

УДК 911.6

DOI: 10.18524/2303–9914.2024.1(44).305382

В. В. Яворська, д. геогр.н., професор

С. Л. Шинкаренко, аспірант

Одеський національний університет імені І. І. Мечникова,

кафедра економічної та соціальної географії і туризму

вул. Дворянська, 2, Одеса, 65082, Україна

yavorskaya@onu.edu.ua <https://orcid.org/0000-0002-7449-7908>

s.shynkarenko@ncd.com.ua <https://orcid.org/0000-0002-8589-4554>

СТАН РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: РИЗИКИ І МОЖЛИВОСТІ ПРИ ВІДНОВЛЕННІ МІСТ

Стаття присвячена вітчизняному ринку нерухомості, який зазнав суттєвих змін з початком військових дій. Метою статті є оцінка стану ринку нерухомості України для виявлення певних ризиків та можливостей при відновленні міст. Визначені ключові фактори, які впливають на ринок нерухомості та ризики, які ускладнюють процес розробки плану та стратегії відновлення міст.

Ключові слова: ринок нерухомості України, повномасштабне вторгнення, фактор міграції, вартість житла, економічна географія України.

ВСТУП

За даними Statista Market Insights (2023) вартість комерційної нерухомості в Україні в 2021 році становила майже \$177 мільярдів, а житлової – \$1,4 трильйонів. Повномасштабна війна, яку росія розпочала 24 лютого 2022 року проти України, спричинила колосальне падіння ринку до показників, які в чотири рази менші за цифри 2021 року. Нерухомість є однією з тих ніш, які найбільше постраждали від війни. Зруйновані міста та села, житлові та нежитлові будинки разом із процесами безперервного будівництва нових об'єктів є сучасними елементами українського ринку нерухомості. Київська школа економіки (Kyiv School of Economics, 2024) підрахувала, що станом на січень 2024 року загальна сума прямих задокументованих збитків, яку росія заподіяла житловому фонду України внаслідок ініційованої війни, досягнула майже \$59 млрд. До регіонів, де зафіксована найбільша кількість зруйнованих житлових будівель, відносяться Донецька, Київська, Луганська, Харківська, Чернігівська та Херсонська. Системна руйнація, що відбувається під час війни, не спрямована випадковим чином. Будинки, що відображають історичні та символічні цінності, вибираються таким чином, щоб їх руйнація викликала у людей почуття безвиході. Згодом руйнація культурної спадщини має поступово призводити до розпаду суспільних цінностей, традицій і, нарешті, ідентичності суспільства. Наразі можна впевнено стверджувати, що Україна переживає війну за свою ідентичність, оскільки найчастіше зазнають атак традиційні будівлі, що несуть глибокі

цінності в історичній колективній пам'яті протягом багатьох років, з покоління до покоління, будівлі та громадські місця із символічними цінностями, зафіксованими у свідомості людей, наприклад, меморіали, стародавні фортеці, міські площі і т.д., релігійні та культурні споруди, а також будинки, відомі людям як будівлі університетів, шкіл тощо. Станом на 25 червня 2023 року за даними Міністерства культури та інформаційної політики російська агресія від 24 лютого 2022 року зруйнувала 664 об'єкти культурної спадщини, в тому числі архітектурні та історичні пам'ятки, об'єкти архітектури, містобудування, історії монументального мистецтва тощо (Заблоцька, 2023). Незважаючи на те, що багато забудовників призупинили будівництво, частина забудовників не здали свої проекти, і тільки ті, хто мав фінансовий запас, завершували розпочаті до війни новобудови. Існуюча ситуація на ринку нерухомості потребує аналізу певних ризиків та можливостей.

Розвиток ринку нерухомості України висвітлений в роботах різних вітчизняних та закордонних науковців, зокрема О.Ю. Амосова, Г.В. Висоцької, А.П. Голікова, О.А. Гриценко, В.І. Єсіпова, С.М. Максимова та ін. Також Максишко та Шаповалова (Maksishko & Shapovalova, 2013) досліджували ринок нерухомості України на основі теорій фінансового ринку. У зв'язку із воєнними діями на території України, дослідження питання сучасного стану ринку нерухомості України висвітлено в різноманітних урядових та комерційних звітах (включно з компанією ЛУН та KSE Institute), статистичних ресурсів (Statista Market Insights, 2023), новинних джерел та рецензованих статей. Зокрема, Єлісеєва (Yeliseieva, 2022) виділила мікро- та макроекономічні аспекти ринку житла в Україні за умов війни. Білецький та Дорошенко (Biletskiy & Doroshenko, 2022) розглянули основні тенденції на ринку нерухомості України.

Метою даної статті є оцінка стану ринку нерухомості України для виявлення певних ризиків та можливостей при відновленні міст.

МАТЕРІАЛИ ТА МЕТОДИ

Матеріалами дослідження виступають звіти ринку нерухомості, публікації в засобах масової інформації дослідників і експертів ринку нерухомості, а також офіційні сайти Міністерства соціальної політики України та Міністерства фінансів України.

Під час дослідження автором було використано різні методи. Методологія наукового пізнання базувалася як на загальнонаукових методах: абстрактно-логічний, системний аналіз, синтез і метод порівнянь, так і на спеціальних методах: структурно-функціональний підхід й аналітичний.

Абстрактно-логічний метод був використаний для представлення ситуації на ринку нерухомості України під час повномасштабного вторгнення та визначення впливу багатьох чинників на попит на нерухомість. Метод системного аналізу – при розкритті питань щодо стану справ в сфері попиту на нерухомість у різних регіонах України через руйнування та визначення тенденцій

в сфері будівництва. Синтез і метод порівнянь були застосовані при розкритті сутті особливостей попиту на нерухомість під час війни в Україні. Структурно-функціональний підхід дав можливість виокремити основні напрями відбудови на ринку нерухомості. За допомогою аналітичного методу були детально розглянуто чинник міграції та показано його вплив на економічну географію України.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Специфічні характеристики нерухомості роблять ринок нерухомості особливо сприйнятливим до дисбалансу. На відміну від інших товарів нерухомість має унікальні особливості, через які її важко порівнювати з іншими товарами на ринку. До властивостей ринку нерухомості відносять фіксоване розташування, розмір та інші внутрішні характеристики, які неможливо легко відтворити чи дублювати. Відсутність сумісності ускладнює досягнення неокласичної рівноваги на ринку нерухомості. Арбітраж на ринку нерухомості є дорогим, оскільки придбання нерухомості пов'язане з витратами на транзакцію та утримання, а також із податковим тягарем. Неприйняття ризику, висока вартість та низька ліквідність нерухомості в порівнянні з іншими інвестиціями роблять ціну резервування нерухомості дуже специфічною та різною для кожного покупця (Gibler & Nelson, 2003). Нерухомість розглядається як найкращий засіб заощадження за часів високої інфляції, нестабільних ринків та незадовільної пенсійної системи, оскільки нерухомість залучає інвесторів за умов невизначеності на фондових ринках, а також з метою диверсифікації (Hromada et al., 2023). У зв'язку з цим рішення про купівлю нерухомості ухвалюється незалежно від потенційного прибутку від її здавання в оренду. Це важлива особливість розуміння формування цін на нерухомість, оскільки ціна нерухомості меншою мірою залежить від її прибутковості, ніж фінансові активи. Ціни на нерухомість постійно зростатимуть, і інвестори вірять у їх подальше постійне зростання. Інерційна тенденція цін на нерухомість була підтверджена Кейсом та Лейнбергером (Hromada et al., 2023). Всі згадані фактори можуть викликати упереджене сприйняття ціни нерухомості покупцем, що у поєднанні з нееластичною пропозицією нової нерухомості призводить до коливань цін на нерухомість протягом циклу цін на нерухомість, таким чином ціни на нерухомість мають тенденцію коливатися навколо відтворювальної цінності майна, яке є вартістю заміни цього майна на аналогічне. На цю відтворювальну цінність впливає низка чинників, таких як вартість будівництва, ціни на землю та інші фактори, що впливають на вартість заміни власності. В результаті ціни на нерухомість схильні до значних коливань у відповідь на зміни ринкових умов.

Разом з тим, міста в післявоєнних умовах потребують проєктів міського відновлення, щоб досягти стійкості міст після руйнувань. Ці проєкти можуть побачити світ лише через стратегічну післявоєнну політику. Історичні частини міст часто занепадають, і збереження спадщини стає пріоритетом через небезпеку втрати ідентичності. Післявоєнні спільноти, які занепадають, повинні бо-

ротися з суворими соціально-економічними обставинами, такими як покинуті території, зниження доходів жителів, а також руйнування міст, чи то у вигляді розбомблених будівель або ж зруйнованої інфраструктури. Мета відновлення міст сприймається як найважливіший стійкий міський географічний прогрес. Тому, на думку Hussein et al. (2019), слід враховувати три основні аспекти. Перше – це збереження історичних та культурних центрів та відновлення міського потенціалу, включаючи реконструкцію міських центральних функцій та їх використання. Друга мета – забезпечити стабільність житлової ситуації у вигляді будівництва поселень із низькими доходами та благоустрою інших житлових кварталів. Політика також спрямована на досягнення стабільності вартості та цін на житло. По-третє, покращення екологічної якості міського середовища, включаючи рівень забруднення та енергоспоживання, шляхом реалізації екологічно безпечних стратегій.

Тим не менш, окрім вказаних аспектів, варто розуміти тенденції ринку нерухомості, а також ризики та можливості, які він пропонує для розробки політики відновлення міст. Так, фактор міграції став одним із ключових на ринку нерухомості в умовах воєнних дій на території всієї України. Міграція населення в основному впливає на попит на ринку нерухомості за рахунок зміни масштабу міста та вікової демографічної структури, тим самим впливаючи безпосередньо на ціни на житло. По-перше, міграція населення безпосередньо призвела до зменшення загальної чисельності населення, що залишається на території України, однак і до збільшення певної кількості населення в деяких областях України, зокрема Київській, Львівській, Чернівецькій, Дніпропетровській тощо. Чисельність населення, що є кінцевим споживачем міського житла, безпосередньо викликає зміни попиту на міське житло, тоді як міграція населення зазвичай має короткостроковий характер, а пропозиція міського житла нееластична протягом короткого періоду часу (Lin et al., 2018). Тому, коли кількість людей збільшується в тому чи іншому місті, демографічні масштаби також збільшуються, попит на житло зростає. У цей час ринок житла у цьому районі/області/місті відчуває дефіцит, що призводить до зростання цін на нерухомість; якби було навпаки, ціни на житло падали б. По-друге, на ціни на житло істотно впливає і віковий розподіл міських жителів, наприклад, частка працездатного населення та вік населення.

У випадку ринку нерухомості України фактор міграції виступає можливістю для тих областей, куди переїхала найбільша кількість українців, всупереч статистиці найбільших руйнувань в тих областях. Так, за даними Інформаційно-обчислювального центру Мінсоцполітики України (Аналітика, 2024) станом на 24 лютого 2024 року Київ та Київська область прийняли найбільшу кількість внутрішньо переміщених осіб (ВПО) у розмірі майже 600 тис. тільки сімей, в яких 150 тис. дітей. Донецька та Харківська області теж прийняли кількість сімей ВПО, що перевищила 400 тис. в кожній області. Однак, в Харківській області кількість дітей ВПО вдвічі перевищує таку кількість в Донецькій об-

ласті. Тобто в Києві, Київській, Донецькій та Харківській областях найвищий попит на житло. Тим не менш, фактор міграції впливає на баланс попиту та пропозиції на ринку нерухомості, чим створює певне навантаження на інфраструктуру. Станом на січень 2024 року (Ринок нерухомості, 2024) найвища середня вартість 1 м² була зафіксована в столиці і склала 51 377 грн (враховуючи всі типи квартир за кількістю кімнат). Однак за 2023 рік найвищий відсоток росту середньої вартості 1 м² (40%) спостерігався у Житомирській області, а у Харківській та Запорізькій областях зафіксоване падіння середньої ціни 1 м² у новобудові, відповідно, на 14% і 20%. Аналітики українського маркетплейсу Dim.rіа відмітили спад пропозиції на вторинному ринку продажу у столиці та Київській області на 86% за січень 2024 року. Разом з тим, у Миколаївській та Черкаській областях кількість оголошень зросла на 35%.

На думку Білецького та Дорошенка (Biletskiy & Doroshenko, 2022), на ринку нерухомості є великий відкладений попит: покупці чекають обвалу ринку та падіння цін, щоб вигідно інвестувати. Очевидно, що в умовах війни і невизначеності люди бояться інвестувати в житло. Крім того, прогнозується подальше зниження попиту і вартості нерухомості в приміських поселеннях. Серед причин – висока конкуренція серед девелоперів позаміської нерухомості в містах-мільйонниках та їх передмістях, зниження реальних доходів українців, відсутність належного іпотечного кредитування на первинному ринку в сегменті позаміської нерухомості, зниження платоспроможного попиту.

Так, на кінець 2023 року за даними ЛУН (Solution for reconstruction, 2023) на неокупованій частині України майже 1500 ЖК мають відкриті продажі, більше половини яких продаються і водночас будуються, ще 42% збудовані і продаються, і тільки 3% продаються і поки що зупинені. Будуються ще 916 ЖК, майже 90% уже й продаються, 4% будуються і вже продані. При цьому після повномасштабного вторгнення стартували 275 нових проєктів. Найбільше – у Львівській області, майже удвічі менше на Київщині, далі йдуть Тернопільщина, Івано-Франківська та Закарпатська області. Серед шести регіонів за кількістю проєктів з продажів лідирує Київська область. Спостерігається подорожчання будівельних матеріалів з-за кордону через зростання цін на паливо та курс долара (PRORIAT, 2023). Проте продукція, що випускається на внутрішньому ринку, така як цегла або піноблоки, залишилася приблизно в тому самому ціновому діапазоні. Ціни трохи зросли через інфляцію.

Ще одним чинником, який варто розглянути, є загальний макроекономічний стан економіки України й її прогноз. Так, Ukraine Economic Outlook (2023) вважає, що економіка України досягла нижньої екстремуми свого падіння у квітні-травні 2022 року і з того часу, інтенсивність обстрілів по всій території не впливає на подальше зниження економіки, а визначає повільну, але стабільну тенденцію відновлення основних макроекономічних показників. Ризик збереження спаду в 2023 році через дефіцит електроенергії був нівельований, і ключові інститути в першому та другому кварталах 2023 переглядали свої

прогнози відновлення реального і доларового ВВП у бік підвищення. На конференції у швейцарському місті Лугано в 2023 році Україна озвучила потрібну інвестиційну суму в \$750 млрд для відновлення та отримала схвалення від представників США, ЄС та міжнародних фінансових інституцій стосовно потенційних джерел фінансування двома траншами у 2023–2025 та у 2026–2032 роках. Виходить, що прогнозований макроекономічний стан України створить можливості для ринку нерухомості та відновлення міст.

Серед можливостей на ринку нерухомості для відновлення міст можна відзначити розроблену та введenu державну програму доступності житла для населення у жовтні 2022 року «ЄОселя». Програма «ЄОселя» реалізується Міністерством економіки України спільно з Міністерством цифрової трансформації та Укржитлом. За інформацією *Ukraine Economic Outlook (2023)* ця ініціатива дозволяє українцям, які не мають власного житла, взяти його в іпотеку під ставку 7% річних. Умови ініціативи передбачають оформлення іпотеки в банках та компенсації їм державою зниженої відсоткової ставки, оскільки на цьому етапі на ринку банки пропонують ставки 15–25% річних. Програма «ЄОселя» розповсюджується лише на квартири у багатоповерхових будинках, збудованих не більш ніж 10 років тому. Станом на 30 серпня 2023 року за програмою було видано 2,8 тис. кредитів на суму понад 3,9 млрд грн (~\$106 млн за курсом НБУ).

Варто зазначити, що головним ризиком для розробки плану відновлення міст є значна невизначеність навколо відсутності можливих часових рамок закінчення війни. Існує кілька сценарних планів завершення війни (від повернення до кордонів 1991 року або 24 лютого 2022 року (без анексованого Криму та Донецької та Луганської областей) до спроб РФ захопити всю територію України та значна кількість варіантів між ними), які можуть суттєво змінити зміст і пріоритети такого плану. Також немає єдиного підходу до визначення розміру та грошової оцінки збитків, завданих внаслідок збройної агресії, а також відповідальних інституцій щодо оцінки збитків, оскільки різні органи влади, громадські організації, судово-медичні експерти визначають збитки за своїми методами, які призводять до різних тлумачень і певних сум. Більше того, відсутність єдиного державного електронного реєстру (цифрового ресурсу), де б збиралися, накопичувалися та оброблялися всі дані про збитки та їх оцінку також ускладнює процес розробки плану та стратегії відновлення міст.

Загалом, коли на території певної країни відбувається війна, це впливає на ринок нерухомості різними способами. По-перше, часто спостерігається наплив людей, які переміщуються між районами, областями та поза межами країни. Це може призвести до зростання цін у міру зростання попиту. По-друге, може спостерігатися зменшення кількості людей, які купують житло, оскільки вони вирішують інвестувати свої гроші деінде або тому, що бояться погіршення безпекової ситуації. Це може призвести до зниження цін. Нарешті, на ринок нерухомості може вплинути фізична шкода, яка сталася під час війни. Це може ускладнити продаж майна та призвести до зниження вартості.

ВИСНОВКИ

Прогнозувати розвиток ринку нерухомості в Україні під час війни дуже складно, тому що спостерігаються дуже суперечливі тенденції. Думка людей, які проживають за кордоном неоднозначна щодо повернення, оскільки чим довше триває війна, тим більша вірогідність для людей продовження життя за кордоном. Тенденції попиту кардинально не зміняться: покупцям, як і до війни, будуть потрібні компактні мікрорайони або багаторівневі багатофункціональні будинки, де, крім житла, є вся необхідна інфраструктура (продуктові магазини, кафе, аптеки, школи, дитячі садки, дитячі майданчики, зони відпочинку, офіси тощо). Але у зв'язку з війною до стандартних вимог додадуться специфічні вимоги, такі як безпека комплексу, наприклад, наявність підземного паркінгу, пристосованого під бомбосховище тощо. Ціна на квартири вже зросла, особливо в гривневому еквіваленті. Після закінчення війни обов'язково відбудеться відродження міст та ринку нерухомості в цілому, він розвиватиметься дуже швидко. Нещодавно уряд запровадив низку заходів для стимулювання ринку, таких як зниження податку для забудовників та надання пільг потенційним покупцям. Ці заходи призвели до підвищення доступності фінансування для потенційних покупців і збільшення кількості угод, які відбуваються на ринку. Очікується, що ринок виграє від припливу іноземних інвестицій. Це пояснюється стратегічним географічним розташуванням країни, що робить її привабливою для іноземних інвесторів. Уряд активно заохочує іноземні інвестиції в країну, які, як очікується, сприятимуть подальшому розвитку ринку найближчим часом. Загалом, стабільність ситуації в країні, доступність фінансування та розвиток інфраструктури, ймовірно, будуть вагомими факторами (можливостями) у визначенні майбутнього ринку нерухомості в Україні.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

- Аналітика // Інформаційно-обчислювальний центр міносополітики України. 2024. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.ioc.gov.ua/en/dashboardVpo/>.
- Аналітичний огляд ринку нерухомості України 2013–2023 рр та перспективи відновлення [Текст] / Ukraine Economic Outlook. Київ, 2023. 71 с.
- Заблоцька О. В Україні внаслідок вторгнення пошкоджено 664 об'єкти культурної спадщини – МЦПП Суспільне культура. 2023. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://suspilne.media/culture/532069-v-ukraini-poskodzeno-664-obekti-kulturnoi-spadsini-vnaslidok-vtorgnenna-mkip/>.
- Слісєєва Л. Особливості розвитку ринку житла в Україні: мікро- та макроекономічні аспекти. *Економічний аналіз*. 2022. Том 32. № 3. С. 80–85. <https://doi.org/10.35774/econa2022.03.080>
- Макшишко Н. К., Шаповалова В. О. Аналіз ринку нерухомості України з огляду теорій фінансового ринку. *Проблеми економіки*. 2013. № 2. С. 31–38.
- Ринок нерухомості в Україні: як змінилась вартість квартир у січні (інфографіка) // Міністерство фінансів України. 2024. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://minfin.com.ua/ua/2024/02/06/120987387/>.
- Biletskiy I., Doroshenko H. Analysis of the current state and main trends in the real estate market of Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*. 2022. № 8(5). С. 49–57. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-49-57>
- Gibler K.M., Nelson S.L. Consumer behavior applications to real estate education. *Journal of Real Estate Practice and Education*. 2003. № 6, С. 63–84.
- Hromada E., Heralová R.S., Čermáková K., Piecha M., Kadeřábková B. Impacts of crisis on the real estate market depending on the development of the region. *Buildings*. 2023. № 13(4). С. 896. <https://doi.org/10.3390/buildings13040896>

Hussein Sh.H., Abdulla Z., Daood N.M. Urban regeneration through post-war reconstruction: Reclaiming the urban identity of the old city of Mosul. *Periodicals of Engineering and Natural Sciences (PEN)*. 2019. № 7(1). С. 294–301. <https://doi.org/10.21533/pen.v7i1.331>

Kyiv School of Economics // \$155 billion – The total amount of damages caused to Ukraine’s infrastructure due to the war, as of January 2024. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://kse.ua/about-the-school/news/155-billion-the-total-amount-of-damages-caused-to-ukraine-s-infrastructure-due-to-the-war-as-of-january-2024/>.

Lin Y., Ma Z., Zhao K., Hu W., Wei J. The impact of population migration on urban housing prices: Evidence from China’s major cities. *Sustainability*. 2018. № 10(9). С. 3169. <https://doi.org/10.3390/su10093169>

Real estate – Ukraine // Statista Market Insights. 2023. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/ukraine#value>.

PRORIAT Hospitality Real Estate. Real estate market in Ukraine during the war time in 2023. Latest news. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://proriat-realestate.com/real-estate-market-in-ukraine-during-the-war-time-in-2023-latest-news/>.

Solution for reconstruction: Ukrainian housing market recovered in all segments in 2023 // Rubryka. 2023. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <https://rubryka.com/en/2023/12/15/rishennya-dlya-vidbudovy-u-2023-rotsi-rynok-zhytla-vidnovlyuvavsvya-v-usih-segmentah/>.

REFERENCES:

Analytika (Analytics). (2024). Information and Computing Center of the Ministry of Social Policy of Ukraine. <https://www.ioc.gov.ua/en/dashboardVpo/> [In Ukrainian].

Ukraine Economic Outlook. (2023). Analytychnyy ohlyad rynku nerukhomosti Ukrayinyu 2013–2023 ta perspektyvy vidnovlennya (Analytical Review of the Real Estate Market of Ukraine in 2013–2023 and Prospects for Recovery). Special Research. Kyiv [In Ukrainian].

Zablotska, O. (2023). V Ukrayini, 664 obyekty kulturnoyi spadshchyny vnaslidok vtorhnennya – MKIP (In Ukraine, 664 Objects of Cultural Heritage Were Damaged as a Result of the Invasion – MCIP). <https://susplne.media/culture/532069-v-ukraini-poskodzeno-664-obekti-kulturnoi-spadsini-vnaslidok-vtorgnenna-mkip/> [In Ukrainian].

Yelisieieva, L. (2022). Osoblyvosti rozvytku rynku zhytla v Ukrayini: mikro- ta makroekonomiczni aspekty (Features of the Development of the Housing Market in Ukraine: Micro and Macroeconomic Aspects). *Economic analysis*. 32 (3), 80–85. <https://doi.org/10.35774/econa2022.03.080> [In Ukrainian].

Maksishko, N.K., Shapovalova, V.O. (2013). Analiz runky nerukhomosti Ukrayiny z ohlyadu teorii finansovoho rynku (Analysis of the Real Estate Market in Ukraine from the Point of View of Financial Market Theories). *Problemy Ekonomiky*, 2, 31–38. [In Ukrainian].

Ministry of Finance of Ukraine. (2024). Rynok nerukhomosti v Ukrayini: yak zminylas vartist kvartyr u sichni (infografika) (The Real Estate Market in Ukraine: How the Price of Apartments Changed in January (Infographic)). <https://minfin.com.ua/ua/2024/02/06/120987387/> [In Ukrainian].

Biletskiy, I., Doroshenko, H. (2022). Analysis of the Current State and Main Trends in the Real Estate Market of Ukraine. *Baltic Journal of Economic Studies*, 8(5), 49–57. <https://doi.org/10.30525/2256-0742/2022-8-5-49-57>

Gibler, K.M., Nelson, S.L. (2003). Consumer Behavior Applications to Real Estate Education. *Journal of Real Estate Practice and Education*, 6, 63–84.

Hromada, E., Heralová, R.S., Čermáková, K., Piecha, M., Kadeřábková, B. (2023). Impacts of Crisis on the Real Estate Market Depending on the Development of the Region. *Buildings*, 13(4): 896. <https://doi.org/10.3390/buildings13040896>

Hussein, Sh.H., Abdulla, Z., Daood, N.M. (2019). Urban Regeneration Through Post-War Reconstruction: Reclaiming the Urban Identity of the Old City of Mosul. *Periodicals of Engineering and Natural Sciences (PEN)*, 7(1), 294–301. <https://doi.org/10.21533/pen.v7i1.331>

Kyiv School of Economics. (2024). \$155 Billion – The Total Amount of Damages Caused to Ukraine’s Infrastructure due to the War, as of January 2024. <https://kse.ua/about-the-school/news/155-billion-the-total-amount-of-damages-caused-to-ukraine-s-infrastructure-due-to-the-war-as-of-january-2024/>

Lin, Y., Ma, Z., Zhao, K., Hu, W., Wei, J., 2018. The Impact of Population Migration on Urban Housing Prices: Evidence from China’s Major Cities. *Sustainability*, 10(9): 3169. <https://doi.org/10.3390/su10093169>

Statista Market Insights. (2023). Real Estate – Ukraine. <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/ukraine#value>

PRORIAT Hospitality Real Estate. (2023). Real Estate Market in Ukraine During the War Time in 2023. Latest News. <https://proriat-realestate.com/real-estate-market-in-ukraine-during-the-war-time-in-2023-latest-news/>

Solution for Reconstruction: Ukrainian Housing Market Recovered in All Segments in 2023. (2023). Rubryka, 2023. <https://rubryka.com/en/2023/12/15/rishennya-dlya-vidbudovy-u-2023-rotsi-rynok-zhytla-vidnovlyuvavsvyav-usih-segmentah/>

Надійшла 02.05.2024

V. V. Yavorska

S. L. Shynkarenko

Odesa I. I. Mechnikov National University,
Department of Economic and Social Geography and Tourism
2 Dvorianska St, Odesa, 65082, Ukraine
s.shynkarenko@ncd.com.ua

MODERN REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE: RISKS AND OPPORTUNITIES IN CITY RENEWAL

Abstract

Problem Statement and Purpose. Russia's full-scale invasion of Ukraine in 2022 radically changed the real estate market. There are direct and indirect effects of the war on the real estate market. The consequences of a direct impact on the country are physical damage to real estate, which leads to a direct decrease in its value. Ukraine's real estate market has already suffered losses of almost \$59 billion for almost two years of war. And this is only the residential part. Therefore, the article aimed to analyze the state of the Ukrainian real estate market to identify certain risks and opportunities in the reconstruction of cities.

Data & Methods. Research materials included works from credible journals, real estate market reports, mass media publications by researchers and real estate market experts, and official websites of the Ministry of Social Policy of Ukraine and the Ministry of Finance of Ukraine. During the research, the author used the methodology of scientific knowledge based on general scientific methods, specifically abstract-logical, system analysis, synthesis, and the method of comparisons, and on special methods, including structural-functional approach and analytical.

Results. The migration factor was identified as one of the critical factors in the real estate market in the conditions of hostilities throughout Ukraine, as the population's impact on demand is significant through a change in quantity. Despite significant damage in Kyiv and the Kyiv region, this region has become the most populated by internally displaced persons (IDPs), which has triggered an increase in demand for housing and an increase in prices. The migration factor became an opportunity for Kyiv and the region. The general macroeconomic condition of the Ukrainian economy and its forecast and the presence of the state housing affordability program for the population «yeOselya» are also opportunities in the real estate market. However, the risks remain the uncertainty of the period of the end of the war, the delayed demand related to expectations and more profitable investments, the lack of a single approach to determine the monetary losses caused to the real estate market, and the lack of a single digital resource for the accumulation and processing of data on losses and their assessment. Existing risks complicate the process of developing a plan and strategy for urban recovery. The impact of the war in Ukraine on housing prices will depend, among other things, on the location of real estate.

Keywords: real estate market of Ukraine, full-scale invasion, migration factor, cost of housing, macroeconomics of Ukraine.