

*Мельник Олексій Вікторович,  
здобувач ступеня доктора філософії,  
спеціальність 072 «Фінанси, банківська справа,  
страхування та фондовий ринок»;  
Волинський національний університет імені Лесі Українки*

## **ОСОБЛИВОСТІ РОЗВИТКУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ**

Будівельна галузь є тією галуззю, яка забезпечує та сигналізує про поточний стан усієї економіки, дозволяє оцінити рівень зацікавленості інвесторів (як зовнішніх, так і внутрішніх) у вкладення в економіку тієї чи іншої країни. Разом з тим, житлове будівництво та ринок житлової нерухомості повинен забезпечити основне право громадян – право на власне житло, зокрема ст. 48 Конституції України стверджує, що кожен має право на достатній життєвий рівень для себе і своєї сім'ї, що включає достатнє харчування, одяг, житло [2]. Особливої актуальності проблематика функціонування та розвитку ринку житлової нерухомості набула у період воєнного стану, а необхідність її нагального дослідження зумовлена багатьма чинниками, серед яких втрата громадянами власного житла через окупацію окремої території, наявність великої кількості внутрішньо переміщених осіб, нестача фінансових ресурсів для фінансування потреб житлового будівництва внаслідок підвищеної їх потреби у сфері оборони та захисту від агресора.

Проблематика розвитку ринку житлової нерухомості та використання фінансових інструментів його активізації є предметом дослідження багатьох вітчизняних теоретиків та практиків, зокрема: Д. Базилевич, Ю. Григоренко, О. Євтух, В. Кравченко, І. Кичко, О. Козич, А. Реут, О. Сайко, О. Самолук та інші.

Розглядаючи тенденції житлового будівництва в Україні протягом 2022 – 2024 років варто відзначити наступне. Так, 2022 рік став рекордним за падінням обсягів будівництва, що було зумовлено воєнною агресією росії проти України. Зокрема, у 2022 році таке падіння порівняно з 2021 роком становило 65 %. Проте, уже у 2023 році, порівняно з 2022 обсяг будівництва в Україні мав позитивну тенденцію та зріс на 22,6 % [1; 2]. Відзначимо також, що у 2023 році спостерігалася зростаюча тенденція за показником прийнятого в експлуатацію житла, а саме такий показник збільшився у 2023 році порівняно з 2022 роком на 4 %.

Звернемо увагу також на темп зростання загальної площі житлових будівель, прийнятих в експлуатації. Так, у поквартальному розрізі найбільший темп зростання спостерігався у 1 кварталі 2023 року та сягав 152,2 %. Для порівняння у 1 кварталі 2021 року (у довоєнному періоді) такий показник становив 120,5 %, у 1 кварталі 2022 року – 55,2 %, а у 1 кварталі 2024 року – 104,8 %. Таке зростання було, насамперед, зумовлено завершенням будівництва

житлових об'єктів з високим ступенем готовності [6]. Факторами, що впливають на загальний спад у секторі житлового будівництва, окрім військових дій, є також високий рівень інфляції, висок вартість сировини та матеріалів, часто низький їх обсяг на ринку та погіршення логістики, глибока територіальна диференціація за вартістю та обсягами угод на ринку житлового будівництва відносно безпекового аспекту. Зокрема, вищим попит на житло є у західних та центральних регіонах України, проте навіть у більш привабливих регіонах падіння ринку житлового будівництва сягало до 30 %.

Основними проблемами розвитку ринку житлового будівництва в Україні є відсутність чіткої та ефективної політики житлового будівництва, зростання цін на житло як на первинному, так і на вторинному ринку житлової нерухомості, високі ризики, пов'язані із постійними обстрілами міст, відсутність достатнього фінансування житлового будівництва в Україні через ведення війни, реальний рівень доходів населення, корупційні ризики тощо.

З метою активізації ринку житлової нерухомості доцільно також використовувати сучасні інструменти регулювання такого ринку, зокрема використання довгострокового іпотечного кредитування, страхування інвестиційних ризиків на ринку житлової нерухомості, залучення фінансових установ до фінансування будівництва, використання житлових облігацій та державних субсидій, використання форвардних контрактів та інвестиційних договорів тощо. Такі інструменти набудуть нової актуальності у повоєнний період, адже саме тоді відбудеться зростання попиту на ринку як житлової, так і комерційної нерухомості. Відновлення міст сприятиме зростанню кількості мешканців, що матимуть бажання придбати житло у певній агломерації.

### Список використаних джерел

1. Григоренко Ю. Обсяг будівництва в Україні у 2023 році наполовину менший за довоєнний рівень. URL: <https://gmk.center/ua/infographic/obsiah-budivnytstva-v-ukraini-u-2023-r-napolovynu-menshyj-za-dovoiennyj-riven/> (дата звернення 30.09.2024 р.)
2. Конституція України. URL: <https://constitution.in.ua/articles/48/> (дата звернення 30.09.2024 р.)
3. Kychko I. I. Zhytlove budivnytstvo v Ukraini u konteksti urbanistychnykh ta demohrafichnykh zmin. Demohrafiia ta sotsialna ekonomika. *Demography and Social Economy*. 2021. №3 (45). С. 155-168. <https://doi.org/10.15407/dse2021.03.155>
4. Самолюк О. Стан розвитку житлового будівництва в умовах війни. URL: [https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25\(54\)-191-207](https://doi.org/10.58442/2522-9931-2023-25(54)-191-207)
5. Стащук О. В. Кредитування як метод фінансування житлового будівництва. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*. 2019. №3(19). С. 127-132. <https://doi.org/10.29038/2411-4014-2019-03-127-132>
6. Держстат. Офіційний сайт. URL: [https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF\\_BEGINING\\_COMPLETION\\_CONSTRUCTION\(20.0.0\)](https://stat.gov.ua/uk/explorer?urn=SSSU:DF_BEGINING_COMPLETION_CONSTRUCTION(20.0.0))