



ЕКОНОМІКА

УДК 332.62

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.14768031>

Методичні підходи до оцінки ризиків на ринку житлової нерухомості в умовах війни

Павлов Костянтин Володимирович

доктор економічних наук, професор, професор кафедри економіки і торгівлі, Волинський національний університет імені Лесі Українки, 43025, Волинська область, місто Луцьк, просп. Волі, 13, <https://orcid.org/0000-0003-2583-9593>

Павлова Олена Миколаївна

доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри економіки і торгівлі, Волинський національний університет імені Лесі Українки, 43025, Волинська область, місто Луцьк, просп. Волі, 13, <https://orcid.org/0000-0002-8696-5641>

Красневич Олександр Анатолійович

аспірант кафедри економіки і торгівлі, Волинський національний університет імені Лесі Українки, 43025, Волинська область, місто Луцьк, просп. Волі, 13, <https://orcid.org/0009-0009-6131-7689>

Семенов Назар Олександрович

аспірант кафедри економіки, підприємництва і торгівлі, Волинський національний університет імені Лесі Українки, 43023, Волинська область, місто Луцьк, вул. Сосюри 17, <https://orcid.org/0009-0007-5078-2417>



Мельник Олександр Олександрович

аспірант кафедри економіки і торгівлі, Волинський національний університет
імені Лесі Українки, 43025, Волинська обл., м. Луцьк, просп. Волі, 13,
<https://orcid.org/0009-0002-5698-7281>

Прийнято: 19.01.2025| Опубліковано: 29.01.2025

***Анотація.** Ринок житлової нерухомості є одним з ключових елементів економіки країни, який залежить від ефективності розвитку всіх її секторів. В сучасних умовах ринок житла стикається з багатьма викликами, головним з яких є початок повномасштабного вторгнення. Постійні фактори ризику, які складно передбачити, створюють несприятливі умови для розвитку цієї галузі. Крім того, знищена інфраструктура, порушення логістичних зв'язків, стрімке зростання цін на сировину та матеріали ще більше погіршують ситуацію. Умови війни суттєво вплинули на ринок житла, що призвело до зменшення обсягів виробництва житлової нерухомості. Тому виникає потреба у пошуку нових можливостей та підходів для подальшого розвитку ринку житлової нерухомості, враховуючи усі зазначені обставини в умовах сьогодення. Постійний аналіз та адаптація до змін у воєнних умовах повинні стати ключовими факторами для відновлення цієї галузі та забезпечення її стійкості у майбутньому. Ринок житлової нерухомості є складним поняттям, оскільки взаємодіє з різними сферами суспільства, такими як економіка, культура та соціум, інновації тощо. Проте в умовах війни ринок житла України постає перед низкою ризиків, що створюють складні умови функціонування та зниження показників діяльності. Такі умови вимагають від учасників ринку швидкого реагування та водночас змушують інвесторів бути більш обережними та обдуманими у своїх рішеннях.*

***Мета.** Стаття присвячена аналізу формування та еволюції ринку житлової нерухомості в Україні в загальному контексті та в сучасних*



реаліях, які включають дослідження його основних характеристик та властивостей.

Методи дослідження включають хронологічний для визначення процесу трансформації фінансових послуг, статистичний – для визначення темпів динаміки обсягу виробленої будівельної продукції, для дослідження динаміки виробництва будівельної продукції, для аналізу структура ринку нерухомості в Україні.

Результати. Розглянуто стадії розвитку ринку, які охоплюють періоди зростання та спаду, а також фактори, які визначають цю динаміку. Зроблено аналіз ризиків, пов'язаних з ринком житлової нерухомості, встановлено основні етапи проведення оцінки ризиків на ринку житла. Досліджено основні методи оцінки ризиків на ринку житла, зокрема виділено переваги та недоліки кожного методу. Проаналізовано ризики, які виникають в умовах війни та потребують негайної реакції. Зроблено аналіз динаміки обсягів виробництва будівельної продукції в період з 2020 по 2023 роки, а також проаналізовано структуру ринку нерухомості у 2022 році. На підставі отриманих результатів дослідження розроблено прогнози на ринку житла, враховуючи виявлені тенденції та ризики. Виділено рекомендації щодо запобігання можливим ризикам в умовах війни для забезпечення подальшої стійкості та успішності ринку житлової нерухомості.

Висновки. У період війни особлива увага приділяється ефективному використанню методів оцінки ризиків, оскільки це дає змогу прогнозувати можливі сценарії розвитку та управляти ризиками в умовах невизначеності, зменшуючи їх негативний вплив на стабільність і забезпечуючи оптимальне використання ресурсів. Комплексний підхід до оцінки ризиків є найбільш ефективним у таких умовах, оскільки дозволяє враховувати різноманітні фактори впливу війни на ринок. Це дає можливість проводити більш глибокий і точний аналіз потенційних загроз і своєчасно знаходити ефективні рішення. У часи війни змішані формати житла на ринку нерухомості виступають ефективним варіантом завдяки своїй гнучкості, адаптивності та здатності



задовольняти різні потреби населення. Вони сприяють оптимізації ресурсів і загалом стимулюють розвиток галузі та економіки країни в умовах нестабільності та невизначеності.

Ключові слова: ринок житлової нерухомості, ринок житла, ризики на ринку житлової нерухомості, оцінка ризиків, методи оцінки ризиків, виклики на ринку нерухомості, інвестор, тенденції розвитку ринку житла.

Methodical approaches to risk assessment in the residential real estate market in times of war

Pavlov Kostiantyn Volodymyrovych

Doctor of Economics, Professor, Professor of the Department of Economics and Trade, Lesya Ukrainka Volyn National University, <https://orcid.org/0000-0003-2583-9593>

Pavlova Olena Mykolaivna

Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Economics and Trade, Lesya Ukrainka Volyn National University, <https://orcid.org/0000-0002-8696-5641>

Krasnevych Oleksandr Anatoliiovych

Postgraduate student of the Department of Economics and Trade Lesya Ukrainka Volyn National University, <https://orcid.org/0009-0009-6131-7689>

Semenov Nazar Oleksandrovych

Postgraduate student of the Department of Economics and Trade Lesya Ukrainka Volyn National University, <https://orcid.org/0009-0007-5078-2417>

Melnyk Oleksandr Oleksandrovych

Postgraduate student of the Department of Economics and Trade Lesya Ukrainka Volyn National University, <https://orcid.org/0009-0002-5698-7281>

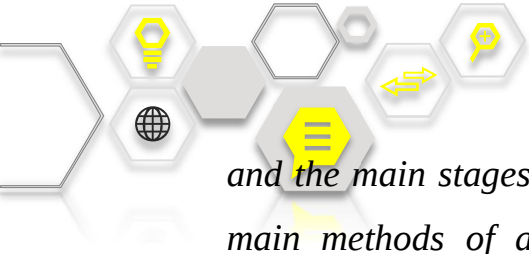


Abstract. *The residential real estate market is one of the key elements of the country's economy, which depends on the effectiveness of the development of all its sectors. In modern conditions, the housing market faces many challenges, mainly the beginning of a full-scale invasion. Constant risk factors that are difficult to predict create unfavorable conditions for the development of this industry. In addition, the destroyed infrastructure, disruption of logistical connections, and the rapid increase in raw materials prices further worsen the situation. The war conditions have significantly affected the housing market, leading to a decrease in residential real estate production volume. Therefore, there is a need to find new opportunities and approaches for the further development of the residential real estate market, considering all these circumstances in the current conditions. Constant analysis and adaptation to changes in wartime conditions are key factors for restoring this industry and ensuring its sustainability in the future. The residential real estate market is a complex concept, as it interacts with various spheres of society, such as the economy, culture and society, innovation, etc. However, in wartime conditions, the housing market of Ukraine faces several risks that create difficult operating conditions and a decrease in performance indicators. Such conditions require market participants to respond quickly and, at the same time, force investors to be more careful and deliberate in their decisions.*

Purpose. *The article is devoted to analyzing the formation and evolution of the residential real estate market in Ukraine in the general context and in modern realities, which includes the study of its main characteristics and properties.*

Research methods *include chronological methods to determine the process of transformation of financial services, statistical methods to determine the pace of dynamics of the volume of manufactured construction products, study the dynamics of construction products production, and analysis of the structure of the real estate market in Ukraine.*

Results. *The stages of market development are considered, which cover periods of growth and decline, as well as the factors that determine these dynamics. An analysis of the risks associated with the residential real estate market is made,*



and the main stages of assessing risks in the housing market are established. The main methods of assessing risks in the housing market are studied, and the advantages and disadvantages of each method are highlighted. The risks that arise in wartime and require immediate response are analyzed. An analysis of the dynamics of construction product production volumes from 2020 to 2023 was conducted, as well as an analysis of the structure of the real estate market in 2022. Based on the study results, forecasts were developed for the housing market, considering the identified trends and risks. Recommendations were made to prevent possible risks in war conditions and ensure the further stability and success of the residential real estate market.

Conclusions. The effective use of risk assessment methods gains special attention in war conditions, as it allows you to predict possible scenarios and manage risks in conditions of uncertainty, reduce their negative impact to maintain stability and ensure efficient resource use. A comprehensive risk assessment method is the most effective under these conditions since its use allows you to consider various aspects of the impact of war on the market. This allows for a deeper and more accurate analysis of potential threats and to find a way out in time. During wartime, mixed housing formats in the real estate market are a practical solution due to their flexibility, adaptability, and ability to take into account the various needs of the population. They allow you to optimize the use of resources and generally stimulate the development of this industry and the country's economy as a whole in conditions of uncertainty and instability.

Keywords: residential real estate market, housing market, risks in the residential real estate market, risk assessment, risk assessment methods, challenges in the real estate market, investor, housing market development trends.

Постановка проблеми. Економіка країни насамперед залежить від ефективного розвитку усіх її сфер діяльності, зокрема ринку житлової нерухомості. Ринок житлової нерухомості є важливою складовою національної економіки, що забезпечує соціальну стабільність, фінансову

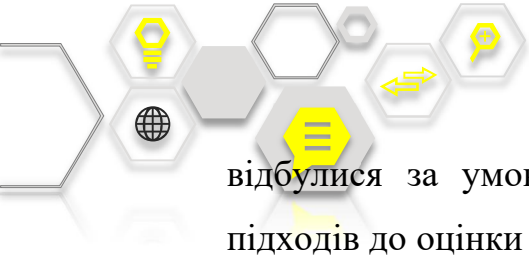


безпеку громадян і стійкість інвестиційного середовища. Однак у період воєнних дій цей ринок зазнає значних потрясінь, що створює серйозні виклики для його функціонування та прогнозування. Війна суттєво впливає на всі аспекти діяльності в цій сфері, зокрема на рівень попиту та пропозиції, інвестиційну привабливість, доступність фінансових ресурсів, а також на правові та регуляторні аспекти. Однією з ключових проблем є різке зростання ризиків, пов'язаних із втратою або пошкодженням житлових об'єктів, зниженням платоспроможності населення, нестабільністю банківського фінансування, високою волатильністю ринку та значними регіональними диспропорціями. Такі ризики ускладнюють прийняття стратегічних рішень для забудовників, інвесторів, фінансових установ і державних регуляторів. За таких умов особливої актуальності набуває розробка методичних підходів до оцінювання ризиків на ринку житлової нерухомості, що дозволить мінімізувати втрати та сприятиме ефективному управлінню ризиками.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженню питань, що пов'язані з розвитком ринку житлової нерухомості в Україні присвячено чимало уваги з боку вітчизняних вчених, таких як: О. А. Клепікова, Т. Л. Будорацька, О. В. Горя [7], С. П. Красевич [9], М. В. Ковтун [8], О. Павлова [12-25], К. Павлов [18], тощо. Дослідження ризиків, методів їх оцінки та управління було висвітлено в роботах А. І. Богданенко [2], В. Р. Кучеренко, В. А. Карпов, А. В. Карпов [11], О. І. Баланська, А. В. Панченко, В. М. Мельник [1], Ю. В. Литюга, С. В. Позняк [11].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на велику кількість досліджень ринку житлової нерухомості в Україні та оцінки ризиків, що виникають, в умовах війни перед цією сферою економіки постає велика кількість нових викликів. Це потребує здійснення подальших наукових досліджень та пошуків можливостей для ефективного розвитку ринку житла в умовах воєнного стану.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою статті є дослідження розвитку ринку житлової нерухомості в цілому та змін, які

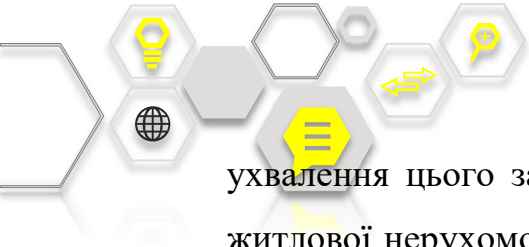


відбулися за умов війни, а також визначення основних методологічних підходів до оцінки ризиків на ринку житла.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок житлової нерухомості є ключовою та невід’ємною частиною економіки будь-якої держави, оскільки питання, пов’язані з купівлею, продажем чи орендою нерухомості, впливають не лише на особистий комфорт, а й на соціальну, економічну та культурну сфери життя суспільства. Більш того, ринок нерухомості є певним барометром фінансової стабільності країни та її економічної відповідальності. Конкурентоспроможний ринок житлової нерухомості стимулює розвиток підприємництва, підтримує зростання національної економіки. Забезпечення стабільності в цій сфері дозволяє залучити інвестиції, сприяє розвитку інфраструктури та стійкому економічному росту. Це створює умови для інвестицій, економічного зростання та є важливою складовою економічної інфраструктури [9, с.11].

Поняття ринку житлової нерухомості має багато тлумачень, оскільки ця сфера є багатогранною та охоплює різні аспекти суспільного життя. Зокрема, ринок житлової нерухомості можна розглядати як комплексну систему взаємодії між суб’єктами, що виникає в процесі купівлі-продажу житлових об’єктів або надання пов’язаних із ними послуг. [8]. На нашу думку, таке визначення є доволі узагальненим і не охоплює всі аспекти цього складного процесу, зокрема економічні та соціальні чинники, що впливають на ціноутворення, інтеграцію технологічних інновацій у будівництво, правове регулювання та інші фактори, які визначають розвиток ринку нерухомості.

Поняття ринку житлової нерухомості та особливості його розвитку в Україні стали особливо актуальними після набуття незалежності в 1991 році, коли розпочались реформи. Ключовим етапом у цьому процесі стало прийняття Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» у 1992 році. Ця подія мала важливе значення, оскільки держава відігравала вирішальну роль у секторі житлового будівництва, виступаючи як головний інвестор, підрядник, забудовник та власник житлового фонду. На нашу думку,



ухвалення цього закону стало основою для формування та розвитку ринку житлової нерухомості та будівельної галузі в цілому, що сприяло легалізації більшості операцій з купівлі-продажу житлових об'єктів.

Існують різні підходи до визначення етапів розвитку ринку житлової нерухомості України, тому зупинимось на одному з них [7]:

Перший етап (1991-1996 рр.) характеризувався початковим розвитком ринку нерухомості в Україні, зокрема в великих містах, де з'явилися перші об'єкти нерухомості. Ціни були нестабільними, значною мірою залежали від попиту, і значно відрізнялися від європейських показників, будучи значно нижчими;

Другий етап (1997-1998 рр.) був періодом активного заповнення ринку нерухомості об'єктами на продаж. Швидке будівництво та розширення житлових комплексів спричинило значні коливання цін. У цей час також з'явилися ріелторські компанії, які стали важливими посередниками між продавцями та покупцями, що дозволило зробити процес купівлі-продажу нерухомості більш ефективним і надійним;

Третій етап (1999-2000 рр.) відзначався суттєвим зниженням цін на нерухомість;

Четвертий етап (2001-2007 рр.) характеризувався підвищенням цін на нерухомість, що було зумовлене стабільністю американського долара та іншими факторами, такими як економічне зростання, збільшення попиту, розширення іпотечного кредитування, а також введенням податку на додану вартість для забудовників і операцій з нерухомістю;

П'ятий етап (2008-2009 рр.) характеризується світовою фінансовою кризою, що призвела до зниження кількості угод та зменшення активності на ринку нерухомості;

Шостий етап (2010-2013 рр.) відзначився збільшенням кількості нових об'єктів, що вводяться в експлуатацію, що, в свою чергу, спричинило підвищення попиту. Ціни на житло з новим плануванням на первинному ринку стали більш конкурентоспроможними порівняно з вторинним ринком;



Сьомий етап (2014-2015 рр.) відзначився тим, що ринок житлової нерухомості пережив стагнацію через політико-економічну ситуацію в країні, зокрема через девальвацію гривні щодо долара США;

Восьмий етап (2015-2018 рр.) характеризується зниженням цін на ринку вторинного житла, в той час як ринок новобудов демонстрував зростання.

Підсумовуючи вищевикладені тенденції розвитку ринку житлової нерухомості, вважаємо за доцільне узагальнити періоди та додати новий етап становлення ринку житла у табл. 1:

Таблиця 1

Трансформація фінансових послуг: роль та вплив блокчейн-технологій в розрахунках та зберіганні активів

Назва періоду	Характеристика періоду
Етап переходу (1991-1999)	Початок становлення ринку нерухомості відбувся внаслідок приватизації житла та внесення змін у законодавство під час економічних реформ.
Етап стабілізації (2000-2001)	Стабілізація економіки сприяла подальшому розвитку ринку нерухомості, що забезпечило появу нових житлових комплексів та збільшило можливості для інвестицій.
Етап розвитку та інтеграції (2011-2021)	Завдяки розвитку інформаційних технологій та зростанню міжнародної інтеграції, ринок житлової нерухомості став більш доступним та конкурентоспроможним. Це сприяло модернізації будівництва житла та підвищенню його якості.
Етап сучасності (2022 і до сьогодні)	На даному етапі акцент робиться на використанні новітніх технологій у будівництві та вдосконаленні правової бази.

Джерело: власна розробка авторів

Слід зауважити, що якщо перехідний етап характеризувався активною приватизацією житла, то сьогодні обсяги цієї приватизації зменшуються з кожним роком, а кількість осіб, які бажають скористатися правом на приватизацію, також скорочується, оскільки більшість житлових об'єктів уже приватизовано. [21]. Крім того, в табл. 1 етап сучасності подано досить узагальнено. З початком повномасштабної війни на ринку житлової

нерухомості в Україні, як і в інших сферах життя країни, відбулися значні зміни. Війна вплинула на споживчий попит, зменшення інвестицій та зміни у розташуванні житлових комплексів. Це підтверджує, що доцільніше розглядати ринок житлової нерухомості з різних перспектив, що наведені на рис. 1:



Рис. 1. Ключові аспекти ринку житлової нерухомості

Джерело: сформовано на основі [27].

Економічний аспект визначає ринок житлової нерухомості як ключову галузь економіки, де взаємодія попиту і пропозиції формує ціни на житло та впливає на економічний розвиток країни. Соціальний аспект фокусується на доступності житла для різних соціальних груп, з урахуванням їх можливостей та потреб. Правовий аспект характеризується тим, що ефективне регулювання ринку житлової нерухомості потребує чіткої правової бази і законодавчих норм. Культурний (історичний) аспект визначає вплив на розташування, архітектуру, дизайн і зручності житла, зважаючи на культурні традиції та історичний контекст. Інноваційний аспект акцентує увагу на можливості впровадження новітніх технологій і інновацій у будівництві та інших процесах, пов'язаних з житлом. [25].

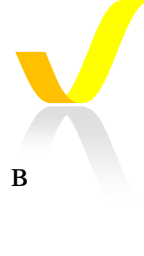


Варто зауважити, що за теперішніх умов кожний аспект ринку житлової нерухомості зазнає змін під впливом війни, що веде до появи нового, не менш важливого аспекту – безпеки та стабільності. За умов військової агресії попит на нерухомість в різних регіонах може коливатися в залежності від рівня безпеки і стабільності. Наприклад, люди можуть мати потребу виїхати з небезпечних територій і шукати житло в більш безпечних зонах. Такі обставини можуть викликати значні коливання попиту в окремих регіонах і вплинути на цінову політику на ринку житла. Крім того, під час війни зростає рівень невизначеності, що може призвести до зниження інвестиційної активності.

Отже, можна зробити висновок, що ринок житлової нерухомості це складне та багатогранне явище, яке взаємодіє з різними сферами суспільства, зокрема економічною, соціальною, культурною, правовою та інноваційною. Умови війни ставлять перед таким ринком серйозні виклики, змушуючи його учасників адаптуватися до нових реалій та бути більш обережними й уважними в процесі прийняття рішень.

Необхідно підкреслити, що ефективність є основною складовою будь-якої економічної галузі, оскільки досягнення високої ефективності сприяє сталому розвитку, зміцненню конкурентоспроможності держави та забезпеченню стабільного економічного прогресу. Проте оцінка ефективності на ринку житлової нерухомості неможлива без врахування ризиків, що є надзвичайно важливими в цій сфері через особливості самого ринку. Серед характерних рис ринку житлової нерухомості можна виокремити такі:

- Локальність: операції на ринку нерухомості здійснюються в межах окремих районів або міст, тому характеристики ринку можуть варіюватися під впливом різних факторів, таких як інфраструктура, культурні особливості, кліматичні умови та інші;
- Тісна залежність від економіки регіону: розвиток бізнесу, рівень зайнятості та доходів, а також інші економічні показники конкретного регіону



безпосередньо впливають на попит і пропозицію на ринку нерухомості в окремих районах, враховуючи регіональні економічні умови;

- Довгий період інвестування: інвестиції в нерухомість зазвичай мають довгостроковий характер, оскільки будівлі знижують свою вартість поступово і часто зберігають свою цінність протягом десятиліть;

- Низька ліквідність нерухомості: на відміну від інших активів, нерухомість має значно нижчу ліквідність, що може бути важливим фактором для інвесторів, які очікують швидке повернення своїх інвестицій [6].

Необхідно враховувати, що ринок нерухомості потребує значних капіталовкладень і великих витрат на укладення угод, тому важливим аспектом у цій сфері є оцінка та врахування ризиків для забезпечення ефективного управління.

Управління ризиками на ринку житлової нерухомості є критично важливим, оскільки воно впливає на ймовірність та масштаби можливих втрат. Ризики можуть виникати на кожному етапі будівництва житла – від розробки проекту до передачі прав власності. Отже, всі учасники процесу, зокрема інвестори, будівельні компанії та фінансові установи, які надають іпотечні кредити чи гарантії за договорами страхування, стикаються з ризиками. Оцінка ризиків є критично важливою, оскільки вона дозволяє вчасно виявити можливі небезпеки і вжити необхідних заходів для їхнього уникнення або мінімізації негативного впливу.

Оцінка ризиків на ринку житлової нерухомості може включати декілька етапів, які допомагають визначити потенційні загрози та підготуватися до них. Основні етапи проведення оцінки ризиків на ринку житла відобразимо на рис. 2:



Рис. 2. Етапи проведення оцінки ризиків на ринку житлової нерухомості

Джерело: сформовано на основі [11].

Аналіз кожного етапу оцінки ризиків на ринку житла є необхідними для проведення комплексної оцінки, розуміння тенденцій, прийняття ефективних рішень та залучення спеціалістів у разі необхідності, тому розглянемо їх більш детально.

Визначення об'єкта оцінки передбачає вибір конкретного сегмента ринку (наприклад, житлова нерухомість) і регіону для оцінки ризиків. Збір даних включає збір історичної, аналітичної та іншої інформації, що стосується тенденцій на ринку житла, змін у цінах, попиті та пропозиції. Ідентифікація ризиків дозволяє точно визначити потенційні загрози, які можуть вплинути на ринок житлової нерухомості. Оцінка ймовірності та впливу допомагає встановити, які ризики є найбільш ймовірними та небезпечними. Розробка сценаріїв має на меті визначення можливих реакцій ринку на різні ризикові ситуації. [19]. Оцінка ризиків повинна проводитися з урахуванням рівня їхнього впливу на ринок нерухомості, а також з метою розробки стратегій для мінімізації цих ризиків. Моніторинг є завершальним, але не менш важливим етапом, оскільки дає змогу своєчасно виявляти або прогнозувати потенційні загрози та максимально використовувати наявні можливості. Підсумовуючи вищезазначене, можна зробити висновок, що використання цих етапів дає можливість системно підходити до процесу оцінки ризиків, розглядаючи



ринок як складну систему. Проте етапи оцінки ризиків необхідно пристосовувати та використовувати з урахуванням конкретних потреб та особливостей ринку житлової нерухомості.

Для оперативної адаптації до змін, швидкого реагування на нові загрози та забезпечення безпеки на ринку житлової нерухомості важливо регулярно оновлювати оцінку ризиків. Окрім того, слід враховувати ризики з інших сфер:

- Географічні ризики: важливо ретельно аналізувати райони, які органи влади визначили як високоризикові для ведення діяльності;
- Ризики клієнтів: слід приділяти увагу всім аспектам операцій, включаючи взаємозв'язки та бенефіціарних власників клієнтів, щоб уникнути потенційних проблем;
- Операційні ризики: охоплюють усі аспекти операцій, включаючи методи фінансування, з метою забезпечення ефективного управлінського підходу [5].

В умовах, спричинених війною в Україні, оцінка ризиків на ринку житлової нерухомості набуває ще більшої актуальності та стає складним завданням. Врахування географічних, економічних та інших ризиків повинно бути основним фактором при плануванні та веденні бізнесу на ринку нерухомості в умовах війни.

Оцінка ризиків ринку житлової нерухомості може здійснюватися з використанням різноманітних методів, зокрема аналізу ринкових тенденцій, статистичних методів, експертних оцінок, аналогового методу, комплексного методу та інших [4]. Для визначення ефективності вказаних підходів, запобігання помилкам та прийняття обґрунтованих рішень, їх варто розглянуто більш детально.

Так, аналіз ринкових тенденцій є важливим інструментом для оцінки розвитку ринку житлової нерухомості, він дозволяє вивчати зміни цін, коливання попиту, популярні локації та вплив різних чинників, таких як рівень зайнятості та доходи населення. Такий підхід допомагає зрозуміти динаміку



ринку, прогнозувати його зміни та приймати обґрунтовані рішення для ефективного управління ризиками та інвестиціями.

Статистичні методи є ефективним інструментом для аналізу ринку житлової нерухомості, оскільки вони дозволяють обробляти числові дані, такі як обсяги продажів та ціни на житло, а також вивчати зміни вартості нерухомості за певний період. Використання математичних моделей у статистичному аналізі дозволяє прогнозувати майбутні зміни на ринку, що сприяє більш точному плануванню та прийняттю рішень у сфері інвестицій та управління ризиками [12, с.59].

Експертні оцінки є важливим інструментом для аналізу ситуації на ринку нерухомості, оскільки залучення кваліфікованих фахівців дозволяє врахувати досвід та глибоке розуміння ринкових процесів. Використання таких методів, як опитування, SWOT-аналіз, а також методи «роза» та «спіраль» ризиків, дає змогу точно визначати та мінімізувати ризики, що виникають, а також приймати обґрунтовані рішення в умовах невизначеності [2].

Аналоговий метод є ефективним інструментом оцінки на ринку житлової нерухомості, оскільки базується на порівнянні об'єктів з подібними характеристиками для визначення ціни чи оцінки іншого об'єкта. У цьому контексті найбільше значення мають дані про ринок житла за попередні періоди, що дозволяє отримати точніші прогнози та оцінки, враховуючи історичні тенденції.

Підсумовуючи, можна додати, що з метою вибору найбільш ефективного підходу, якісного обґрунтування обраного методу та забезпечення стійкості до ризику слід описати переваги та недоліки вище перелічених методів оцінки ризиків у табл. 2.

Оскільки кожен метод має свої переваги і недоліки, важливо застосовувати їх у комплексі для здійснення якісної та надійної оцінки ризиків на ринку житлової нерухомості. Комплексний підхід дозволяє збирати та аналізувати різноманітні дані, що дає змогу врахувати взаємозв'язки між

ризиками та їхнім впливом на ринок. Це сприяє точнішому прогнозуванню ризиків, зменшенню їх негативного впливу та прийняттю ефективних рішень щодо управління ними.

Таблиця 2

Переваги та недоліки методів оцінки ризику на ринку житлової нерухомості

Переваги	Недоліки
Аналіз ринкових тенденцій	
Допомагає визначити зміни в попиті та пропозиції, а також виявляти тенденції розвитку ринку	Не завжди може передбачити раптові зміни у ринковому середовищі
Статистичні методи	
Здійснюється об'єктивний аналіз на основі статистичних (історичних) даних	Існують обмеження у точності або актуальності зібраних даних
Експертні оцінки	
Безпосереднє використання знань та досвіду експертів, що забезпечує унікальність	Прийняті рішення мають суб'єктивний характер і залежать здебільшого від обмеженої кількості людей
Аналоговий метод	
Порівнюючи з аналогічними проєктами, можна передбачити деякі можливі ризики	Складний у використанні через велику різноманітність аналогічних проєктів

Джерело: власна розробка авторів

В умовах війни кількість ризиків на ринку житлової нерухомості безумовно зростає. Політична нестабільність, економічні труднощі, зниження попиту (платоспроможності) та інші фактори можуть негативно впливати на ринок житла. Ці обставини змушують інвесторів утримуватися від інвестицій у цей сектор економіки через невизначеність та зростання ризиків. Водночас, це створює можливості для тих, хто готовий брати на себе високі ризики і продовжує інвестувати навіть в умовах нестабільності. Для розуміння того, як ринок житлової нерухомості реагує на зміни, спричинені повномасштабним вторгненням, проаналізуємо обсяг виготовленої будівельної продукції у 2020-

2022 роках за даними Державної служби статистики України [5] та відобразимо ці дані у табл. 3.

Таблиця 3

Обсяг виробленої будівельної продукції у 2020-2023 рр.

Будівництво (млн. грн.)	Роки			
	2020	2021	2022	2023
Будівлі, з них:	80625,6	102894,3	50172,5	65511,5
- житлові	29083,6	39147,9	20072,2	22906,6
- нежитлові	51542,0	63746,4	30100,3	42604,9
Інженерні споруди	121455,2	155179,3	64771,3	100306,7
Разом	202080,8	258073,6	114943,8	165818,2

Джерело: сформовано на основі [5].

Аналіз обсягу виробленої будівельної продукції показав, що у 2023 році обсяг будівництва становить 165818,2 млн. грн., з них 22906,6 млн. грн. припадає на будівництво житлової нерухомості. На рис. 3 відображено динаміку виробництва усієї будівельної продукції, та житлових будівель зокрема. Звідси видно значний спад у обсязі виготовленої будівельної продукції в Україні з 2021 до 2022 року, що ще раз підтверджує безпосередній вплив війни на ринок житлової нерухомості.

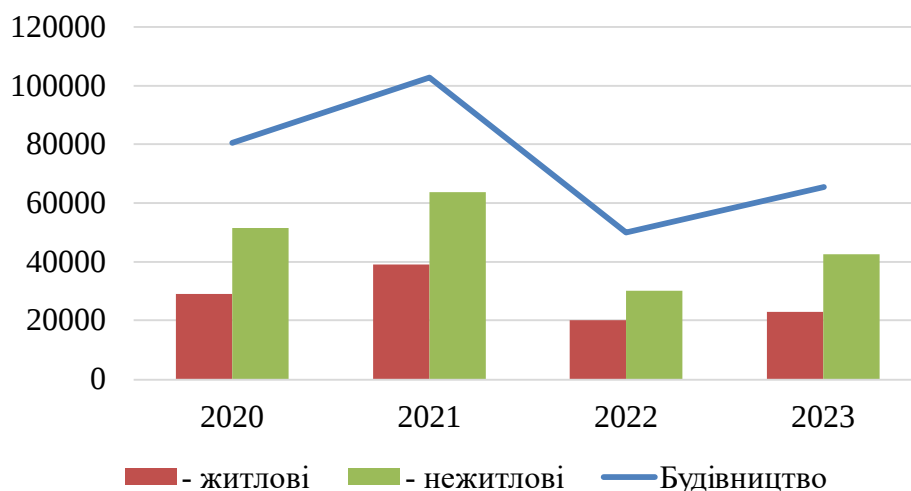


Рис. 3. Динаміка виробництва будівельної продукції у 2020-2023 рр.

Джерело: сформовано на основі [5].

Крім того, важливим є розуміння структури ринку нерухомості, оскільки це сприяє виявленню та оцінці потенційних ризиків і можливостей у цьому сегменті ринку, а також розробці ефективних стратегій управління ризиками. Структура ринку нерухомості в Україні у 2023 році зображена на рис. 4.

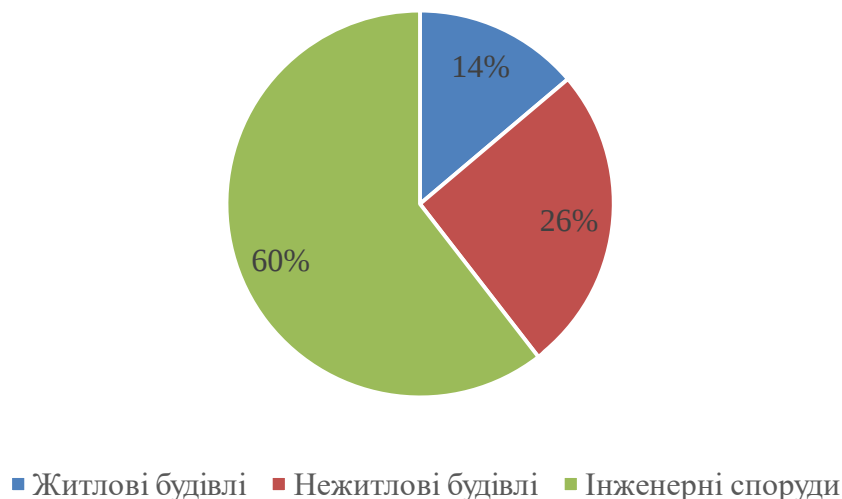
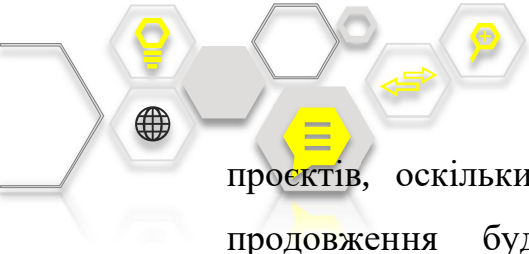


Рис.4. Структура ринку нерухомості в Україні у 2023 році

Джерело: сформовано на основі [5].

Аналізуючи структуру ринку нерухомості в Україні, можна зазначити, що найбільшу частку на ринку займають інженерні споруди. Це може свідчити про активний розвиток інфраструктури країни, включаючи будівництво доріг, мостів та енергетичних об'єктів. Житлові будівлі займають значно меншу частку, що може бути зумовлено різними факторами. Наприклад, війна змінила попит на нерухомість, зокрема зростання попиту на орендне житло замість купівлі власного житла. Крім того, житлове будівництво супроводжується багатьма ризиками, такими як висока конкуренція та значні коливання цін на матеріали.

За даними видання Forbes, зменшення темпів будівництва в Україні пов'язане, перш за все із ризиком фізичної безпеки. В додаток до цього, різке зростання валютного курсу та інфляція призвели до зменшення купівельної спроможності населення, тоді як вартість будівництва лише зросла. Це призвело до виникнення фінансових труднощів у більшості девелоперських



проектів, оскільки не вистачало коштів від покупців та інвесторів для продовження будівництва. Також руйнування деяких промислових підприємств призвело до нестачі будівельних матеріалів та ускладнило їх логістику на ринку [13].

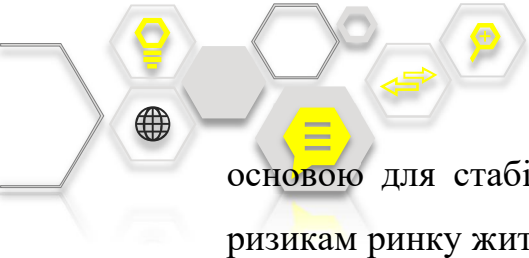
Прогнозується, що протягом наступних 2-3 років в Україні спостерігатиметься активний розвиток різних форматів житла, зокрема поєднання житлової та комерційної нерухомості в пропорції 60% на 40% відповідно. Також передбачається зростання популярності об'єктів логістичної та торгівельної нерухомості, таких як складські приміщення, що підготовлені під мережеві гіпермаркети [26].

На нашу думку, розвиток змішаних форматів житла та комерційної нерухомості може мати позитивні риси:

- різноманітні формати дозволять інвесторам розподіляти свої інвестиції між різними типами нерухомості, що допоможе зменшити ризик фінансових втрат;
- привернення різних груп клієнтів може забезпечити стабільний попит на нерухомість;
- розбудова комерційної інфраструктури сприяє збільшенню рівня зручності для мешканців та робить житлову нерухомість більш привабливою.

Крім того, використання методологічних підходів до оцінки ризиків на ринку житлової нерухомості надають бізнесу та інвесторам цінну інформацію та інструменти для управління ризиками, забезпечуючи більш ефективне прийняття рішень в умовах війни. [29]

В умовах повномасштабного вторгнення перед Україною постала критична потреба в розробці заходів для запобігання ризикам на ринку житла. Це обумовлено необхідністю забезпечення фінансової стабільності та безпеки як для населення, так і для інвесторів. Важливим аспектом є також забезпечення інформаційної прозорості, оскільки відкритість щодо ризиків та заходів безпеки сприяє формуванню довіри серед клієнтів та інвесторів, що є



основною для стабільного розвитку ринку. Серед заходів щодо запобігання ризикам ринку житлової нерухомості за умов війни варто виокремити:

- 1) глибоке вивчення потенційних ризиків та розробка стратегій для їх зниження або уникнення;
- 2) страхування нерухомості від ризиків, зумовлених воєнними діями;
- 3) співпраця з державними інститутами для забезпечення захисту та регулярного отримання актуальної інформації;
- 4) створення планів евакуації для жителів житлових будівель;
- 5) інформування інвесторів та мешканців про потенційні ризики та знайомство з необхідними заходами безпеки.

Висновки. Ринок житлової нерухомості є складною та багатовимірною системою, що взаємодіє з різними сферами суспільства. В умовах війни він стикається з численними ризиками, які ускладнюють його функціонування і знижують ефективність. Однак ці складнощі вимагають від учасників ринку оперативної реакції, а інвесторів - обережності та обґрунтованих рішень. Важливим є застосування ефективних методів оцінки ризиків, що дозволяють прогнозувати потенційні загрози, зменшувати їх негативний вплив та забезпечувати стабільність ринку. Комплексний метод оцінки ризиків є найбільш ефективним у таких умовах, оскільки він дозволяє здійснювати глибокий та всебічний аналіз. Змішані формати житла, завдяки своїй адаптивності, можуть стати оптимальним рішенням для забезпечення потреб населення та розвитку економіки країни в період нестабільності. Успішне управління ризиками може значно покращити ситуацію та сприяти подоланню труднощів, що виникають через військову агресію.

Список використаних джерел

1. Баланська О. І., Панченко А. В., Мельник В. М. Генезис поняття «ризик» та його характерні особливості у будівництві. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. 2015. № 11. С. 55–58.
<http://www.vestnik-econom.mgu.od.ua/journal/2015/11-2015/13.pdf>



2. Богданенко А. І. Методологія управління специфічними та інтегрованими типами ризиків інвестиційної діяльності в житлове будівництво. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2018. № 19. С. 23–26. URL: http://www.visnyk-econom.uzhnu.uz.ua/archive/19_1_2018ua/7.pdf
3. Держстат України. Державна служба статистики України. URL: <https://www.ukrstat.gov.ua/>
4. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 червня 1992 р. № 2482-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2482-12#Text>
5. Керівництво щодо застосування ризик-орієнтованого підходу для сектору нерухомості. URL: https://mof.gov.ua/storage/files/RBA-Real-Estate_UA_final.pdf
6. Класифікація ризиків на ринку нерухомості : веб-сайт. URL: <https://tinyurl.com/yp3c9tu5>
7. Клепікова О. А., Будорацька Т. Л., Горя О. В. Основні засади формування ринку нерухомості в Україні. *Науково-практична інтернет-конференція «Економічна кібернетика: теорія, практика та напрямки розвитку»*. 2018. С. 46–49. URL: https://economics.net.ua/files/science/ek_kiber/2018/46.pdf
8. Ковтун М. В. Структура ринку житла та його інституціональна складова. *Загальні питання економіки*. 2011. № 12. С. 57–60. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/12_2011/17.pdf
9. Красевич (Барабаш) С. П. Економічна оцінка функціонування ринку житла в Україні: каліф. робота. Тернопіль: Тернопільський національний економічний університет, 2019. 71 с. URL: <https://tinyurl.com/yo9qkomk>
10. Кучеренко В. Р., Карпов В. А., Карпов А. В. Економічний ризик та методи його вимірювання: навч. посіб. Одеса. 2011. 200 с. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/147035471.pdf>



11. Литюга Ю. В., Позняк С. В. Процесне управління ризиками розвитку підприємства як джерело його конкурентоспроможності. *Ефективна економіка*. 2015. № 9. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4612>

12. Павлов К. В. Оцінка соціально-економічних особливостей Східного регіонального ринку житлової нерухомості. Фаховий науково-практичний журнал «Причорноморські економічні студії». 2019. № 37. С. 132-141

13. Павлов К. В. Фактори формування кон'юнктури регіональних ринків нерухомості в Україні. Фаховий науково-практичний журнал «Причорноморські економічні студії». 2019. № 38. Ч. 2. С. 35-40.

14. Павлов К.В, Павлова О.М., Купчак В. Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. № 4. С. 142–149. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516/426>

15. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/bitstream/123456789/15676/1/final.pdf>.

16. Павлов К.В. Оцінка соціально-економічних особливостей Столичного регіонального ринку житлової нерухомості в Україні. Фаховий науково-практичний журнал «Причорноморські економічні студії». 2019. № 39. Ч. 2. С. 42-47.

17. Павлов К. В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні : монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 230 с. <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10688>

18. Павлов К.В., Павлова О.М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : видавництво «Терен», 2019. 542 с. <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/15852>



19. Павлов К.В., Павлова О.М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : видавництво «Терен», 2019. 542 с. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/15852>

20. Павлов К.В., Павлова О.М., Купчак В.Р. Пріоритетні напрями державного регулювання конкуренції: вітчизняний та зарубіжний досвід. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. № 1(17). С. 14-20.

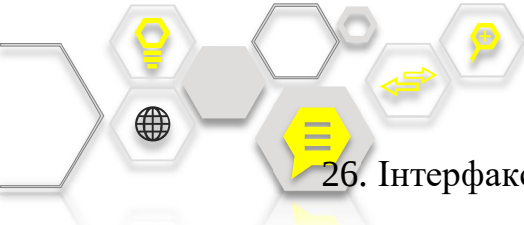
21. Павлов К.В., Павлова О.М., Купчак В.Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. №4 (20). С. 141-149.

22. Павлов К.В., Стрішенець О. М., Купчак В.Р. Державне регулювання конкуренції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал*. Луцьк : Вежа-Друк, 2019. №4(16). С. 7-15.

23. Павлов К.В., Стрішенець О.М., Скрипчук П.М., Шевчук І.Л. Податкове регулювання конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості України. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал*. 2018. № 3 (15). С. 38-44.

24. Павлова О., Павлов К., Ющак А., Куран А. Ринок нерухомості західного регіону України. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*. 2020. №24. С. 54–62. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/634/515>

25. Павлова О.М. Житлова нерухомість за умов військової кризи. Сучасні виклики та актуальні проблеми економіки, фінансів, обліку та права : зб. тез доп. міжнар. наук.-практ. конф. (Кропивницький, 29 жовтня 2022 р.). Кропивницький: ЦФЕНД, 2022. С. 14-15.



26. Інтерфакс-Україна. Ринок житлової нерухомості в Україні рухатиметься в бік комерціалізації нових об'єктів. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/928029.html>.

27. Агенція нерухомості «Вісон». Ринок нерухомості в Україні: аналіз останніх тенденцій та прогнозів на майбутнє. URL: <https://vison.te.ua/articles/info-1840-0.html>.

28. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка»*. Випуск 1(47). Том 2. Ужгород, 2016. С. 35-38.

29. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка»*. Випуск 1 (47). Том 2. Ужгород, 2016. С. 35-38.

30. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки*. 2017. № 3 (11). С. 7-12.

31. Forbes. Як змінився ринок нерухомості України під час війни : веб-сайт. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemae-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337>

32. Pavlov, K. (2018). Competitive Features In The Market Structure Of Housing Property With Regard To Regional Definitions. *Baltic Journal of Economic Studies*, 3(4), 191-198. DOI: <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2017-3-4-191-198>

33. Pavlova, O., Pavlov, K., Panukhnyk, O., Ilyin, L., Apostolyuk, O., Popadynets, N. (2022). Innovative Approaches to Determining the Monopolitisation Level of Regional Primary Residential Real Estate Markets of Ukraine. In: Elhoseny, M., Yuan, X., Krit, Sd. (eds) *Distributed Sensing and Intelligent Systems*.



Studies in Distributed Intelligence.
https://doi.org/10.1007/978-3-030-64258-7_33

Springer, Cham. DOI: