціального житла • Ефективна судова система, швидке вирішення спорів
Інвестиційні ризики	<ul style="list-style-type: none"> • Високі ризики через війну та політичну нестабільність • Валютні коливання та інфляційні втрати • Недовіра до забудовників 	<ul style="list-style-type: none"> • Помірні інвестиційні ризики • Стабільність ринків і законодавства • Прозора оцінка доходності та прогнозів
Попит / пропозиція	<ul style="list-style-type: none"> • Дефіцит новобудов у регіонах, де немає бойових дій • Переважання купівлі над орендою 	<ul style="list-style-type: none"> • Про позиція з урахуванням демографічних змін • Більше орендних форматів та гнучких квартир
Особливості	<ul style="list-style-type: none"> • Житло сприймається як безпека та капіталовкладення • Важлива надійність забудовника та юридична чистота 	<ul style="list-style-type: none"> • Житло також сприймається як інвестиція, але з більшим акцентом на екологічність, енергоефективність, комфорт і статус

Україна та Європа (період 2024–2025)

Таким чином, використання комплексного аналізу ринку нерухомості з урахуванням економічних, соціальних та правових чинників є необхідною умовою для забезпечення стабільності та розвитку ринку. Це дозволяє не лише оцінити поточний стан, а й прогнозувати його динаміку, оптимізувати управлінські рішення та підвищувати інвестиційну привабливість як для

внутрішніх, так і для іноземних учасників ринку. Аналіз економічних, соціальних та правових чинників показує, що формування ринку нерухомості в Україні має значні обмеження та ризики, тоді як у європейських країнах спостерігається стабільне та прогнозоване середовище для розвитку ринку. Водночас, деякі проблеми в Україні, такі як обмежене кредитування та нерозвинена правова система, можуть бути подолані шляхом проведення економічних реформ, удосконалення законодавства та розвитку соціальних програм, що сприятиме поступовому наближенню ринку до європейських стандартів.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 1

Зробивши аналіз теоретичних основ щодо формування ринку нерухомості, було встановлено чинники, які мали вплив на його розвиток. В ході комплексного дослідження стану ринку було визначено основні структурні поняття ринку нерухомості та економічні, соціальні та правові чинники.

Економічні чинники безпосередньо впливають на попит і пропозицію, соціальні - формують структуру та сегментацію різних типів нерухомості. А правові чинники забезпечують регульовальну, стабілізаційну та контрольну функцію через запровадження державних законодавчих ініціатив.

Під час аналізу формування ринку нерухомості в Європі було визначено деякі відмінності в ринках Східної та Західної Європи, де західний ринок є більш стабільний та прогнозований саме завдяки надійній законодавчій базі, а умови функціонування є більш інвестиційно привабливим, а східні — в процесі встановлення.

Отже, ринок нерухомості є багаторівневою системою, яка охоплює різні сегменти: об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, землі і всі вони взаємозв'язані та дозволяють забезпечити комплексний розвиток простору для потреб населення.

У підсумку, розділ 1 підтвердив, що формування та розвиток ринку

нерухомості є складним процесом, який обумовлений багаторівневою взаємодією економічних, соціальних та правових чинників. Комплексний аналіз цього ринку дозволяє не лише оцінити його поточний стан, але й прогнозувати майбутні тенденції, що має критичне значення для державного регулювання, інвесторів та учасників ринку. Теоретичні засади, викладені у розділі, створюють основу для подальшого емпіричного дослідження та розробки практичних рекомендацій щодо розвитку ринку нерухомості в Україні.

РОЗДІЛ 2.

АНАЛІЗ ДИНАМІКИ ТА ДОСЛІДЖЕННЯ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В КРАЇНАХ ЄВРОПИ

2.1. Порівняльна характеристика ринку нерухомості Західної та Східної Європи

У всьому світі вже давно визначили важливість ринку нерухомості, адже від їх розвитку залежить соціально-економічний стан регіонів та держави. Ринок нерухомості Сполучених Штатів Америки мав визначальний вплив на світові кризи, де його спад призвів до економічних криз в 2009 та 2024 роках. Проте якщо взяти ринок нерухомості Європи, то він не зазнав значних коливань, але стан економіки, інвестиційні напрями та тенденції були підкоректовані. І зважаючи на те, що європейський континент давно уже поділений на Східну Європу, до якої відносяться країни з Центральної і Східної Європи та Західну Європу, то і стан їх економіки має різний, і розрив між ними теж помітний.

Отож, даний розділ буде присвячений порівняльному аналізу та дослідженню ключових показників, які вплинули на формування і функціонування ринків нерухомості у різних частинах Європи. Дане порівняння дасть змогу встановити теоретичну базу щодо стану і рівня розвитку ринку нерухомості в Західній та Східній Європі, а також виділити нерівності, чинники що відрізняють їх функціонування.

Так як ринок нерухомості це система взаємодоповнювальних відносин, які пов'язані насамперед із сукупністю процесів щодо купівлі-продажу, оренди, управлінням, експлуатацією і фінансуванням об'єктів нерухомого майна. Та водночас нерухомість несе не тільки економічну функцію, а і виробничу, яка є важливою для комерційної діяльності, а також базою проживання, тобто є головним об'єктом споживання населення.

Функціонування ринку нерухомості в Східній та Західній частині Європи відрізняється саме місцем розташуванням і впливом становлення просторового

розвитку, створення інфраструктури та важливими макроекономічними показниками, такими як рівнем економічного розвитку, купівельною спроможністю населення, інфляційними та кредитними ставками, потребами громадян та міграційними потоками.

Отже, ринок нерухомості країн Західної Європи сформувався під впливом історичних, просторових, соціально-економічних та правових факторів, що визначили його структуру, рівень розвитку та фінансово-інвестиційну привабливість. Ринок нерухомості Західної Європи характеризується високим рівнем розвитку регулятивної, законодавчої бази, а зрілість та стабільність становлення впливають на надійність і прозорість усіх процесів.

Тому особливістю ринку нерухомості західноєвропейської частини є розвиненість сегменту саме житлової нерухомості над комерційною, яка і надалі демонструє перевагу за рахунок зростання міграції та урбанізації. На ринку житлової нерухомості переважає оренда аніж купівля власного житла, наприклад в найбільших містах Європи як Берлін, Мілан, Мадрид, Париж та інших, більшість громадян володіють власними пріоритетами, де оренда розглядається як більш гнучка форма користування житлом та не прив'язаність до місця проживання. За даними Європейської федерації нерухомості, частка домогосподарств, що орендують житло, у Німеччині сягає понад 48%, в Ірландії — близько 30%, тоді як у більшості країн ЄС середній показник становить 25–28%. [16]

Крім того, ринок Західної Європи вирізняється високою інвестиційною активністю, особливо з боку інституційних інвесторів — пенсійних фондів, страхових компаній, інвестиційних трастів та міжнародних фондів нерухомості. Вони розглядають нерухомість як низькоризиковий актив із стабільною дохідністю, особливо у сегменті комерційної нерухомості: офісні приміщення класу А, торгово-розважальні центри та логістичні комплекси. Наприклад, за даними European Real Estate Investment Market Report (2023), понад 60% великих транскордонних угод у регіоні припадає саме на інституційних інвесторів. [17]

Важливо розглянути і ринок комерційної нерухомості, що на даний час демонструє певну неоднорідну динаміку розвитку. Найбільший вплив на трансформацію даного сегменту мав COVID-19, який і після пандемії структурно перебудувався, адже більшість офісів та комерційних площ звільнились за рахунок того, що частково компанії та певні види спеціалістів перейшли працювати з дому. Також здійснилось укрупнення комерційних площ, де на ринку нерухомості з'явилися гнучкі, функціональні комплекси та бізнес простори, що для традиційних орендарів стали не вигідними. Лондон, Відень чи Франкфурт стали місцями так званих великих coworking-просторів, що об'єднують велику кількість бізнесменів та фрілансерів, а невеликі некомерційні об'єкти залишились поза попитом. [18]

Щодо важливого на даний час ринку логістичної нерухомості, то він навпаки демонструє стійке зростання, що пов'язано з розвитком інформаційної комерційної діяльності і таких потужних сайтів продажу Amazon, Temu, Aliexpress, що призвело до потреби в складських приміщеннях, логістичних та перевалочних хабів біля великих магістральних вузлів та портів.

Формування ринку нерухомості країн Західної Європи за останні десятиліття виділили основні тенденції розвитку, до яких можна віднести: екологізація будівництва, тобто запровадження так званого зеленої сертифікації будівель і споруд (BREEAM, LEED, DGNB), впровадження енергоефективних та низьковуглецевих технологій, які призводять до зменшення витрачання енергії та забруднення довкілля. Це підтримка так званої політики декарбонізації ЄС, яка закріплена в Європейському зеленому курсі, де сектор нерухомості повинен бути прикладом на порозі важливих змін та впроваджень. Сучасні технології та рішення щодо експлуатації та будівництва нерухомості є одним із факторів підвищення попиту саме на такі енергоефективні та функціональні об'єкти. [19]

У цілому ринок нерухомості Західної Європи характеризується стійкістю, зрілістю, високим рівнем капіталізації, розвиненою системою фінансових та інвестиційних інструментів, а також високими вимогами до правової та

законодавчої бази. Надійність та прозорість функціонування ринку нерухомості залишає його стабільним та адаптивним навіть в умовах невизначеності чи економічних глобальних криз.

Аналіз ринків нерухомості країн Східної Європи показав, що формування його проходило в інших економічних умовах, де трансформація розпочалась після відмови від централізованого господарського управління до становлення вільної ринкової економіки. Після розпаду ССР, запровадили приватну форму власності, що дала найбільший поштовх до інституційних зрушень на ринку нерухомості, адже виникли нові відносини, види майна та форми власності. Що на даний момент встановив, що ринок нерухомості Східної Європи відрізняється від ринків Західної Європи, а саме має такі відмінності, як нерівномірний розвиток, залежність від зовнішнього фінансування, недостатність регулятивних аспектів, регіональні диспропорції та непослідовний активний розвиток.

Отож, у більшості країнах східної частини Європи, особливо в Польщі, Угорщині та Чехії було запроваджено реформи, що підвищили надійність та відкритість земельного ринку, діджиталізація кадастрових систем, реєстрів нерухомості, а також розширення фінансових механізмів та іпотечного кредитування за європейськими стандартами. Тому згідно даними Європейського банку реконструкції та розвитку, ці реформи сприяли формуванню сприятливішого інвестиційного середовища та підвищенню довіри з боку іноземних інвесторів. [20]

Розглянемо один із ринків нерухомості як житловий, де стимулом його розвитку стала урбанізація великих міст та їх економічний зріст, що вплинув на зростання доходів населення і їх купівельну спроможність, підвищеним попитом на житло, іпотечним розвитком та фінансування будівництва. Тому такі міста як Варшава, Краків, Прага, Будапешт, Бухарест, Софія демонструють значне зростання будівельної активності, розвитком інфраструктури та попитом на різні об'єкти нерухомості. Найбільше зростання відбулось на ринку житла саме в Польщі, де протягом останнього десятиліття

демонструє стабільне зростання інвестицій та обсягів будівництва. [21]

Разом з тим, комерційна нерухомість (офіси, торговельні центри, логістика) розвивається нерівномірно, де до пандемії COVID-19 великі міста були об'єднані із великими транснаціональними корпораціями, які створювали попит на якісні сучасні офісні центри, що в період завершення пандемії почали втрачати інтерес до таких об'єктів, що як і в країнах Західної Європи підхопили тенденцію до переходу до гнучких, функціональних офісних просторів. Проте згідно даних аналітичної компанії Colliers International (2023), у Празі та Будапешті відзначено збільшення вакантності офісних приміщень, водночас Варшава демонструє зростання попиту на багатофункціональні простори та бізнес-кластери. [22]

Окремо слід відмітити значний ріст об'єктів логістичної нерухомості, який пов'язаний із інтеграцією в європейську транспортну інфраструктуру, а також попитом на діяльність з інтернет продажами. Також війна в Україні сприяла для таких країн як Польща та Чехія стати логістичними хабами усього світу з перевезенням зброї та міжнародної допомоги, а також за рахунок вигідного географічного розташування та інвестицій у транспортні коридори. [23]

Незважаючи на позитивні тенденції, ринок нерухомості Східної Європи залишається вразливим до глобальних економічних і політичних шоків, зокрема інфляційних хвиль, коливань валютних курсів та геополітичної нестабільності в регіоні. Це створює вищий рівень ризику, але водночас — потенціал для отримання вищої дохідності, що приваблює інвестиційні фонди, орієнтовані на ринки, що розвиваються.

Проте на відміну від Заходу, ринок нерухомості Східної Європи характеризується різким контрастом між столичними агломераціями та периферійними регіонами, де попит і ціни залишаються значно нижчими. Тому було сформовано відповідну таблицю на основі здійсненого аналізу даних характеристик ринків нерухомості Західної та Східної Європи з виділеними відмінностями та подібностями у розвитку.

Таблиця 2 — Порівняльна характеристика ринку нерухомості в країнах
Західної та Східної Європи

Критерій порівняння	Західна Європа	Східна Європа	Подібності та точки перетину
Рівень ринкової зрілості	Висока зрілість ринку, стабільна структура попиту та пропозиції, сталі інвестиційні моделі.	Ринок у стані розвитку; структурні трансформації ще тривають; нерівномірність між регіонами.	В обох регіонах проглядається тенденція до стандартизації під впливом норм ЄС.
Система державного регулювання	Високий рівень прозорості, чіткі правові механізми, усталені кадастрові системи.	Регулювання активне, проте реформи ще тривають; у деяких країнах залишаються бюрократичні бар'єри.	На обох ринках посилюється цифровізація реєстрів нерухомості.
Типова структура попиту	Високий попит на орендне житло, офісні площі та об'єкти з «зеленими» сертифікаціями.	Переважає попит на нове житло у великих містах; зростає інтерес до логістичної нерухомості.	Урбанізація формує концентрацію попиту навколо столиць та великих міст.
Роль інституційних інвесторів	Домінування інституційних інвесторів (пенсійні фонди, REIT, страхові компанії).	Інституційні інвестори присутні, але значну частку займають приватні та регіональні інвестори.	Обидва ринки поступово інтегруються у глобальний інвестиційний
Динаміка комерційної нерухомості	Після пандемії відбувається переорієнтація офісів на гнучкі формати, мультифункціональні комплекси.	Комерційна нерухомість розвивається нерівномірно, темпи зростання відрізняються за країнами.	Гібридні моделі роботи та coworking поширюються всюди.
Логістична нерухомість	Стабільний розвиток, орієнтований на забезпечення внутрішнього ринку.	Швидке зростання як результат розвитку електронної торгівлі та вигідного розташування (Польща, Чехія).	Обидва ринки підтримують інноваційні логістичні моделі та модернізацію складів.
Цінова динаміка	Висока вартість нерухомості; зростання переважно помірне, довгострокове.	Нижча середня вартість; у певні періоди можливі стрибкоподібні коливання цін.	Загальна тенденція до подорожчання житла у столичних регіонах.
Екологічні стандарти та «зелена» трансформація	Високий рівень екологічної відповідності, поширення сертифікацій BREEAM, LEED.	Екологічні стандарти впроваджуються поступово, але темпи зростають.	«Зелена» політика ЄС є спільним драйвером для обох ринків.

Це дало змогу здійснити певні висновки, де можна виділити, що ринок нерухомості Західної Європи має більш сформовану та зрілу структуру, високий рівень регуляторної та правової інституційної забезпеченості, надійність та чіткий механізм функціонування. Інвестиційні наміри населення більш довготривалі, де купівля житла переважає оренду, більш доступніші іпотечні та фінансові механізми, стимулюючі та підтримуючі програми щодо запровадження енергоефективних та енергозберігального зеленого будівництва.

Щодо ринку нерухомості Східної Європи, він встановлювався пізніше і наздоганяє сучасні вимоги, що якраз перебуває у стадії модернізації та перебудови. Для нього більш характерний інтенсивний розвиток, що робить його більш привабливим для інвесторів та дохідним за рахунок розширення та потенціалу зростання дохідності.

Подібності, то можна виділити що ринки нерухомості відносяться до одного європейського континенту, що підтримує єдину тенденцію, яка відповідає запровадженню сучасних технологічних рішень в будівництві, модернізація об'єктів, укрупнення комерційних великих центрів та зростання попиту на так звані енергоефективні та енергозберігаючі «зелені» будівлі та споруди. А відмінність розвитку обох ринків полягає насамперед в різному рівні економіки, міграції, державному регулюванні та підтримки, диджілітизації та інтеграції в світовий простір ринків нерухомості.

Таблиця 3 - Зведена таблиця основних кількісних показників, що характеризують стан розвитку ринку нерухомості

Показник	Західна Європа	Східна/Центральна Європа
Стадія розвитку ринку	Зрілий, насичений ринок	Ринок у фазі активного росту та модернізації
Середні темпи зростання (CAGR) житлової нерухомості	~3.0% (помірне зростання)	~5.7% (динамічне зростання)
Ринкова вартість житлової нерухомості (2025)	≈ US\$115.80 трлн (Центральна & Західна Європа разом)	≈ US\$9.93 трлн
Інвестиційний потенціал	Стабільний, але обмежений потенціал швидкого приросту	Високий потенціал, особливо у комерційній і житловій забудові
Ключові виклики	Насичення ринку, зростання собівартості будівництва, екологічні стандарти, зміна структури попиту	Старіння житлового фонду, макроекономічні ризики, залежність від зовнішнього капіталу, нерівномірність розвитку
Особливості попиту	Висока частка оренди, культурна прийнятність не володіти житлом, стабільний попит у великих містах	Переважання приватної власності на житло, нижча мобільність населення, активні інвестиції в житло як спосіб збереження коштів

Проведений зіставний огляд ринків нерухомості показує наявність глибоких відмінностей у характері їх розвитку між країнами Західної та Східної/Центральної Європи. Для західноєвропейського регіону типовими є високий рівень сформованості інституційної бази, передбачувані правила державного регулювання та стабільність інвестиційного середовища. Такі ринки відзначаються значною часткою орендного житлового фонду та високою ціною на нерухомість, що пов'язано з тривалою урбанізацією, обмеженістю земельних ресурсів та високим попитом у великих містах.

Подальший розвиток тут спрямований переважно на модернізацію існуючого житлового фонду, підвищення його енергоефективності та

впровадження принципів сталого будівництва, оскільки можливості активного розширення простору забудови є суттєво обмеженими.

На противагу цьому, ринки нерухомості Східної та Центральної Європи перебувають у фазі інтенсивного розширення і трансформації. Вони характеризуються швидшими темпами зростання будівництва, активним залученням приватного інвестиційного капіталу та зростанням попиту на нове житло, що зумовлено соціально-економічною модернізацією та продовженням урбанізаційних процесів. Разом із тим, ці ринки мають вищу залежність від іноземних та інституційних інвестицій, а також чутливіші до коливань макрофінансових показників. Структура орендного сектору тут менш розвинена, що формує додаткові ризики нестабільності та коливань інвестиційної привабливості.

Попри відмінності, у всіх країнах простежується спільний тренд — зростання потреби у якісному, сучасному та екологічно раціональному житлі. У західноєвропейських країнах ця потреба реалізується через оновлення вже наявних об'єктів та оптимізацію міського простору, тоді як у країнах Східної та Центральної Європи зберігається домінування нового будівництва як основного драйвера розвитку. Відповідно, інвестиційні моделі також відрізняються: західні ринки забезпечують нижчу, але стабільну норму прибутковості з низьким ризиком, тоді як центрально- та східноєвропейські ринки пропонують вищий потенціал дохідності за умов зростання рівня невизначеності.

Отже, подальший розвиток ринку нерухомості в Європі значною мірою визначатиметься впровадженням «зелених» стандартів, цифровізацією управління нерухомим майном та адаптацією до нових моделей споживчої поведінки. Західні країни зосереджуватимуться на підвищенні ефективності та модернізаційних процесах, тоді як Східна та Центральна Європа залишатимуться простором активного зростання та інвестиційних можливостей, які, проте, вимагатимуть ретельнішої оцінки ризиків.

2.2. Аналіз стану ринку нерухомості в окремих країнах Європи (на прикладі Німеччини, Італії, Іспанії, Франції, Польщі, Угорщини, Чехії та Румунії)

Ринок нерухомості в європейських країнах характеризується помітною просторовою неоднорідністю, що формується під впливом історичних умов розвитку, рівня економічного добробуту, соціально-демографічних тенденцій та масштабів міграційних процесів. Порівняльний аналіз національних ринків дозволяє виявити відмінності у співвідношенні попиту та пропозиції, швидкості зміни цін і ступені державного регулювання.

У Німеччині ринок житлової нерухомості вирізняється стійкістю та високим рівнем інституційної регуляції. Значна частка домогосподарств надає перевагу оренді, що посилює роль держави та місцевої влади у формуванні збалансованих умов функціонування ринку. Протягом останніх років найбільші міські агломерації зіткнулися зі зростанням попиту на житло внаслідок урбанізації, розвитку сектору високих технологій та притоку мігрантів. За інформацією Федерального статистичного управління Німеччини, у 2015–2022 рр. середня вартість житла в ключових містах зросла більш ніж на 60% [24] Для стримування зростання орендних ставок уряд застосовує механізм обмеження підвищення орендної плати («Mietpreisbremse») та програми модернізації житлового фонду.

На відміну від Німеччини, у Польщі спостерігається швидке розширення ринку житлової нерухомості, що пов'язане з економічними змінами після вступу до ЄС та підвищенням рівня доходів населення. Попит формують переважно молоді сім'ї та внутрішні й зовнішні міграційні потоки. Великі міста, такі як Варшава та Краків, стикаються з нестачею доступного житла, що стимулює зростання цін і активізацію забудови. За даними Національного банку Польщі, у 2021–2023 рр. темпи зростання цін на первинному ринку

перевищували 10% щорічно. [25] Водночас активно розвивається сектор комерційної нерухомості, особливо логістичної, що пов'язано з вигідним транзитним положенням Польщі та ростом електронної комерції.

Іспанія демонструє циклічний характер розвитку ринку нерухомості: після спаду, спричиненого кризою 2008 року, відбувається поступове відновлення. Попит посилюють туристичні потоки, внутрішня міграція до приморських регіонів та зацікавленість покупців із країн Північної Європи. За інформацією Міністерства транспорту, мобільності та урбанізму Іспанії, у 2016–2022 рр. вартість житла в низці автономних регіонів (Каталонія, Андалусія) зросла на 25–40%. [26] Разом з тим ринок чутливо реагує на зовнішні фактори — коливання туристичного попиту та зміни монетарної політики ЄЦБ.

В Італії спостерігається виражена територіальна асиметрія: північні регіони з розвинутою економікою мають стабільний попит на житло та комерційну нерухомість, тоді як у південних областях розвиток ринку відбувається повільніше. За даними Національного інституту статистики Італії, загальний ріст цін є помірним, але нерухомість із історичною та туристичною цінністю продовжує користуватися високим попитом серед інвесторів. [27]

Французький ринок житла характеризується стійким попитом, особливо у столиці та великих агломераціях. Держава активно підтримує розвиток соціального житла та довгострокових орендних програм. Згідно з даними Національного інституту статистики та економічних досліджень Франції, у центральних регіонах темпи зростання цін є повільнішими, ніж у містах з високою інтенсивністю міграції та економічної активності [28].

Угорщина та Чехія демонструють зростаючу інвестиційну привабливість ринку нерухомості. В Угорщині динаміка зростання вартості житла особливо відчутна в столиці та туристичних регіонах; у 2018–2022 рр. країна входила до переліку держав ЄС із найшвидшим зростанням цін. [29] У Чехії основний центр концентрації попиту — Прага, де дефіцит пропозиції спричиняє подальше підвищення вартості житла на первинному та вторинному ринках

Румунський ринок нерухомості перебуває на етапі інтенсивної модернізації та структурних змін. Поступове розширення можливостей іпотечного кредитування у поєднанні зі зростанням економічної активності населення стимулює підвищення попиту на житло, особливо у Бухаресті та інших містах із розвинутою транспортною та соціальною інфраструктурою. Відповідно до даних Національного інституту статистики Румунії, спостерігається стабільне зростання вартості житла, однак ринок залишається чутливим до зовнішніх економічних впливів, зокрема до зміни фінансових умов у Європейському Союзі та коливань інвестиційної активності. [30]

Таблиця 4 - Основні показники розвитку ринку житлової нерухомості в окремих країнах Європи

Країна	Середня ціна за 1 м² (EUR)	Середня орендна ставка (EUR/міс)	Середня ставка іпотеки (%)
Німеччина	5200	980	3.2
Польща	1800	550	5.8
Іспанія	3100	780	3.9
Італія	2700	720	4.5
Франція	4200	950	3.7
Угорщина	1500	480	6.9
Чехія	2600	690	5.1
Румунія	1300	420	7.2

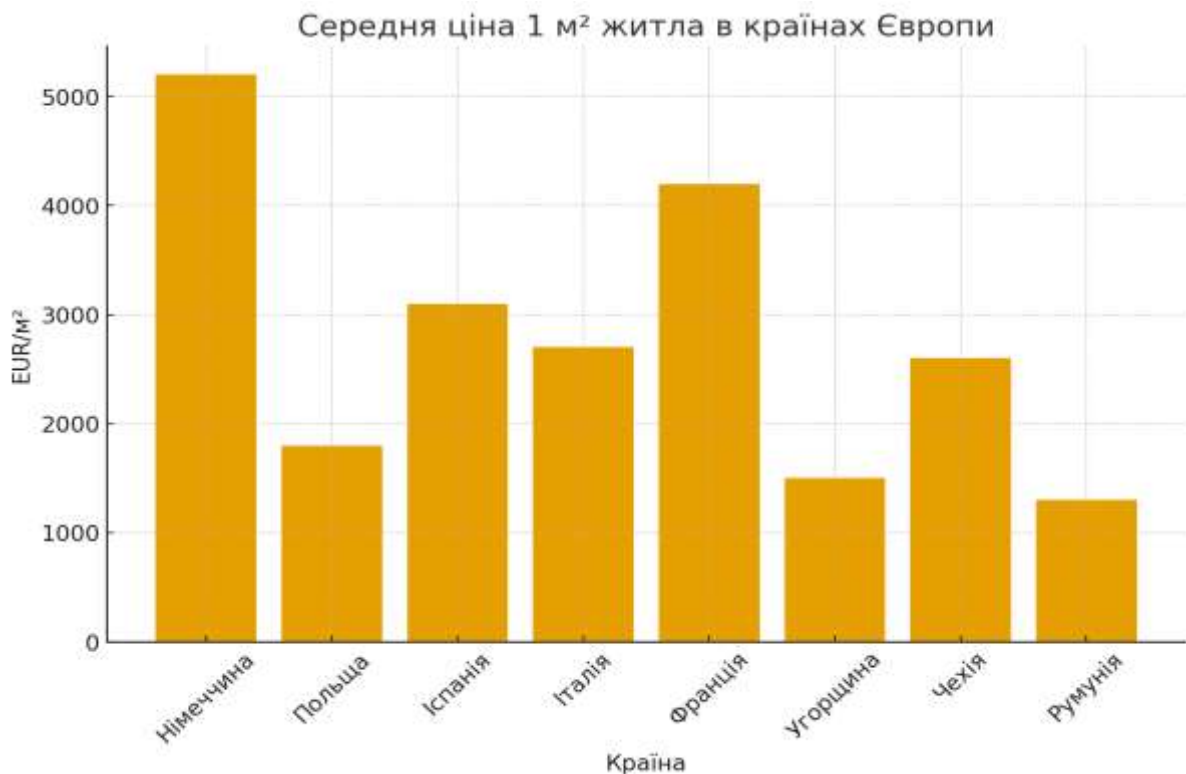


Рисунок 2 — Середня ціна за 1 м² житла в країнах Європи

Порівняльний аналіз свідчить, що на ринку житлової нерухомості країн Західної Європи (Німеччини, Франції, Італії, Іспанії) середня вартість 1 м² житла є суттєво вищою, ніж у країнах Центральної та Східної Європи. Водночас доступність іпотечного кредитування у цих країнах є кращою, що пов'язано з вищим рівнем економічної стабільності, більш розвинутою фінансовою системою та вищими доходами населення. У свою чергу, ринки Польщі, Чехії, Угорщини та Румунії характеризуються нижчими цінами на житло, проте ставки за іпотечними кредитами залишаються порівняно високими. Це свідчить про підвищену вразливість їх фінансових систем до зовнішніх ризиків та обмежену передбачуваність умов кредитування.

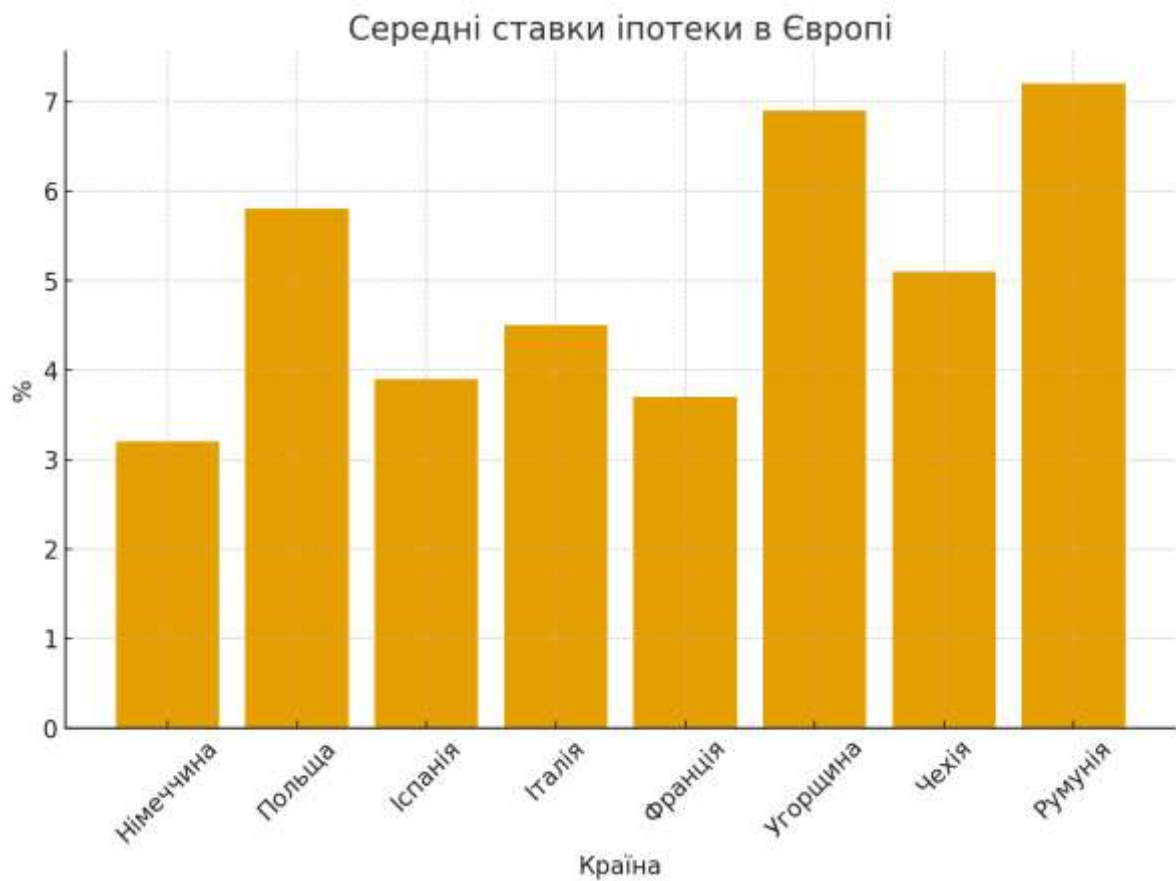


Рисунок 3 — Середні ставки іпотеки в країнах Європи

Таким чином, у країнах Західної Європи основним обмежувальним фактором придбання житла виступає його висока ринкова вартість, проте невисокі та більш доступні іпотечні ставки, тоді як для держав Центральної та Східної Європи ключовою проблемою є навпаки висока вартість кредитних ресурсів необхідних для фінансування купівлі житла, і значний ріст вартості житла.

Таблиця 5 — Ключові макроіндикатори ринку нерухомості
(вибірка країн, за період 2020–2024 роки)

Країна	Середній річний темп росту ВВП (2020–2024), % (реальний)	Зміна НРІ 2020 → 2024 (кумулятивно, %)*	Частка будівництва/нерухомості у ВВП (останні доступні)
Німеччина (DE)	≈ 0.9%	-4 ÷ 0% (корекція після 2021–2022 росту; 2023–2024 — пом'якшення).	≈ 6–8% (за різними оцінками, будівництво ~5–6% + нерухомість/супутні послуги).
Франція (FR)	≈ 1.2%	+8 ÷ +12% (поступове зростання цін з помірними коливаннями).	≈ 7–9%.
Іспанія (ES)	≈ 1.5–2.0%	+10 ÷ +20% (відновлення після COVID, сильний ріст у 2021–2022).	≈ 8–11%.
Польща (PL)	≈ 3.0–3.5%	+20 ÷ +40% (значне цінове зростання у 2020–2022; пом'якшення 2023–2024).	≈ 10–14% (вища частка інвестицій у будівництво у період конвергенції).
Чехія (CZ)	≈ 2.5–3.0%	+25 ÷ +35% (сильне подорожчання житла 2020–2022, часткова корекція 2023).	≈ 9–12%.
Румунія (RO)	≈ 3.0–4.5%	+30 ÷ +50% (високий темп росту цін у період 2020–2022 — залежить від міста).	≈ 9–13%.

* — НРІ наведено в стислій (кумулятивній) формі як діапазон/орієнтир для 2020→2024 (через сильну міжкраїнову варіацію і наявність циклічних корекцій у 2023); точні кварталні значення для кожної країни доступні у базі Eurostat (House Price Index). European Commission+1 [31]

Узагальнення результатів порівняння дає змогу стверджувати, що ринки житлової нерухомості Німеччини, Польщі, Іспанії, Італії, Франції, Угорщини, Чехії та Румунії розвиваються під впливом спільних довгострокових тенденцій. До таких мегатрендів належать посилення урбанізації, зростання потреби населення у житлі підвищеного комфорту, поширення стандартів енергоефективності та активна модернізація існуючого житлового фонду. Проте між країнами зберігаються істотні розбіжності, що пов'язані з рівнем державного регулювання, інтенсивністю інвестиційного потоку, доходами населення та масштабами нового будівництва. Це вказує на різний ступінь

інституційної зрілості та стабільності окремих національних ринків.

Ринок нерухомості Європи загалом характеризується регіональною неоднорідністю, що сформована історичними та економічними передумовами, демографічними змінами та специфікою державної житлової політики. Аналіз тенденцій у зазначених країнах демонструє пряму залежність вартості житла та доступності іпотеки від макроекономічної ситуації, рівня платоспроможності населення та структури попиту.

У Західній Європі, зокрема в Німеччині та Франції, типовими є високі ринкові ціни на житло та добре розвинений сектор довгострокової оренди. Наприклад, у Німеччині середня ціна житла становить близько 5200 EUR/м², а іпотечні кредити пропонуються за відносно низькими ставками — близько 3,2% [32]. Така ситуація пояснюється стабільністю економіки та сформованою культурою оренди, що пом'якшує сплески попиту та запобігає надмірному перегріву ринку.

На ринках Південної Європи, як-от Іспанія та Італія, простежується інший підхід: тут населення традиційно надає перевагу володінню власним житлом. Проте значний вплив має туристичний сектор, що створює різкі регіональні відмінності у цінах: прибережні зони є значно дорожчими. Середня вартість житла в Іспанії становить приблизно 3100 EUR/м², а іпотечні ставки — близько 3,9%, що вищі, ніж у західноєвропейських країнах.

У країнах Центральної та Східної Європи (Польща, Чехія, Угорщина, Румунія) житло загалом є більш доступним за ціною, проте вартість кредитних ресурсів суттєво вища — від 5% до 7%, що зумовлено більшими інфляційними ризиками та менш розвинутою інвестиційно-фінансовою інфраструктурою. Попит на житло в цих країнах активно зростає, оскільки нерухомість часто розглядається як спосіб захисту заощаджень від знецінення. Польща та Чехія демонструють більш стійкий розвиток, тоді як Румунія та Угорщина характеризуються вищою волатильністю ринку.

Отже, європейський ринок нерухомості розвивається нерівномірно, проте рухається у напрямі розширення орендного сегмента, стимулювання

будівництва доступного житла та формування «комфортних» міських середовищ. Регіональні відмінності визначають як доступність житла, так і привабливість інвестицій у нерухомість: західноєвропейські країни поєднують високу вартість житла з вигідними кредитними умовами, тоді як центрально-східні — нижчі ціни, але значно дорожче кредитування.

2.3. Вплив зовнішніх факторів на функціонування ринку нерухомості в Європі

Функціонування ринку нерухомості в європейських країнах визначається не лише внутрішніми закономірностями розвитку економіки та попиту населення, але й значною мірою перебуває під впливом зовнішніх факторів. До таких чинників належать макроекономічна кон'юнктура, регулювання з боку європейських інституцій, глобальні міграційні процеси, транснаціональні інвестиційні потоки та технологічні зміни у сфері будівництва і використання нерухомого майна. Взаємодія цих елементів формує умови доступності житла, рівень цін, а також просторову організацію попиту на нерухомість. Останні мають наддержавний характер і часто формуються під впливом глобальних економічних процесів, міжнародних ринків капіталу, політичних рішень Європейського Союзу та геополітичної ситуації. Саме ці фактори визначають стратегічні напрямки розвитку ринку, регулюють інвестиційну активність, структуру попиту та пропозиції, а також впливають на цінові тенденції.

Одним із ключових зовнішніх чинників виступає макроекономічна стабільність у межах ЄС та світової економіки. Зміна динаміки економічного зростання, інфляційні процеси, валютні коливання та політика ключових фінансових інституцій, насамперед Європейського центрального банку, безпосередньо впливають на вартість фінансових ресурсів. Оскільки значна частина транзакцій на ринку житла базується на іпотечному кредитуванні, зміна облікової ставки ЄЦБ має вирішальне значення для доступності житла. Протягом 2021–2023 рр. у відповідь на енергетичну та інфляційну кризу ЄЦБ

підвищив базові процентні ставки, що спричинило скорочення обсягів іпотечного кредитування та зниження активності покупців у країнах ЄС. [33]

Другим суттєвим фактором є міжнародні та внутрішні міграційні потоки. Європа залишається одним із головних центрів трудової міграції та переселення. Високий рівень попиту на житло в мегаполісах, таких як Берлін, Амстердам, Відень, Париж та Мадрид, значною мірою пояснюється припливом іноземних студентів, спеціалістів та біженців. Це формує зростання ринку орендного житла, що стає переважним вибором для мігрантів і молоді. Водночас це підсилює просторову нерівномірність розвитку: густонаселені міста зростають, тоді як периферійні території та невеликі містечка стикаються з депопуляцією, скороченням локальних ринків праці та зниженням інвестиційної привабливості. У деяких країнах Східної Європи це вже призводить до зниження цін на житло в малих містах при одночасному зростанні в столиці та великих промислових центрах.

Третя важлива група факторів — політика Європейського Союзу в сфері регулювання будівництва, містобудування та сталого розвитку. ЄС формує загальні стандарти щодо енергоефективності, екологічності та довговічності забудови. Однією з найбільш впливових програм стала «Європейська зелена угода», яка передбачає модернізацію будівельного фонду та скорочення рівня викидів CO₂ у будівельному секторі. [34] Запровадження цих стандартів підвищує собівартість будівництва, але водночас стимулює інновації та створення нового сегмента — *нуль- та майже нуль-енергетичного житла*.

Значний вплив на ринок мають також глобальні інвестиційні потоки. Європейський ринок нерухомості традиційно вважається безпечним майданчиком для інвесторів завдяки стабільності законодавства і прозорості ринкових механізмів. Проте в останні роки геополітичні загрози, зокрема пов'язані з війною в Україні, змінили розподіл інвестицій: капітал активніше спрямовується до країн Центральної Європи, таких як Польща, Чехія та Словаччина, де зростає попит на комерційну нерухомість та логістичні площі. [35]

Окремо варто виділити вплив технологічного прогресу. Поширення дистанційної роботи після пандемії COVID-19 спричинило зміщення попиту від центральних бізнес-районів до житла у передмістях та малих містах. Технології «розумного будинку» та цифрова інфраструктура стають важливими критеріями якості житла. Водночас трансформується й ринок офісних приміщень: підвищується попит на гнучкі простори, багатофункціональні бізнес-центри та коворкінги.

Таким чином, зовнішні фактори впливають на ринок нерухомості в Європі системно і багатовекторно. Вони змінюють не лише масштаби та інтенсивність будівництва, але й структуру попиту, просторову організацію міських територій та стратегії інвестиційної діяльності. Розуміння цих факторів є ключовим для прогнозування ринкових тенденцій та розробки державної політики в сфері житлового забезпечення.

Таблиця 6 - Зовнішні фактори, які мають вплив функціонування ринку нерухомості в країнах Європи

Зовнішній фактор	Механізм впливу	Наслідки для ринку	Приклади країн
Зміни облікових ставок ЄЦБ	Впливають на доступність іпотеки	Зниження купівельної активності	Німеччина, Франція
Міграційні потоки	Формують додатковий попит на оренду	Зростання цін у великих містах	Нідерланди, Австрія
Європейська зелена угода	Вимагає підвищення енергоефективності	Зростання собівартості забудови	Данія, Швеція
Геополітичні конфлікти	Перерозподіляють інвестиційний капітал	Зростання попиту на комерційні площі	Польща, Чехія
Технологічні інновації	Змінюють вимоги до якості нерухомості	Сегментація попиту за функціональністю	Фінляндія, Іспанія

У процесі аналізу житлового ринку країн Європи важливо акцентувати не лише на загальних економічних умовах, але й на співвідношенні попиту та пропозиції, оскільки саме цей баланс формує рівень цін, темпи зростання девелоперських проєктів, доступність житла для населення та інвестиційну привабливість галузі. Протягом останніх років у більшості європейських держав спостерігається стале зростання попиту, що зумовлено посиленням урбанізаційних процесів, збільшенням внутрішньої та зовнішньої міграції, розширенням домогосподарств і зміною споживчих орієнтацій на користь комфортного та енергоефективного житла.

Водночас можливості сектору будівництва оперативно забезпечувати ринок необхідним обсягом нових житлових площ залишаються обмеженими. Цьому сприяють дефіцит придатних земельних ділянок у великих міських агломераціях, тривалі дозвільні процедури, подорожчання будівельних матеріалів та нестача професійної робочої сили. Як наслідок, у багатьох країнах формується структурний дефіцит доступного житла, що проявляється у стійкому розриві між попитом і пропозицією.

З метою візуального підтвердження зазначених тенденцій доцільним є включення до дослідження графіка динаміки попиту та пропозиції житлової нерухомості в Європі за 2015–2024 рр. Представлена візуалізація дає можливість чітко простежити, як попит збільшується прискореними темпами, тоді як темпи введення нового житла не встигають за ним. Саме на графіку виразно видно зростання дисбалансу, що безпосередньо впливає на подорожчання житла, зростання вартості оренди, а також підвищення інвестиційної активності у сфері нерухомості як засобу капіталовкладень [36].

Отже, включення графіка в аналітичний розділ дослідження підсилює аргументованість висновків, дозволяє наочно обґрунтувати чинники цінового тиску на ринку та визначити необхідність удосконалення державної політики щодо стимулювання житлового будівництва, модернізації містобудівних норм та підтримки доступності житла для різних категорій населення.

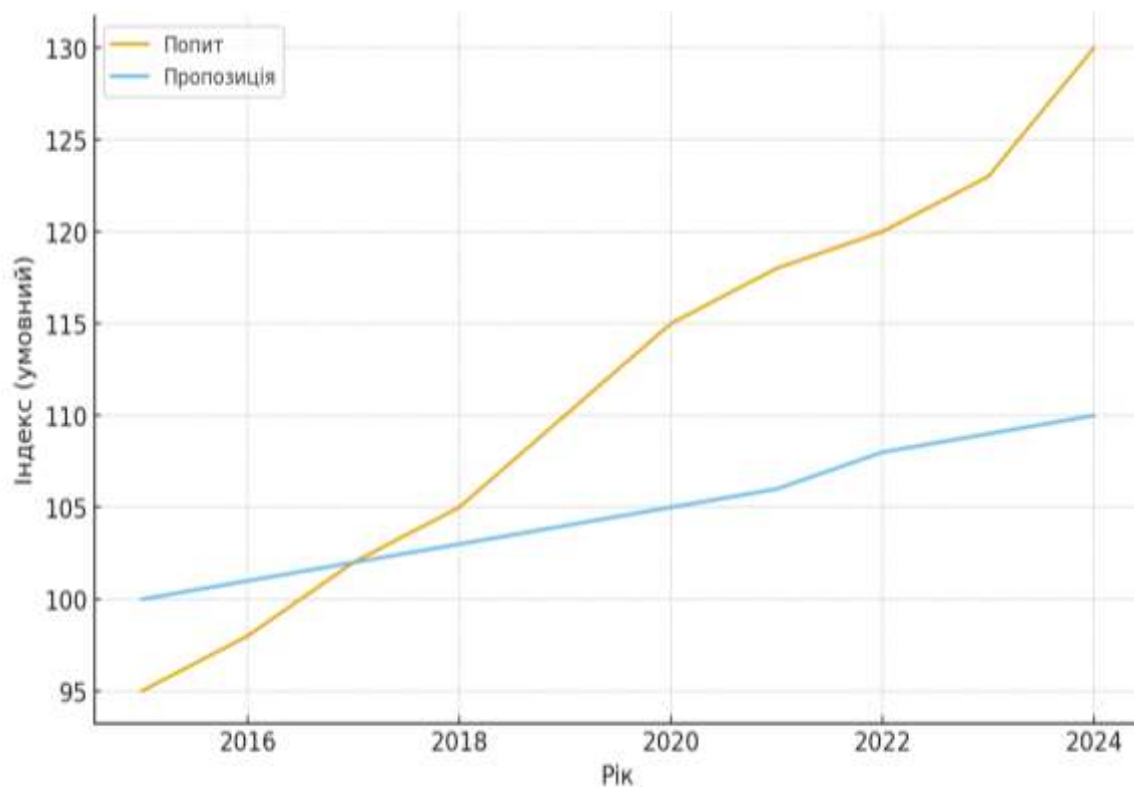


Рисунок 4 — Співвідношення попиту і пропозицій на ринку житла в Європі за 2015-2024 роки

На графіку представлено динаміку попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості в Європі в період 2015–2024 рр.. Видно, що темпи зростання попиту значно перевищують темпи збільшення пропозиції. Якщо пропозиція зростає поступово та відносно стабільно (що пов'язано з обмеженнями темпів будівництва, бюрократичними процедурами, дефіцитом земельних ресурсів), то попит демонструє різкий підйом.

Як свідчать дані графічного аналізу, приріст пропозиції житла відбувається відносно помірними темпами. Будівельний сектор стикається з низкою обмежувальних чинників: складністю дозвільних процедур, високими вимогами до дотримання енергетичних та екологічних стандартів, нестачею вільних містобудівних територій, а також зростанням вартості будівельних матеріалів. Зокрема, реалізація положень Європейської зеленої угоди щодо зменшення викидів та підвищення енергоефективності будівництва впливає на

собівартість житлових проектів і продовжує терміни їх реалізації (Європейська Комісія, 2024). Внаслідок цього збільшення житлового фонду не встигає за зростанням потреб населення.

У той же час попит на житлову нерухомість в європейських країнах демонструє більш стрімке підвищення. Це пов'язано з комплексом демографічних, економічних та соціальних факторів. Значний вплив має активізація міграційних потоків як зовнішнього, так і внутрішнього характеру. Європа продовжує залишатися одним із провідних центрів притягання трудових мігрантів, студентів та осіб, які шукають політичного захисту. Найбільше зростання попиту фіксується у мегаполісах і великих міських агломераціях, де сконцентровані робочі місця, освітні установи та інфраструктурні можливості.

Важливим чинником є і зміна способу життя населення після пандемії COVID-19. Поширення дистанційної праці та змішаної зайнятості сприяло формуванню нових потреб щодо просторової організації житла, а також посиленню інтересу до приватних житлових об'єктів та нерухомості в передмістях. Одночасно нерухомість стала розглядатися як стабільний інструмент збереження капіталу у періоди економічної невизначеності. Підвищення ключових процентних ставок ЄЦБ для стримування інфляції у 2021–2023 рр. призвело до скорочення іпотечного кредитування, але при цьому не зменшило загальної інвестиційної зацікавленості до нерухомості як до «захисного активу». [34]

Показовим є те, що після 2020 року розрив між попитом і пропозицією істотно розширюється. Це означає, що навіть за умов економічних коливань потреба населення в житлі залишається стабільно високою, тоді як пропозиція реагує на зміни із відчутним часовим лагом. Така ситуація створює ризики «перегріву» ринку: ціни на житло та оренду продовжують зростати, рівень доступності житла для населення знижується, а соціальна нерівність між регіонами посилюється.

Таким чином, використання поданого графіка в аналізі є доцільним і

необхідним. Він не лише візуально підтверджує наявність довгострокового структурного дисбалансу на ринку житлової нерухомості Європи, але й дозволяє глибше усвідомити причини підвищення вартості житла та ускладнення його доступності. Графік слугує обґрунтуванням для подальшого формування рекомендацій щодо удосконалення державної житлової політики, механізмів стимулювання будівництва, розвитку орендного сектору та коригування регуляторних підходів на наднаціональному рівні.

ВИСНОВОК ДО РОЗДІЛУ 2

Проведене дослідження дозволяє зробити висновок, що розвиток ринку нерухомості в європейських країнах має неоднорідний характер, який визначається різницею у рівнях економічного зростання, сформованості інституційного середовища та специфікою соціально-демографічних тенденцій. У країнах Західної Європи ринок функціонує на основі стійких економічних підвалин, розвиненої урбаністичної інфраструктури та усталених інвестиційних механізмів. Така модель забезпечує відносну передбачуваність кон'юнктури, стримує різкі цінові коливання та підтримує стабільні темпи розвитку житлової і комерційної нерухомості.

На противагу цьому, у країнах Східної Європи ринок перебуває на етапі активної трансформації. Інтенсифікація урбанізації, зміна потреб домогосподарств та поступове розширення доступу до іпотечних інструментів стимулюють швидке зростання попиту на нерухомість. Однак темпи пропозиції нерідко відстають від потреб населення, що спричиняє підвищення вартості житла та підсилює необхідність модернізації та розширення потужностей будівельної галузі.

Порівняльний аналіз країн свідчить, що особливості ринкового розвитку визначаються національними підходами до регулювання, умовами зайнятості, рівнем доходів населення та структурою форм власності на житло. У низці

країн вагомому роль відіграють орендні моделі, тоді як в інших пріоритет надається приватному володінню як формі інвестиційної та соціальної стабільності.

Крім внутрішніх чинників, значний вплив на ринок справляють зовнішні процеси: зміна вартості фінансових ресурсів, глобальні міграційні потоки, посилення екологічних стандартів будівництва, а також поширення дистанційної праці. Ці чинники сприяють переосмисленню підходів до просторової організації проживання та висувають нові вимоги до якості житла.

Отже, ринок нерухомості Європи перебуває на етапі поступової адаптації до комплексних соціально-економічних перетворень. Його подальший розвиток потребує виваженого поєднання ринкових стимулів із державними інструментами підтримки, що мають бути спрямовані на підвищення доступності житла, раціональне планування міських територій та зменшення регіональних диспропорцій. Досягнення балансу між економічною ефективністю, соціальною справедливістю та принципами сталого розвитку виступає ключовою умовою формування стабільного та гармонійного ринку нерухомості в Європі.

РОЗДІЛ 3.

ТЕНДЕНЦІЇ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В ЄВРОПІ

3.1. Сучасні тенденції розвитку ринку нерухомості

Ринок нерухомості в сучасних умовах функціонує в середовищі яке постійно розвивається і змінюється в динаміці, на які постійно впливають та взаємодоповнюють економічні, соціальні, правові та інноваційно-технологічні фактори. Зважаючи на це все, нерухомість виступає не лише об'єктом житлового ресурсу, а ще й елемент, що формує політику інвестиційної стратегії та є важливим інструментом забезпечення відповідного рівня фінансової стійкості господарської діяльності та бізнес процесів [38]. Отож, ринок нерухомості є так званий індикатор визначення рівня макроекономічних процесів в країні, що відображає дохідність та купівельну спроможність населення, стан кредитно-фінансової системи, розвиток інфраструктури та загальноекономічні очікування. Тому важливо визначити, які ж світові тенденції розвитку ринку нерухомості в сучасному світі мають визначальне значення, тому виділимо їх.

1. Урбанізаційні процеси як ключовий драйвер попиту на нерухомості.

Отже, однією з сучасних тенденцій в світі і надалі залишається процес інтенсивної урбанізації. Це з одного боку є перевагою, адже у містах створюються відповідні умови щодо розвитку та розширення інфраструктури, а відповідно і попиту на об'єкти нерухомості. Це важливо, адже великий вибір робочих місць, зростання купівельної спроможності громадян і інвестиції розширює сучасне планування та створення комфортних умов існування, як за рахунок зручного розташування, доступ до транспортних шляхів, а також соціальної інфраструктури акумулюють розвиток об'єктів як житлового так і не житлового фонду.

Водночас з другої сторони процес урбанізації призводить до негативних наслідків, як перевантаження житлового фонду, зростання вартості квадратного метра у великих містах, а також навантаження на транспортну і соціальну інфраструктуру. Через це управління містом зважаючи на обмеження площі переходять до політики ущільнення забудови, реновації старих будівель і споруд, реконструкції промислово-виробничих зон під житлові та офісні об'єкти. Тому з'являється новий формат нерухомості змішаного типу, де поєднуються житло, бізнесові процеси та соціально-культурні простори, і вони мають назву mixed-use. [39]

2. Розширення інфраструктури в приміських зонах міста сприяє зміні житлових пріоритетів.

Отож, зростання міського населення та перевантаження інфраструктури змушує частину населення переселитись в приміські зони міста. Тому девелоперські будівельні компанії почали освоювати ці вільні від забудов зони, розширюючи інфраструктуру та створюючи комфортні умови для проживання за рахунок забезпечення таких умов:

- забезпечити можливість праці та надання послуг за дистанційних та гібридних умов,
- проживання в більш екологічних умовах та сприятливого навколишнього середовища,
- ізоляція та можливість мати власну земельну ділянку та приватну житлову площу великого розміру.

Всі ці умови заклались в часи пандемії COVID-19 і продовжують діяти і надалі в світі. Це все сприяло зростанню попиту на так звані приватні будинки, танхауси та котеджні містечка, що позитивно вплинуло на розвиток приміських зон, адже вони були мало забудовані, а інфраструктуру за містом практично не розвивали. Проте появи так званих торговельних центрів, великих гіпермаркетів стимулювали розширенню інфраструктури за рахунок будівництво транспортного сполучення. А це у свою чергу спонукало до появи нового концептуального житла, так званого закритого типу, до якого можна

віднести будівництво окремих котеджних містечок, де уся їхня територія є компактною та доступною, яка забезпечена усіма установами, такими як освітні та медичні центри, маркети та торгівельні центри, об'єкти з надання різноманітних послуг. Все це призвело до зміни житлових пріоритетів у населенні, де поступово відмовляються від проживання у щільних забудовах мегаполісів до більш просторих і природних середовищ існування [40].

3. “Зелене житло” як стандарт нового сучасного будівництва

У світовій практиці вже давно громадяни бажають жити в природних умовах з чистим та екологічним середовищем, тому замовники розглядають житло не тільки з позиції площі, локації чи елітності, а обирають за рівнем енергоефективності, екологічністю, природністю та належністю мікроклімату. Цю концептуальну ідею підтримує так зване “зелене будівництво”, що є надзвичайно актуальне в даний час, адже використанням природних матеріалів, наявність систем з самозабезпечення енергоресурсами, яке обумовлене якраз економічними та екологічними чинниками, до яких можна віднести:

- зменшення використання вичерпних енергоресурсів,
- забруднення навколишнього середовища,
- забезпечення та розширення інфраструктури для комфортного проживання.

Запроваджені в Європі та у всьому світі стандарти, що контролюють рівень екологічності і енерговідновності в будівництві повинні бути обов'язковими і в Україні. Тому модернізація будівництва української нерухомості повинна дотримуватись сучасних тенденцій щодо систем очищення повітря, використання альтернативних джерел енергоресурсів, самообслуговування, будівництво з екологічно чистих та енергопровідних матеріалів.

4. Геоінформаційні технології як один із кроків до змін в ринковому середовищі. Це підвищує прозорість і довіру на ринку нерухомості, особливо це стосується України, де будівельна сфера є малорегульована та контрольвана.

Інформаційні технологічні рішення можуть надзвичайно мати вплив на

зміни у взаємозв'язках та відносинах на ринку нерухомості, де можна б було проявити його в різних процедурах, одна із них це впровадження майданчику онлайн-транзакцій, які реалізуються через спеціалізовані сервіси купівлі чи оренди об'єктів. Це дозволяє суттєво скоротити час укладання угод та зменшити ризики шахрайства. Важливу роль відіграють і віртуальні тури, що базуються на технологіях VR/AR, адже вони надають потенційним покупцям або орендарям можливість детально ознайомитися з житлом дистанційно, що прискорює процес ухвалення рішення. Технології «розумного дому», які включають сенсори та системи автоматизованого управління, сприяють підвищенню енергоефективності, безпеки та комфорту проживання. Окремий напрям становить використання концепції **Digital Twins** — цифрового моделювання міських забудов, що забезпечує можливість прогнозування навантаження на інфраструктуру та оптимізації міського планування [41].

5. Розширення інвестиційного середовища на ринку нерухомості.

В усьому світі та й в Україні теж, об'єкти нерухомості мають є одним із найбільш надійних інструментів фінансування і інвестування. В умовах зростання інфляції, недостатності альтернативних інструментів вкладання та фінансових ризиків, об'єкти житлової та комерційної нерухомості хоча б забезпечують

- збереження вартості капіталу,
- стабільний дохід від оренди,
- можливість перепродажу після зростання вартості [42].

Звичайно, так як в Україні малорозвинена система іпотеки, відсутність різноманітних альтернативних джерел фінансування, відсутність стабільного економічного розвитку, все одно змушує державу здійснювати рішучі дії навіть у часи невизначеності та військових дій, як щодо підняття рівня доступності житла для населення за рахунок впровадження державних програми для підтримки військовослужбовців та внутрішньо переміщених осіб, а також ефективно стимулювати розвиток ринкового середовища, заради зростання попиту на нерухомість.

Розглянувши важливі сучасні тенденції, які склалися на ринку нерухомості, можна сказати що усі вони можуть успішно можуть бути реалізовані і в Україні, тому варто на них звернути увагу і запроваджувати їх заради сучасного розвитку ринку нерухомості і рухатись до таких перспективних напрямів:

- цифровізація процесів на ринку нерухомості, як за рахунок запровадження онлайн сервісів, а також програм просторового розвитку розумного середовища;
- сталий розвиток будівництва за рахунок впровадження у їх процес визнаних у світі міжнародних екологічних стандартів, тобто так зване енергоефективне “зелене” будівництво;
- ефективне освоєння приміських та заміських територій, розширення інфраструктури;
- запровадження дієвих інвестиційних інструментів та механізмів фінансування об'єктів нерухомості, що підвищать рівень доступності житла;
- регулювання та дотримання законності процесу для усіх учасників ринку нерухомості задля підвищення довіри населення та інвесторів.

Та попри все, необхідно вказати що без активного втручання та підтримки держави, активного розвитку ринку нерухомості так і не відбудеться, адже поки ринкове середовище буде залежати від держави, то буде продовжуватись падіння та неефективність його функціонування. Тому необхідна підтримка держави, як у впровадженні законів та нормативно правового регулювання, дієвих механізмів фінансування, проте ринок потребує інноваційних та сучасних рішень, які необхідно поступово впроваджувати та поєднувати.

3.2. Прогнозування та сценарії розвитку європейського ринку нерухомості до 2030–2040 років

Ринок нерухомості Європи як і всього світу згідно виділених тенденцій, які вказані в попередньому пункті, буде в наступних десять років формуватись під впливом поєднання економічних, соціальних, демографічних, технологічних та регуляторних чинників, це вони і будуть визначати характер попиту і пропозицій, а також темпи розвитку та рівень інвестиційної активності.

Звертаючи увагу на попередні фази розвитку європейського ринку нерухомості, де уже відбувся інтенсивний розвиток та зростання попиту і вартості нерухомості в 2005 по 2020 роки і в період ковіду, вказав на швидкі зміни базових потреб та пріоритетів населення, що вплинули на функціонування ринку. Зростання витрат на будівництво, вичерпність ресурсів, врахування сучасних вимог, умови невизначеності та адаптація до нових потреб та пропозицій більше схиляють на прогнозування та забезпечення довготривалих сценаріїв розвитку, що враховуватиме стабільні та важливі функції життя. [43]

Зважаючи на аналітичне дослідження ринків нерухомості Європи, можна сформулювати та запропонувати певні сценарії розвитку нерухомості, які повинні бути забезпечені дієвими механізмами та інструментами впливу в Україні. Один із них, це збереження на належному рівні іпотечної ставки та розширення державних іпотечних програм. Бо приклад того, як вплинуло підвищення іпотечної ставки в Америці, що призвела до світової економічної кризи, а також зміни ставок у 2022–2023 рр. в Європі, що скоротили попит на об'єкти нерухомості, є негативним.

Надалі буде існувати ризик підвищення інфляційних процесів, уже тепер необхідно впроваджувати державне регулювання та програми підтримки з метою забезпечення належного розвитку ринків нерухомості. Тому у державах із розвиненою системою державного регулювання та підтримки соціального

житла, ефект від цього уповільнення виявився пом'якшеним, тоді як у країнах із високою часткою ринкового фінансування зниження попиту мало суттєвіший вплив. [44]

В Європі уже довший час спостерігається певний структурний дефіцит житла, і у більшості випадків він стосується великих міст. На це впливає, по перше обмеженість територій для забудови, зростання вартості будівельних матеріалів, незрозумілі для усіх процедури як щодо цивільно-правових угод, та і під час будівництва, а також зниження кваліфікованої робочої сили.

Проте незважаючи на це все, середня динаміка вартості нерухомості у великих містах Європи з кожним роком тільки зростає та є економічно вигідною. Це пов'язано із запровадженням сучасних інноваційних рішень, насамперед із впровадження екологічних стандартів ЄС та програми «хвилі реновації» стимулюють модернізацію наявного житлового фонду, створюючи «зелену премію» — додаткову вартість житла з підвищеною енергоефективністю [45].

Проаналізовані демографічні чинники в попередньому розділі дали зрозуміти, що в країнах Західної та Північної Європи відбувається старіння населення, що сприяли трансформації попиту на певні об'єкти житла. Так от з'явилась потреба в просторовому та функціональному середовищі із малоповерховим житлом, доступним для старших людей та відповідною соціальною інфраструктурою. А от що стосується країн Центральної та Східної Європи, то тут все навпаки, ці країни активно та економічно розвиваються, і сюди з'їжджаються молоді та перспективні люди, що посилюють попит на оренду житла в сучасних та нестандартних будівлях, у яких ефективно розвинута інфраструктура, що ефективно поєднані одночасно територія житла, громадськість, відпочинок та роботу.

Щодо комерційного сегменту, то ринок після пандемії зазнав неоднозначної трансформації: попит на традиційні офісні площі зменшився, оскільки компанії перейшли до гібридні моделі зайнятості. Натомість сегмент логістичної нерухомості розвивається прискореними темпами завдяки

зростанню онлайн покупок. Так як зросла вартість житла, вона вплинула і на підвищення вартості кредитів, що створює ризики для девелоперів, які мають високу залежність від позикового капіталу, що може призвести до акумуляції проблемних активів у банківському секторі. [46]

У світлі значних змін, які зазнав останнім часом ринок нерухомості, таких як воєнні дії, геополітичні зміни енергетична нестабільність та підвищення номінальних ставок, підвів до початку нового етапу розвитку ринку — швидка перебудова структури та підлаштування до змін. Тому прогнозування розвитку ринку нерухомості на короткотерміновий період до 2030–2040 рр. дозволяє не лише виокремити ймовірні напрями та виявити важливі проблеми, а й сформулювати сценарії підтримки ефективного розвитку за рахунок державної політики та економічного середовища.

Спираючись на комплексний аналіз функціонування ринків та виділення основних економічних (впровадження фінансових інструментів), соціальних (потреби населення) та демографічних (міграційних змін) показників впливу, змогло призвести до розробки трьох базових сценарії — «стабілізаційний», «екологічної модернізації» та «помірного уповільненого розвитку», які були представлені в таблиці 7. Здійснений аналіз в попередніх розділах дав можливість охарактеризувати сценарії розвитку ринку нерухомості з виділенням основних параметрів та підлаштувати під можливі ситуації.

Таблиця 7 - Порівняльна характеристика сценаріїв розвитку європейських ринків нерухомості на 2020-2030 роки

Параметр / Сценарій	Стабілізаційний	Екологічна модернізація	Помірний уповільнений розвиток
Рівень ВВП та його динаміка	Стійке, із збереженням поступового зростання	Прискорене зростання завдяки інноваціям та сучасним технологічним рішенням	Низькі темпи або стагнація
Грошово-кредитна політика	Поступове зниження ставок	Цільові стимули на екологічні проекти	Тривалий період високих ставок
Інвестиції в нерухомість	Відновлення до довгострокової норми	Зростання в сегментах «зеленого» житла та смарт-міст	Зниження обсягів капітального будівництва
Доступність житла	Часткове покращення	Розширення програм соціального житла	Погіршення для середнього класу
Технологічні зміни	Повільне впровадження цифрових рішень	Масове автоматизоване та BIM-будівництво	Обмежена модернізація через нестачу інвестицій
Регіональні диспропорції	Помірні	Скорочення різниць між регіонами	Посилення регіональної нерівності

На основі комплексної оцінки внутрішніх та зовнішніх чинників впливу вже було виділено 3 сценарії розвитку ринку нерухомості до 2030–2040 рр, що відповідають базовим сценаріям таких як: оптимістичний, реалістичний та песимістичний, отже розглянемо їх більш детально.

1. Стабілізаційний сценарій розвитку ринку нерухомості (реалістичний)

У цьому сценарії важливо зберегти стале стабілізаційне середовище, де після періоду нестабільності та невизначеності буде відбуватись певне відновлення, як за рахунок підтримки держави із запровадження пільгових програм так і за рахунок розширення економічної активності населення, тобто

процентні ставки перестануть зростати, банки запроваджуватимуть інвестиційні та фінансові механізми, що в свою чергу піднімуть попит на нерухомість і зробить більш доступним та купівельноспроможним активом.

Розвиток та пропозиція на ринку нерухомості зростає, що підвищує інвестиційний інтерес громадян, фінансування процесів модернізації вторинних об'єктів житла, розширення інфраструктури, підвищення доступності та купівельної спроможності населення. Отже, попит на житло залишається стабільним, рівень забезпеченості житлом поступово покращується, як за рахунок впровадження державних програм підтримки так і за зниження процентних ставок та розширення фінансових механізмів. Проте є і негативні явища, які ще поки що зберігаються, і це нерівномірність активності населення щодо попиту на житло у великих містах на противагу периферійним зонам. Хоча в майбутньому це може бути перевагою, адже розширення цих зон можливе за рахунок осучасненого освоєння і будівництва.

2. Оптимістичний сценарій - екологічна модернізація будівництва, так звана “зелене будівництво”

Це найбільш перспективний варіант сценарію, тому що він передбачає впровадження сучасних найбільш потрібних екологічних стандартів у будівництві. Збереження ресурсів, зменшення витрат на утримування житла та попередження забрудненості навколишнього середовища повинно бути закладене в процес управління нерухомістю, що закладене та узгоджені в житловій політиці Європейського Союзу.

Всі екологічні сучасні та інноваційні рішення запроваджені в механізми дії, до яких відносяться: державні інвестиції та приватне фінансування реконструкцію будівель та споруд, модернізація інженерних споруд та комунікацій, розвиток просторових смарт середовищ, розширення інфраструктури, запровадження відновлюваних джерел, цифровізація процесу будівництва об'єктів нерухомості та інфраструктури за рахунок сучасних технологій та інноваційних рішень (BIM технології, автоматизація, модульне чи 3D друк будівництво).

Цей сценарій передбачає насамперед враховувати сучасні виклики, інноваційні рішення та технології, що вирішуватимуть глобальні проблеми, до яких можна віднести: забрудненість навколишнього середовища, вичерпність ресурсів, зменшення енергозалежності, формування розумного нового спланованого середовища для проживання, роботи та дозвілля. Цей сегмент буде називатись інноваційне екологічне житло, тобто “зелене”, де розумні самозабезпечуючі та енергоефективні будівлі нового покоління, які створені з екологічно чистих матеріалів.

Проте цей напрям потребує значних коштів, тому важливо державі запроваджувати програми підтримки для фінансування саме таких будівель, адже вони сприяють вирішенню важливих соціальних проблем, орієнтування на сучасне молоде покоління, яке дбатиме про збереження, розширення простору задля забезпечення житлом переміщених чи вразливих верств населення. Це дасть змогу підвищити економічну активність, проектування сучасного середовища, зниження витрат та стати активним учасником світового екологічного простору.

3. Сценарій помірного уповільненого розвитку (песимістичний)

Цей варіант має місце у разі затяжного періоду високих ставок, слабкого кредитування і недостатнього інвестування. У таких умовах девелопери стримуються, будівництво нового житла скорочується, інвестиційна привабливість сектору знижується, середній клас стикається з погіршенням доступності житла. Додаткові ризики: міграційні коливання, що можуть викликати як локальне перевантаження регіонів (через внутрішню міграцію чи переміщення), так і депопуляцію міст. Розрив між високорозвиненими міськими центрами та периферією поглиблюється. [47]

Зважаючи на постійне зростання вартості житла, а також витрат на їх утримування, даний сценарій може ще більше поглибити значні проблеми на ринку нерухомості, і тому від правильної політики управління та регулювання процесом розвитку ринком, і не тільки європейським, але й українським. Тому важливо, щоб до 2030–2040 рр. Зменшити залежність населення від житла,

тобто зробити його більш доступним за рахунок оптимізації державної підтримки, розширення фінансових та інвестиційних механізмів надбання об'єктів нерухомості.

Розглянувши усі три сценарії розвитку ринку нерухомості, необхідно насамперед врахувати наявні світові проблеми та виклики, а також перспективи зростання, що зможуть витримати баланс між оптимістичним, реалістичним і песимістичним сценарієм. Та найбільш прийнятним сучасним рішенням має бути запровадження оптимістичного сценарію розвитку ринку нерухомості, де впровадження сучасних екологічних рішень, зеленої модернізації будівництва, осучаснення планового розвитку територій буде сприяти попиту та стимулювання інвестицій. Все це потребуватиме активних втручань держави, запровадження доступних механізмів фінансування, стабільна економіка та забезпечення ефективних сучасних рішень при просторовому плануванні територій для життя населення.

3.3. Рекомендації щодо удосконалення політики та підвищення ефективності ринку нерухомості в Україні враховуючи досвід європейських країн

Ринок житлової нерухомості України перебуває у стані значної невизначеності, що зумовлено поєднанням військових подій та економічних факторів. Основними проблемами залишаються високі витрати на кредитування, зниження інвестиційної активності, нерівномірний регіональний розвиток та застарілий житловий фонд. Аналіз поточної ситуації свідчить, що у воєнний період ринок функціонує у форматі «точкових» угод без стабільної системної динаміки. [48]. Цей стан підкреслює необхідність комплексного підходу до розвитку ринку, що включає поєднання інституцій щодо державних ініціатив, фінансових механізмів та інноваційних рішень.

Одним із ключових напрямів модернізації ринку є стимулювання

«зеленого» житла. Досвід ЄС свідчить, що державне відшкодування витрат на енергомодернізацію, утеплення фасадів і модернізацію систем опалення сприяє одночасному зниженню експлуатаційних витрат та залученню інвестицій у якісні житлові об'єкти. В Україні такі ініціативи можуть реалізовуватися через співфінансування модернізації багатоквартирних будинків і впровадження «зелених іпотек», що стимулюватиме придбання житла з підвищеною енергоефективністю. Це дозволить одночасно підвищити інвестиційну привабливість об'єктів, зменшити витрати населення і підтримати екологічні ініціативи міст. Порівняльний аналіз підтверджує, що у містах, де застосовують такі стимули, відзначається значне зростання обсягів інвестицій у якісний житловий фонд.[49]

Геоінформаційне забезпечення процесів на ринку нерухомості підвищують прозорість ринку, що виступають важливими інструментами довіри та ефективності функціонування системи. Запровадження електронних реєстрів, платформ порівняння цін та BIM-систем дозволяє скоротити інформаційну асиметрію та знизити транзакційні витрати. В Україні доцільно розширити електронний реєстр нерухомості з детальною достовірною інформацією про об'єкти та створити перевірені онлайн-платформи для порівняння умов купівлі та оренди. Дослідження показують, що цифровізація суттєво підвищує довіру до ринку й сприяє зростанню обсягів угод. [50] Впровадження цифрового управління також зменшує ризики для інвесторів і сприяє підвищенню якості житлового фонду.

Розвиток орендного ринку та змішаних форматів забудови є важливим напрямом для підвищення мобільності населення та ефективного використання ресурсів. У ЄС такі моделі дозволяють поєднувати житло з комерційною та громадською інфраструктурою, створюючи гнучкі умови проживання. В Україні доцільно стимулювати довгострокову оренду через податкові пільги та субсидії для девелоперів, а також розробити нормативи для житлових кластерів із міксом житла, офісів та сервісної інфраструктури. Юридичні й фінансові інструменти для зменшення ризиків орендодавців, зокрема державні гарантії та

страхування невиконання, додатково підвищують стабільність сегмента. [51]

Ще одним із важливих ініціатив в Україні є затвердження на законодавчому рівні оновлених та сучасних стандартів якості будівництва із встановленням контролю за їх дотриманням та несенням відповідальності, що стане ключовим фактором стабільного розвитку ринку. Наприклад, запровадження єдиних утверджених вимог та норм для будівництва, дозволить у майбутньому зменшити час щодо утримання дозволів, приписів та перевірок при будівництві справді якісного, сучасного житла з усіма вимогами щодо безпеки та енергоефективності.

Для цього необхідно в Україні розробити і постійно оновлювати у відповідності до сучасних вимог стандарти якості будівництва, критерії житла, екологічний паспорт, мінімальний рівень енергоефективності і у відповідь до цього створити наглядовий орган, що буде постійно моніторити та контролювати процес видачі дозволів, контроль за дотриманням будівництва та отримання сертифікатів, який буде чітко регламентований та відповідальний за процес введення експлуатації об'єктів. Це підвищить довіру до стандартів процесу будівництва, їх безпеку та енергоефективність, що створить комфортне конкурентне середовище і призведе до більших інвестицій та прибутків.

Зважаючи на воєнні дії та період невизначеності ще більше загострив проблему доступності житла, в Європі процес будівництва соціального житла є пріоритетним напрямом. А в Україні його практично нема, а на відміну європейські країни постійно розробляють програми підтримки будівництва такого житла, а в окремих країнах є зобов'язуючий припис, що частину від об'єктів будівництва необхідно відвести на потреби соціального житла. Крім того, фонд соціального житла має своє ринкове середовище, де ці об'єкти здаються і стають прихистком для різних категорій людей.

На мою думку в Україні з подальшим загострюючим періодом невизначеності, проблема забезпеченості доступним соціальним житлом буде зростати, і уже зараз необхідно запроваджувати у практику дієві податкові пільги для будівництва житла на вільних земельних ділянках та відновлення

житла у постраждалих регіонах. Будівництво соціального житла з подальшим розвитком інфраструктури, сприятиме зменшенню міграційних потоків та підвищенню якості життя для малозабезпечених родин та вимушено переселених громадян.

Зважаючи на це все, застосування комплексного підходу, як за рахунок впровадження стандартів екологічного «зеленого» житла, розвиток соціального сегмента, затвердження єдиних стандартів будівництва з відповідним контролем, дозволить уже зараз забезпечити ефективність функціонування ринку нерухомості та підвищити соціально-економічний рівень розвитку країни. Все це потребує єдності та взаємодії між державними інституціями, органами територіальних громад та місцевого самоврядування, будівельними фірмами, девелоперами, інвестиційними і фінансовими компаніями щодо узгодження та запровадження єдиних стандартів, норм та дозволів з відповідним регламентуванням, контролем та відповідальністю щодо здійснення діяльності на ринку нерухомості.

Водночас, за реальних подій, для України стає надзвичайно важливим запровадити та імплементувати досвід європейських країн, особливо які пройшли процес відбудови в післявоєнний період, тобто раціонально та ефективно впровадити сучасні інноваційні рішення щодо “зеленого” будівництва, підвищення енергоефективності, запровадження ГІС технологій в процес контролю та оцінки, розвиток соціального житла з доступною орендою та розбудова постраждалих регіонів з подальшою відбудовою. Та для цього необхідно враховувати певні національні особливості та реалії, це і обмежені фінансові ресурси, міграційні процеси, відновлення інфраструктури, постраждалих територій, високий рівень невизначеності та ризику втрати, а також недостатньо напрацьована система контролю та регламентації інституційних учасників..

Таблиця 8 — Напрями та рекомендації для підвищення ефективності ринку нерухомості в Україні враховуючи досвід європейських країн

Напрямок	Досвід ЄС	Рекомендації для України	Порівняльний аналіз
Стимулювання «зеленого» житла	Державні субсидії на термомодернізацію, «зелені іпотеки», податкові пільги для енергоефективних будівель	Співфінансування модернізації багатоквартирних будинків, пільгові «зелені» іпотеки	В ЄС інвестиції стимулюють підвищення вартості нерухомості; в Україні дозволить одночасно підтримати відновлення міст і зменшити експлуатаційні витрати
Цифровізація та прозорість	Цифрові реєстри, BIM-моделювання, відкриті платформи для порівняння цін та стану житла	Електронний реєстр із деталями про об'єкти, онлайн-платформи для порівняння угод, стимулювання BIM	У Німеччині та Франції доступ до інформації скорочує ризики для покупців та інвесторів; в Україні аналогічна прозорість підвищить довіру та зменшить інформаційну асиметрію
Орендний ринок та змішані формати	Зростання довгострокової оренди, житлові кластери з міксом житла, комерції та інфраструктури	Податкові стимули для девелоперів, нормативи для житлових кластерів, держгарантії для орендодавців	У Берліні та Амстердамі довгострокова оренда забезпечує доступність житла; Україна адаптує цей досвід для зниження навантаження на мегаполіси
Регулювання якості забудови	Стандарти якості житла, скорочені дозволи, контроль завершення проектів	«Єдине вікно» для будівництва, мінімальні стандарти якості, незалежний контроль	У Польщі та Чехії спрощені процедури прискорили будівництво без втрати якості
Регулювання регіонального балансу	Податкові стимули, соціальне житло, інтеграція у міську інфраструктуру	Податкові пільги та держпрограми для регіонів із низькою забезпеченістю житлом	У Франції та Італії регіональні стимули зменшують міграційний тиск на мегаполіси; Україна може використати цей досвід для відбудови постраждалих міст

За часи постійного розвитку та оновлення, сучасність вимагає швидких змін та адаптування, тому важливо нашій державі використовувати уже напрацьований досвід Європи. Україні необхідно враховувати сучасні, ефективні тенденції, що мають позитивний ефект. До них відносяться:

- підвищення енергоефективності будівель та споруд;
- оцифрування інституційних процесів на ринку нерухомості;
- розвиток соціально-орендного житла;
- при відновленні та відбудови інфраструктури враховувати інноваційні та технологічні рішення;
- запроваджувати державні та приватно-інвестиційні програми задля підтримки процесу будівництва житла для внутрішньо переміщених громадян із втратою під час війни власних домівок та іншим потребуючим жителям;
- підвищення інституційної бази та системи кредитування житла.

Визначивши основні важливі напрями для підвищення ефективності розвитку ринку нерухомості в Україні з врахуванням досвіду європейських країн, я запропонував певні рекомендації для розгляду.

1. Механізми та інструменти стимулювання будівництва екологічного так званого «зеленого» житла, які в країнах Європейського Союзу запроваджені обов'язкові програми та сертифікати відповідності дотримання рівня енергоефективності будівель, реконструкції існуючих об'єктів нерухомості, використання природних матеріалів, зменшення вичерпних ресурсів, запровадження ефективних рішень під час управління фондом житла. Все це теж доцільно запровадити в Україні, але необхідно зважати на політичну ситуацію та економічний стан держави, за рахунок:

– впровадження державного, часткового співфінансування на постійній основі механізми оновлення чи програми реконструкції та модернізації уже існуючого фонду об'єктів нерухомості, щоб відповідати сучасним вимогам енергоефективності та екологічності будівель;

– розробити пільгові іпотечні так звані «зелені» програми для об'єктів, які є зношені та відносяться до старого затратно енеогоефективного житла.

Це дозволить насамперед зменшити втрати при використанні енергії, витрати на експлуатацію а також використати сучасні технологічні рішення що покращать інвестиційну привабливість та допоможе оновити застарілий житловий фонд.

2. Цифровізація даних про нерухомість із відкритою, прозорою та доступною інформацією. Як студент, я вважаю, що в Україні не вистачає інформаційного середовище, що буде містити достовірну інформацію про об'єкти нерухомості, адже це дозволить підвищити довіру усіх учасників щодо процесів на ринку. вибудувати максимально прозоре інформаційне середовище. Тому необхідно забезпечити:

– системне ведення реєстру деталізованої інформації про об'єкти нерухомості, з обраними обов'язковими даними щодо технічних параметрів об'єктів, про усіх власників, користувачів чи інших суб'єктів що мають стосунок до усіх операцій пов'язаних з цим об'єктом. З появою таких реєстрів ринок нерухомості стане більш цивілізованим, доступним інструментом та засобом для підвищення довіри для покупців, продавців та зацікавлених учасників;

– проводити постійну аналітику та відображати її на онлайн-платформах з інформацією на основі державних так і приватних, комерційних даних. У першу чергу це допоможе прийняти ефективні рішення щодо використання об'єктів нерухомості з врахуванням поточного стану;

– запровадження реєстрів процесу будівництва з усіма дозвільними приписами, сертифікатами відповідності, життєвого циклу будівель та проектної документації. Це дозволить проконтролювати увесь процесу будівництва від задуму до введення в експлуатацію та управлінням будівлями, що стане важливою умовою модернізації ринку нерухомості в Україні.

3. Розвиток соціального фонду та орендного формату їх використання. На мою думку, український ринок житла історично склався так,

що більшість населення його розглядає як набуття у власність. Проте здебільшого у Європі існує фонд так званого соціального житла, яке можна орендувати, а також це стосується і приватного житла. Це спричиняє те що, більшість людей не маючи змогу придбати житло, не розвивають орендні відносини, а живуть довший час в одному житлі разом з батьками чи іншими родичами. Ця негнучкість обмежує активно розвивати орендний ринок, а також ефективно використовувати об'єкти соціального житла. Тому важливо розвивати такі механізми впливу за рахунок:

- запровадити стимулючі фінансові інструменти для девелоперів, що будують орендне житло, а для тих хто будує соціальне житло, податкові пільги та програми співфінансування, це допоможе досягти ринкової рівноваги та зробити житло більш доступнішим.

- підтримувати будівництво саме тих девелоперів, які виділили житлові площі на потреби соціальних потреб, як за рахунок державних гарантій, страхування ризиків, компенсації або запровадження податкових пільг;

- розробити такі нові програми під державні гарантії для орендодавців, що надають житло в оренду під вирішення соціальних проблем громадян.

Ці заходи дозволять відновити уже давно знищений ринок соціального та орендного житла, що зможуть його запустити і наблизити його до європейської моделі.

4. Затвердження і оптимізації нормативів та критеріїв будівництва заради підвищення якості та відповідності будівництва. Отже якщо розглядати будівельну справу в Україні, то вона є найбільш корумпована та не відповідає прийнятим дозвільним документам, що підвищує кількість недобросовісних забудовників. Тому важливо посилити регулятивний та контролюючий вплив відповідних інституційних суб'єктів щодо дотримання встановлених норм та сертифікатів будівництва, до яких можна віднести:

- сформувавати єдиний реєстр процесу будівництва та список дозвільних документів, що впорядкує дозвільну систему, підвищить відповідальність щодо відповідності прийнятим дозволам і зменшить ймовірність корупції;

– упорядкування системи норм та стандартів якості житла, що мають стати обов’язковими. Для цього в Європі видають сертифікати відповідності будівництва, які поки не отримаєш, будівлю не здадуть в експлуатацію, що мають відповідати таким критеріям: класу енергоефективності, використання смарт технологій, інноваційні рішення щодо використання енергії, екологічність будівлі. Все це дозволить впровадити в будівництві якісніші критерії будівництва та покращити рівень забудов;

– створити належний, контролюючий орган, що повинен чітко дотримуватись встановлених норм та гарантувати завершення стану будівництва.

5. Підтримка та ефективний розвиток інфраструктури просторового середовища. Це дозволить насамперед розвивати різі території, особливо це буде стосуватися відбудови знищених міст чи територій під час війни:

– впровадити податкові пільги для забудовників, які будуть розбудовувати зруйновані території, а також співфінансувати житло соціального призначення, адже ці об’єкти будуть повинні повернуті саме тим, які втратили житло;

– розподілити простір так, щоб усі житлові об’єкти були розумно інтегровані в інфраструктурне середовище з усіма зручностями та доступністю, щоб увесь житловий фонд повноцінно функціонував на вибраній території.

Підсумовуючи все зверху проаналізоване дослідження, необхідно врахувати основні виклики, з якими стикається ринок нерухомості в Україні, адже для того щоб ці запропоновані рекомендації були реалізовані, необхідно їх врахувати, тому задля його ефективного розвитку, визначмо їх:

- високий рівень невизначеності та стан війни;
- недостатність фінансування з боку держави чи її партнерів;
- фінансові ресурси та необхідність ефективного державно-приватного партнерства;
- рівень ризиків, що зменшують потоки інвестицій та фінансування;
- відсутність інституційних реформ з регулятивними та

контролюючими органами, що знижують довіру та підвищують корупцію;

- прийняття в систему будівництва нового екологічного, так званого “зеленого” енергоефективного житла, що підвищить витрати на будівництво нового житла.

Зважаючи на все це, я в своїй роботі дійшов висновку, що український ринок нерухомості потребує важливої перетрубації та трансформації, що має стати комплексним завданням держави, бізнес партнерів та громадян. Це стане важливим викликом, адже в часи відбудови зруйнованих територій дасть можливість встановити наскільки наше суспільство готове до нового, сучасного, багатофункціонального та енергоощадного житла. Саме така взаємодія здатна забезпечити довгостроковий ефект і вивести будівельну галузь на якісно новий рівень, залучити інвестиції та сприяти соціально-економічному зростанню країни.

ВИСНОВКИ ДО РОЗДІЛУ 3

Дослідження ринку нерухомості Європи показало, що на ефективність його розвитку впливають економічні, соціальні та екологічні фактори. Світові проблеми вплинули на функціонування та переформатування ринку, адже вичерпність ресурсів та матеріалів, погіршення екологічної ситуації та сучасні інноваційні рішення в будівництві призвели до перерозподілу попиту та пропозицій. Звідси і можна відштовхуватись, де були розроблені мною прогностні сценарії на період до 2030–2040 років для нашої держави, що зможуть насамперед спрямовані на вирішення окреслених світових викликів та врахувати воєнні дії.

Спираючись на європейський досвід як функціонування ринку нерухомості так і відбудови, можна виокремити такі рішення, що можна б було адаптувати в український ринок із врахуванням теперішніх реалій. Отже, насамперед необхідно впровадити в процес будівництва державні програми співфінансування, модернізація будівельної сфери, запровадження онлайн

ресурсу відкритого реєстру даних об'єктів нерухомості, ввести “зелений” сертифікат будівництва та запровадження пільгового кредитування за їх одержання, розвиток соціального житла та обов'язкових норм та правил у сфері будівництва з їх контролем.

Дотримання усіх цих рекомендацій з належним контролем та відповідальністю зможе забезпечити навіть в умовах невизначеності, стабільність та ефективність функціонування ринку нерухомості. На даний час це є найважливішою умовою щодо підвищення інвестиційної привабливості ринку, зважаючи на зовнішні та внутрішні виклики та ризики.

Отже, важливим викликом для України є сформувати новий ринок нерухомості, що функціонуватиме за рахунок сталого розвитку, соціальної справедливості, дотримання норм та приписів у будівництві, запровадження єдиного інформаційного простору щодо даних та стану об'єктів нерухомості, а також впровадження програм із енергоефективності будівель та споруд. Це виведе на новий сучасний рівень розвитку ринку нерухомості з відповідним контролем, відповідністю та регулятивним впливом на їх функціонування.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Ринок нерухомості відіграє одну з провідних ролей у функціонуванні національної економіки, адже поєднує в собі соціальні, фінансові та інвестиційні процеси. Його значення виходить далеко за межі забезпечення населення житловими умовами: він впливає на залучення інвестицій, розвиток сучасної інфраструктури та формування загального економічного потенціалу країни. У нинішніх умовах, коли економіка стрімко змінюється під впливом глобальних процесів, інновацій та демографічних перетворень, аналіз тенденцій на ринку нерухомості та прогноз його розвитку стають важливою передумовою для вироблення ефективної державної політики, особливо для України.

Теоретичні підходи до функціонування ринку нерухомості

У ході опрацювання теми стає зрозуміло, що ринок нерухомості не є простою сукупністю житлових чи комерційних об'єктів — це складний механізм, який охоплює землю, інфраструктурні споруди, різноманітні сервіси, а також взаємини між усіма учасниками ринку. Його структуру формують об'єкти нерухомості, ринкові суб'єкти, регуляторні інституції, фінансово-інвестиційні інструменти та інфраструктурні елементи, які забезпечують стабільність і розвиток цієї сфери.

На роботу ринку впливає ціла група факторів — економічних, соціальних і правових. Економічна складова охоплює доходи населення, доступ до кредитних ресурсів, співвідношення попиту і пропозиції, зміну цін та інвестиційну активність. Соціальні чинники пов'язані з демографічними процесами, міграцією, трансформацією сімейної структури та зміною життєвих потреб людей. Правові ж аспекти включають будівельні норми, регулятивні інструменти, дозвільні процедури та систему захисту прав власників.

Особливої ваги набувають підходи, які дозволяють оцінювати ринок нерухомості не лише через призму вартості об'єктів, а й через аналіз ширшого комплексу чинників — від соціально-економічних характеристик до інституційного середовища та регуляторних практик. Використання системного

аналізу разом із сучасними методами обробки даних дає можливість робити більш точні прогнози розвитку ринку, визначати потенційні ризики та оцінювати ефективність управлінських рішень у середньо- та довгостроковій перспективі.

Європейські підходи та ключові висновки:

Вивчення ринків нерухомості різних європейських країн показує, що їхня еволюція формується під комплексним впливом глобальних та внутрішніх процесів. До найбільш помітних трендів належать цифрова трансформація галузі, посилення уваги до енергоощадності, зміна уподобань споживачів та розвиток нових житлових форматів.

Порівняння країн Східної та Західної Європи дає змогу побачити суттєві відмінності в підходах до регулювання. Західноєвропейські держави мають значно стабільніші інституції, більш ефективний контроль за якістю забудови та активне впровадження екологічних вимог у будівництві. У той час як країни Східної Європи ще перебувають на етапі структурних перетворень: цифровізація тут впроваджується повільніше, а рівень регіонального розвитку суттєво різниться.

Аналіз досвіду Німеччини, Франції, Італії, Іспанії, Польщі, Чехії, Угорщини та Румунії показує, що стабільності ринку сприяють кілька ключових напрямів державної політики. Це, зокрема, підтримка модернізації застарілого житла, програми пільгового кредитування енергоефективних об'єктів, розвиток цифрових сервісів для управління нерухомістю, а також активізація орендного сектору. Особливо ефективними виявилися державні компенсації витрат на утеплення, модернізацію систем опалення чи заміну вікон, що дозволяє суттєво знизити витрати на утримання житла та підвищити його інвестиційну привабливість.

На розвиток ринку помітно впливають і зовнішні чинники — економічні кризи, інфляційні коливання та нерівномірність регіонального розвитку. У таких умовах особливого значення набуває адаптація інструментів управління та фінансування. Запровадження електронних реєстрів власності, використання

ВІМ-технологій і загальна цифровізація галузі сприяють зменшенню рівня інформаційної непрозорості, підвищують довіру інвесторів і дозволяють ефективніше контролювати будівельні процеси.

Перспективи розвитку ринку нерухомості до 2030–2040 років:

Подальший розвиток ринку може відбуватися за кількома можливими сценаріями:

– **Сценарій помірної стабілізації.** У цьому випадку ринок демонструватиме відносну збалансованість між попитом і пропозицією, плавне зростання вартості житла та стабільний, але не надто швидкий приплив інвестицій.

– **Інноваційний сценарій.** Основна увага буде зосереджена на впровадженні цифрових рішень, автоматизації управління будівництвом і використанні розумних систем моніторингу стану об'єктів.

– **«Зелений» сценарій.** Пріоритет отримає екологічний підхід: розвиток енергоощадних технологій, підтримка «зелених» іпотек, масова модернізація застарілого житлового фонду та перехід до будівництва з мінімальним екологічним слідом.

– **Сценарій орендно-орієнтованої моделі.** Розвиток орендного житла поєднуватиметься з розширенням доступної інфраструктури — комерційної, транспортної, соціальної. Це дозволить створювати більш гнучкі формати проживання, орієнтовані на мобільність і змінні потреби населення.

Аналіз представлених сценаріїв розвитку доводить, що лише поєднання технологічних інновацій, ефективних фінансових механізмів і збалансованої нормативно-правової політики може забезпечити стабільність ринку нерухомості навіть за умов економічної турбулентності. Для України важливо адаптувати ці підходи з урахуванням реалій післявоєнного відновлення, нестачі фінансових ресурсів, нерівномірності регіонального розвитку та загальної підвищеної ризикованості інвестиційного середовища.

Рекомендації щодо підвищення ефективності функціонування українського ринку нерухомості:

На основі комплексного аналізу європейських практик та специфіки українських умов можна виділити низку напрямів, які здатні посилити ефективність ринку:

- **Стимулювання розвитку енергоощадного житла.** Доцільно посилити державну підтримку оновлення житлового фонду, зокрема шляхом співфінансування утеплення будівель, модернізації інженерних систем і підвищення стандартів енергоефективності. Пільгові кредити для забудовників і домогосподарств, що впроваджують «зелені» рішення, сприятимуть переходу до більш сталої та екологічної моделі забудови.
- **Цифровізація ринку та забезпечення прозорості.** Подальший розвиток електронних реєстрів та інтегрованих онлайн-платформ дозволить підвищити доступність інформації про об'єкти, ціни, рівень ризику та юридичний статус нерухомості. Упровадження BIM-технологій і цифрових систем моніторингу дасть змогу підвищити якість планування будівництва, зменшити корупційні ризики та забезпечити контроль на всіх етапах реалізації проєктів.
- **Розширення орендного сегмента та розвиток змішаних моделей забудови.** Податкові й фінансові стимули для девелоперів можуть стимулювати будівництво житла, орієнтованого на довгострокову оренду. Формування житлових комплексів, де поєднуються житлові, трудові й соціальні функції, сприятиме створенню комфортного урбаністичного середовища, що відповідає сучасним моделям мобільності населення.
- **Спрощення дозвільних процедур і підвищення стандартів якості.** Запровадження механізму «єдиного вікна» для видачі дозволів на будівництво, уніфікація вимог і встановлення незалежного контролю за відповідністю проєктів стандартам значно зменшать адміністративний тиск на бізнес і покращать якість житлового фонду.
- **Вирівнювання регіональних диспропорцій та розширення доступності житла.** Забезпечення диференційованої податкової підтримки для забудовників у менш розвинених регіонах, розвиток

соціального житла та інтеграція житлового будівництва в місцеві інфраструктурні плани сприятимуть формуванню більш збалансованої територіальної структури ринку.

Узагальнюючі стратегічні висновки щодо розвитку ринку нерухомості України:

Комплексне впровадження окреслених заходів може сформувати в Україні ринок нерухомості нового зразка, здатний стабільно функціонувати в умовах економічних викликів і глобальних трансформацій. Такий ринок:

- **матиме стійкий характер**, оскільки зможе адаптуватися до зовнішніх шоків та цінових коливань;
- **буде цифрово інтегрованим**, що зменшить інформаційну непрозорість, підвищить довіру інвесторів і прискорить управлінські процеси;
- **зберігатиме соціальну спрямованість**, забезпечуючи реальні механізми доступу до житла для широких груп населення;
- **спиратиметься на енергоощадні технології**, що дозволить зменшити витрати на утримання будівель і стимулюватиме екологічно відповідальну забудову;
- **залишатиметься інвестиційно вигідним**, підтримуючи розвиток інфраструктури і сприяючи притоку приватного капіталу.

Комплексна модернізація житлового сектора, розвиток інновацій та «зелених» технологій, а також підвищення інституційної якості управління сприятимуть формуванню більш сталого, конкурентного та соціально відповідального ринку нерухомості. Вирішальним чинником успіху стане узгоджена взаємодія державних органів, місцевої влади, девелоперських компаній і фінансових інституцій. Саме баланс інтересів і спільні дії всіх цих учасників визначатимуть здатність України розвивати прозорий, динамічний і надійний ринок нерухомості в середньо- та довгостроковій перспективі.

Узагальнюючи, можна зауважити, що впровадження усіх цих заходів сприятиме формуванню нового сучасного ринку нерухомості, який поєднуватиме інноваційність, соціальну орієнтованість, енергоефективність та

інвестиційну привабливість. Модернізація житлового фонду, розвиток цифрових технологій, зменшення регуляторних бар'єрів і посилення взаємодії між державними та приватними інституціями створять основу для стабільного й прогнозованого розвитку ринку нерухомості України в середньо- та довгостроковій перспективі, до чого я і намагався підвести.

СПИСОК ЛІТЕРАТУРНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Боярський Володимир Придбання майнових прав на нерухоме майно за договором купівлі-продажу Національний університет «Києво-Могилянська академія», 2024, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ekmair.ukma.edu.ua/handle/123456789/30830>
2. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
3. Кузнєцова Анжела Ярославівна Ринок житлової нерухомості: його сутність і роль у фінансово-інвестиційних процесах, ISSN 2221-755X ВІСНИК УНІВЕРСИТЕТУ БАНКІВСЬКОЇ СПРАВИ 2020 № 1 (37) 2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ser.net.ua/index.php/SER/article/download/349/360?utm_source=chatgpt.com
4. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку (2023) — DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>
5. Сутність та механізми інвестування в житлову нерухомість (2024) — DOI: <https://doi.org/10.31891/2307-5740-2024-330-44>
6. Облік інвестиційної нерухомості в контексті застосування міжнародних стандартів (2024) — DOI: <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2024-5-17> [Електронний ресурс]. – Режим доступу: journals.dpu.kyiv.ua/index.php/economy/article/view/438?utm_source=chatgpt.com
7. Ключка, О., & Лісовська, А. (2023). Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. Економіка та суспільство, (57). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119> [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/3234?utm_sourc

e=chatgpt.com

8. Determinants of Housing Construction in Ukraine (2022) – аналіз чинників впливу на ринок житлового будівництва в Україні: доходи споживачів, кредити, інвестиції. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://reference-global.com/article/10.2478/remav-2022-0017?utm_source=chatgpt.com .

9. Social factors affecting customer satisfaction in the long-term residential rental real estate market by Bohdan Balaka. Kyiv School of Economics 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://kse.ua/wp-content/uploads/2025/09/Bohdan_Balaka_SOCIAL-FACTORS-AFFECTING.pdf?utm_source=chatgpt.com

10. Новицький, М. (2024). ОБЛІК ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ В КОНТЕКСТІ ЗАСТОСУВАННЯ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ. *Український економічний часопис*, (5), 95–99. <https://doi.org/10.32782/2786-8273/2024-5-17> [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://journals.dpu.kyiv.ua/index.php/economy/article/view/438?utm_source=chatgpt.com (DPU Journals, 2024)

11. Ринок нерухомості - річний звіт 2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://naiukraine.com/wp-content/uploads/2021/02/Rynok-neruhomosti-2020-rik.pdf?utm_source=chatgpt.com

12. Карен Макаренко Аналіз стану ринку нерухомості в Україні та інструментів його державного регулювання. DOI:10.36074/logos-16.08.2024.002, 08.2024. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.researchgate.net/publication/383400895_ANALIZ_STANU_RINK_U_NERUHOMOSTI_V_UKRAINI_TA_INSTRUMENTIV_JOGO_DERZAVNOGO_REGULUVANNA

13. Шандрівська О. Є., Мрочко О. Ю., ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ЕКОНОМІЧНОЇ НЕСТАБІЛЬНОСТІ Вісник Національного університету “Львівська політехніка”. Серія “Проблеми економіки та управління” Vol. 9, No. 1, 2025

<http://doi.org/10.23939/semi2025.01> [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2025/may/38839/vse425-112-129.pdf?utm_source=chatgpt.com

14. Марченко, О., & Коляденко, Р. (2024). АНАЛІЗ СУЧАСНИХ ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ. Економіка та суспільство, (70). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153> [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/5420?utm_source=chatgpt.com Економіка і суспільство

15. Маркетингові дослідження ринку. Аналітика ринку житлової нерухомості 2020 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: Оціночний Портал

16. European Federation of Real Estate. Statistics and Market Reports, 2022. — Європейська федерація нерухомості, [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.cepi.eu/>

17. European Real Estate Investment Market Report, Investment Property Forum, 2023. — Звіт доступний за посиланням: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.investmentpropertyforum.org.uk/resources/research.html>

18. Дослідження від JLL., Market Outlook Reports, 2023. — [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.jll.eu/en/trends-and-insights>

19. European Green Deal. European Commission, 2021. — [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en

20. Звіт European Bank for Reconstruction and Development. Market and Sector Reports, 2022 - [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ebrd.com/publications>

21. Звіт Польської асоціації забудовників Polish Developers Association, Annual Market Reports, 2023) [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://www.pzfd.pl/raporty>

22. Звіт аналітичної компанії Colliers International. Real Estate Market Overview, 2023 — [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.colliers.com/en/research>

23. Звіт Prologis Research Reports, 2023 — [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.prologis.com/research>

24. Федеральне статистичне управління Німеччини (Destatis). Показники ринку нерухомості. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://www.destatis.de> (дата звернення: 05.11.2025).

25. Національний банк Польщі (NBP). Аналітичні звіти щодо ринку нерухомості. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://www.nbp.pl> (дата звернення: 05.11.2025).

26. Міністерство транспорту, мобільності та урбанізму Іспанії. Статистика цін на житло. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://www.mitma.gob.es> (дата звернення: 05.11.2025).

27. Національний інститут статистики Італії (ISTAT). Тенденції розвитку ринку нерухомості. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://www.istat.it> (дата звернення: 05.11.2025).

28. Національний інститут статистики та економічних досліджень Франції (INSEE). Статистика житлового сектору та урбаністичного розвитку. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://www.insee.fr> (дата звернення: 05.11.2025).

29. Центральне статистичне управління Угорщини (KSH). Індекс цін на житло. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://www.ksh.hu> (дата звернення: 05.11.2025).

30. Національний інститут статистики Румунії (INSSE). Показники розвитку житлового ринку. Офіційний вебсайт. Режим доступу: <https://insse.ro> (дата звернення: 05.11.2025).

31. House price and sales index (prc_hpi_inx) [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/EN/prc_hpi_inx_esmshpi_de.htm?utm_source=chatgpt.com

32. Євростат. House Price Index (HPI) та показники іпотечного кредитування, 2020–2024. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://ec.europa.eu/eurostat> (дата звернення: 07.11.2025).

33. Національні банки країн Центральної та Східної Європи (NBP, ČNB, MNB, BNR). Офіційні огляди іпотечного ринку та макроекономічні звіти, 2023–2024. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.nbp.pl> ; <https://www.cnb.cz> ; <https://www.mnb.hu> ; <https://www.bnr.ro> (дата звернення: 07.11.2025).

34. Європейський центральний банк. Рішення з монетарної політики, 2023. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ecb.europa.eu> (дата звернення: 07.11.2025).

35. Європейська комісія. Огляд політики Європейського зеленого курсу, 2024. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://commission.europa.eu> (дата звернення: 07.11.2025).

36. Організація економічного співробітництва та розвитку (ОЕСР). Прогноз розвитку ринку нерухомості та інвестицій у Європі, 2023. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.oecd.org> (дата звернення: 07.11.2025).

37. UN-Habitat. European Housing Report: Urbanization and Residential Affordability. 2022. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://unhabitat.org> (дата звернення: 07.11.2025).

38. Міщенко В. І., Кучеренко С. С. Ринок нерухомості: сучасні тенденції та особливості розвитку. *Економіка і держава*, 2019. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://economy.in.ua/pdf/2019/12/16.pdf>

39. Шаповал В. М. Урбанізаційні процеси та їх вплив на формування ринку житла. *Регіональна економіка*, 2020. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://re.gov.ua/2020/issue3/urbprocess.pdf>

40. Пилипенко І. В. Просторові аспекти розвитку приміської житлової забудови в Україні. *Науковий вісник ХНУ*, 2020.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.hneu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/05/pylypenko.pdf>

41. Погорілий Т. А. Енергоефективність у житловому будівництві. *Будівництво, матеріалознавство, машинобудування*, 2019.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/bmm_2019_100_27

42. Білоус О. С. Цифровізація ринку нерухомості. *Вісник економічної науки України*, 2020. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.venu-journal.org/2020/Bilous.pdf>

43. Grand View Research. Europe Real Estate Market Size & Outlook, 2030. 2025. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://www.grandviewresearch.com/horizon/outlook/real-estate-market/europe>

44. Allianz Trade. The market alone won't fix it: the dilemma of climate-neutral real estate. 2024. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

https://www.allianz-trade.com/en_global/news-insights/economic-insights/market-alone-dilemma-climate-neutral-real-estate.html

45. Das Büro. Тенденції та прогнози на ринку нерухомості Європи у 2025 році. 2025.[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://das-buro.eu/trendy-nerukhomosti-yevropa-2025/>

46. ULI Europe. Positive sentiment in European real estate grows while challenges remain. 2024. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://europe.uli.org/positive-sentiment-in-european-real-estate-grows-while-challenges-remain-from-uncertain-geopolitical-and-economic-backdrop-say-uli-pwc/>

47. Ukraine Pulse. Країни-лідери зростання цін на купівлю житла та оренду. 2024.[Електронний ресурс]. – Режим доступу:

<https://www.ukrainepuls.com/krayiny-lidery-zrostannya-czin-na-kupivlyu->

[zhytla-ta-orendu/](#)

48. Красневич О.А., Петренко І.В., Сидоренко М.П. Структура ринку житлової нерухомості України в умовах воєнного стану. — Київ: Національний інститут економіки, 2023.

49. Марченко О.І., Коляденко Р.С. Інвестиційні механізми розвитку житлового фонду в Україні та ЄС. — Львів: Видавництво «Академія», 2024.

50. Жирук Т.В. Цифровізація ринку нерухомості: досвід України та Європи. — Харків: Економічні дослідження, 2024.

51. Економічна правда. Орендний ринок і змішані формати забудови: аналіз тенденцій Центральної Європи, 2023.

БІБЛІОГРАФІЧНА ДОВІДКА

Тема магістерської роботи:

**КОМПЛЕКСНИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОМІРНОСТЕЙ
ФОРМУВАННЯ ТА ТЕНДЕНЦІЙ РОЗВИТКУ РИНКУ**

Обсяг пояснювальної записки: 83 аркуша

15.12.25
(дата)

(підпис студента)