

— важка промисловість, видобуток, низькотехнологічне виробництво – поступово втрачають попит на робочу силу, бо частину процесів автоматизують, а частину просто витісняють нові технології. Через це з'являються цілком нові виклики: потрібно навчати людей новим професіям, робити ставку на технічну освіту, створювати умови, щоб навчання тривало впродовж усього життя, молодь не виїжджала за кордон, а бачила перспективи саме в інноваційних секторах в Україні. Відповідно, потрібні кваліфіковані працівники, тому розвивається сфера освітніх послуг. Онлайн-платформи, приватні освітні школи та центри підготовки активно формують ринок, пропонуючи курси з менеджменту, маркетингу, фінансів, психології, дизайну та педагогіки. Поширення гнучких форм навчання робить освіту доступнішою для різних груп населення – зокрема переселенців, військових, людей, які змінюють професію. Сфера медичних та соціальних послуг також зазнає трансформації: приватні клініки впроваджують нові формати прийому, модернізують обладнання, відкривають вузькоспеціалізовані відділення. Зростає попит на телемедицину, реабілітаційні послуги, психотерапевтичну допомогу, що зумовлено як воєнними травмами, так і загальним зростанням усвідомленості щодо здоров'я. Соціальні послуги також отримують новий зміст – зусилля спрямовуються на підтримку внутрішньо переміщених осіб, ветеранів, людей із інвалідністю та сімей, які постраждали від війни. Це формує нові ніші зайнятості та стимулює появу партнерських проєктів між державою, громадами та приватним сектором.

Отже, структурні зрушення в економіці України є не випадковим явищем, а закономірним результатом тривалих внутрішніх та зовнішніх процесів. Відмова від сировинно-промислової моделі, яка історично домінувала й обмежувала можливості зростання, стає необхідною умовою для підвищення конкурентоспроможності держави. Зростання ролі інтелектуальної праці, інновацій та технологій стає визначальним фактором економічного майбутнього. Перехід від традиційних до високотехнологічних секторів формує нову економічну модель України — більш гнучку, адаптивну та орієнтовану на довгострокове зростання в глобальній економіці. Це не лише відповідь на сучасні виклики, а й стратегічний фундамент для майбутнього розвитку держави.

1. Валовий внутрішній продукт України, URL: <https://lnk.ua/9eoP1vAVp>
2. Які галузі економіки України мають найбільший потенціал зростання, URL: <https://dia.dp.gov.ua/yaki-galuzi-ekonomiki-ukra%D1%97ni-mayut-najbilshij-potencial-zrostannya/>
3. Як IT-індустрія розвиває інші галузі економіки, URL: https://finance.ua/ua/goodtoknow/jak-it-industrija-rozvyvayae-inshi-galuzi-ekonomiky?utm_source=

Росинський А.В.

доктор філософії, доцент, доцент кафедри економіки будівництва

Корнійко О.О.

здобувач першого (бакалаврського) рівня вищої освіти

Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ, Україна

ЕКОНОМІЧНА ДИВЕРГЕНЦІЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ПЕРВИННОЇ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ ЕКЗОГЕННИХ БЕЗПЕКОВИХ ШОКІВ

Актуальність дослідження. В умовах затяжного воєнного конфлікту національна економіка України зазнала безпрецедентних трансформацій, де ринок нерухомості виступає одним із найбільш чутливих індикаторів макроекономічної стабільності. Традиційно будівельна галузь характеризувалася високою кореляцією між регіонами: цінові тренди в столиці та великих обласних центрах мали схожі вектори розвитку і відрізнялись лише амплітудою. Проте війна зруйнувала цю гомогенність. Наразі можна спостерігати феномен глибокої регіональної кластеризації, де головним фактором ціноутворення стає не собівартість

будівництва чи платоспроможний попит, а географічна віддаленість від лінії бойового зіткнення.

Ця ситуація створює унікальний економічний парадокс: в межах однієї фіскальної та правової системи співіснують ринки з діаметрально протилежною логікою функціонування. В одних регіонах активи генерують надприбутки, виконуючи роль «тилового сейфу», а в інших перетворюються на «токсичні» інвестиції з від'ємною рентабельністю та нульовою ліквідністю. Глибокий аналіз цієї асиметрії є критично важливим не лише для інвесторів, але й для держави в контексті розробки нових моделей оцінки майна, фіскальної політики та стратегічного планування повоєнної відбудови.

Проблема оцінки активів в умовах високої турбулентності вимагає перегляду класичних підходів. Традиційні економетричні моделі та лінійні регресії не здатні коректно описати поведінку ринку в умовах форс-мажору, оскільки базуються на ретроспективних даних стабільних періодів. В сучасних умовах актуальним стає використання інструментів управління ризиками в умовах невизначеності. Зокрема, у наших попередніх працях розглядалися перспективи застосування апарату нечіткої логіки та системи MATLAB Simulink для моделювання транзакційних ризиків у будівництві [1], а також досліджувалися методи фазифікації часових факторів впливу, що дозволяють формалізувати інтуїтивні очікування ринку [2].

Мета дослідження полягає у виявленні, квантифікації та економічній інтерпретації розриву між номінальною та реальною вартістю житлової нерухомості в полярних безпекових зонах на прикладі м. Ужгород (тиловий хаб) та м. Запоріжжя (прифронтна зона).

Виклад основного матеріалу. Емпіричну базу дослідження склали дані моніторингу цін пропозиції на первинному ринку житла бізнес-класу за період січень 2022 – жовтень 2025 рр. на платформі ЛУН [3]. Для порівняльного аналізу було обрано два репрезентативні об'єкти з аналогічними якісними характеристиками, але різною локалізацією ризиків: ЖК «Grand Hills» (Ужгород) та ЖК «Legenda» (Запоріжжя). Аналіз проводився у двох вимірах: номінальному (у національній валюті – гривні, UAH) та реальному (еквівалент у твердій валюті – доларі США, USD). Такий підхід дозволив нівелювати інфляційне викривлення та оцінити реальну купівельну спроможність активів.

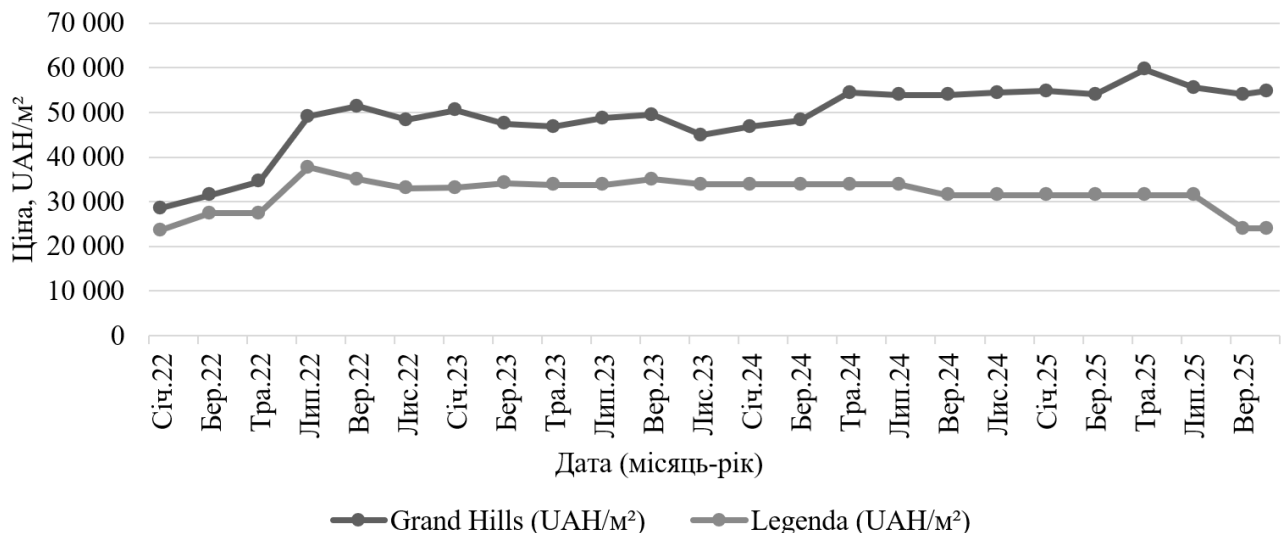


Рис. 1. Компаративний аналіз волатильності номінальних цін пропозиції (UAH) в умовах інфляційного тиску на прикладі полярних безпекових зон (побудовано авторами за даними [3])

Аналіз графіків у національній валюті демонструє діаметрально протилежну реакцію девелоперів на зростання собівартості будівництва. Як видно з рис. 1, крива ЖК «Grand Hills» (Ужгород) демонструє стійкий висхідний тренд, що корелює з загальним рівнем

інфляції в країні. Забудовник активно використовує стратегію перекладання витрат: зростання вартості будівельних матеріалів, логістики та енергоносіїв повністю компенсується підвищенням ціни для кінцевого споживача. Зростання ціни з 28 673 грн/м² до 54 808 грн/м² свідчить про високу цінову еластичність попиту в регіоні – покупці готові платити «премію за безпеку».

Натомість крива ЖК «Legenda» (Запоріжжя) ілюструє ефект «номінальної ілюзії» та жорсткої цінової ригідності. Ціна у гривні залишається майже статичною (коливання 23 734 – 35 000 грн/м²), незважаючи на те, що собівартість будівництва по всій країні зростає. Це свідчить про досягнення «цінової стелі»: платоспроможний попит у прифронтовому регіоні настільки низький, що будь-яка спроба індексації ціни призводить до повної зупинки продажів. Фактично девелопери Запоріжжя змушені покривати інфляцію витрат за рахунок власної маржі, що ставить під загрозу добудову та введення об'єктів нерухомості в експлуатацію.

Ще більш драматичною є картина при перерахунку цін у доларовий еквівалент, що розкриває справжню глибину інвестиційної кризи. Графіки на рис. 2 ілюструють фундаментальну дивергенцію. Тиловий регіон (Ужгород) успішно виконує функцію інвестиційного хеджу, адже після короткострокової волатильності на початку 2022 року, тренд стабілізувався на траєкторії зростання, а поточна ціна складає 1313 USD/м².

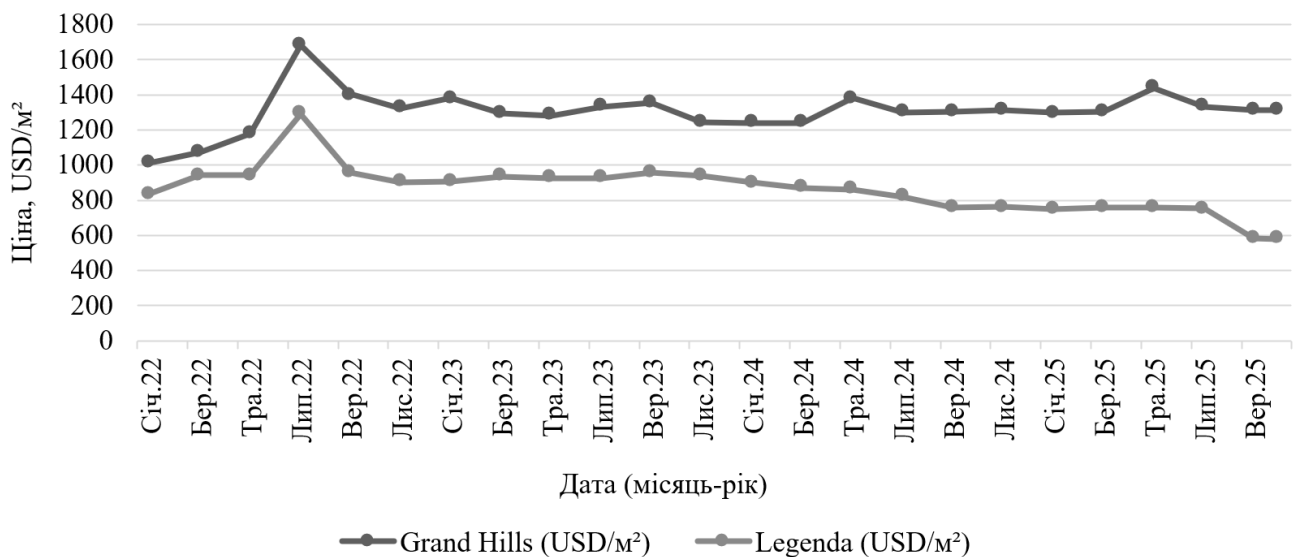


Рис. 2. Регіональна диференціація реальної інвестиційної вартості активів (еквівалент у USD) та візуалізація «безпекового спреду» (побудовано авторами за даними [3])

Цей феномен вказує на особливу природу еластичності пропозиції. У тиловому регіоні девелопери зберігають здатність транслювати зростання собівартості на споживача, фактично перекладаючи на нього валютні та інфляційні ризики. Ринок демонструє ознаки «продавця», де дефіцит безпечного житла дозволяє диктувати цінові умови. Інвестиційна привабливість тут підтримується не лише спекулятивним очікуванням зростання, але й фундаментальною потребою внутрішньо переміщених осіб у збереженні капіталу, що перетворює квадратні метри на квазі-валютний актив.

Водночас у Запоріжжі відбувається системне руйнування вартості капіталу. Графік на рис. 2 фіксує спадний тренд доларової ціни з 903 USD/м² до 578 USD/м². Статичність гривневої ціни на фоні девальвації національної валюти призвела до реального знецінення активу на понад 30%. Це класичний приклад «пастки ліквідності», коли ризики фізичного знищення активу домінують над будь-якими економічними стимулами. Інвестор, який вклав кошти у будівництво у 2022 році, фактично втратив третину капіталу, не враховуючи втрачену вигоду від альтернативних капіталовкладень.

Така цінова диспропорція створює суттєві загрози для фінансового сектору, зокрема в контексті оцінки ліквідності заставного майна. Знецінення активів у прифронтових зонах призводить до ситуації, коли реальна ринкова вартість об'єктів незавершеного будівництва стає нижчою за обсяг залучених кредитних ресурсів. Це формує «кредитний вакуум»: банки та фінансові установи, оцінюючи високу ймовірність дефолту та неможливість реалізації застави за балансовою вартістю, повністю зупиняють проєктне фінансування, що додатково консервує стагнацію регіонального ринку.

Ключовим результатом аналізу є виявлення та емпіричне підтвердження існування критичного «безпекового спреду». Якщо на початку 2022 року ціни об'єктів були співрозмірними (різниця становила близько 170 USD/м², що пояснювалося конструкційними та інфраструктурними особливостями порівнюваних житлових комплексів), то на кінець 2025 року розрив між ними досяг структурних значень (приблизно 735 USD/м²). Таке чотирикратне розширення спреду підтверджує гіпотезу про те, що безпековий фактор перетворився з ситуативного ризику на фундаментальний макроекономічний параметр. Він виступає основним дисконтом для прифронтових зон і ключовим мультиплікатором вартості для тилкових регіонів, повністю нівелюючи вплив традиційних факторів, таких як клас житла, якість будівельних матеріалів, розвиненість інфраструктури тощо.

Проведене дослідження дозволяє стверджувати, що ринок нерухомості України остаточно втратив цілісність і розділився на дві економічно незалежні кластерні системи з різними правилами гри. У тилкових зонах продовжують працювати ринкові механізми, де ціна формується балансом попиту та пропозиції, з урахуванням «премії за безпеку». У зонах високого ризику ринок перейшов у фазу виживання, де ціноутворення визначається не прибутковістю, а необхідністю мінімізації збитків та генерації бодай-якогось грошового потоку. Слід також враховувати фактор «інвестиційної інерції», адже навіть за умови швидкої стабілізації безпекової ситуації, відновлення цінового паритету між регіонами не відбудеться миттєво. Психологічний бар'єр інвесторів та зруйнована інфраструктура створюватимуть довгострокову часову затримку у відновленні вартості активів прифронтових зон, що вимагатиме запровадження спеціальних податкових режимів або державних програм страхування для стимуляції попиту в перехідний період. Практичне значення отриманих результатів полягає у підтвердженні тези, що для прифронтових регіонів інвестиційна привабливість первинної нерухомості без державних механізмів підтримки є від'ємною. Подальші дослідження мають бути спрямовані на побудову прогностичних моделей «безпекового спреду» для різних сценаріїв розвитку геополітичних подій.

1. Transactional Risk Management in Construction and Reconstruction Investment Projects Using MATLAB Simulink and Fuzzy Decision Support Systems / L. Sorokina et al. 2025 *IEEE 5th International Conference on Smart Information Systems and Technologies (SIST)*, Astana, Kazakhstan, 14–16 May 2025. 2025. P. 1–7. URL: <https://doi.org/10.1109/sist61657.2025.11139257>.
2. Real Estate Price Management Through Fuzzified Time Impact Factors Using MATLAB: Development Companies' Approach / A. Rosynskyi et al. 2024 *IEEE 4th International Conference on Smart Information Systems and Technologies (SIST)*, Astana, Kazakhstan, 15–17 May 2024. 2024. P. 606–611. URL: <https://doi.org/10.1109/sist61555.2024.10629393>.
3. Статистика цін нерухомості України. *ЛНУВ*. URL: <https://lun.ua/>.

Коритко П.О., студентка групи ЕКм-21

Науковий керівник: **Шубала І.В.**, к.е.н., доцент, доцент кафедри економіки
Луцький національний технічний університет, Україна

ПРИНЦИПИ ТА МЕТОДИ ОБҐРУНТУВАННЯ НАПРЯМІВ РОЗВИТКУ ДОБУВНОЇ ГАЛУЗІ

Розвиток галузей національної економіки є складним процесом, який потребує наукового обґрунтування, системного аналізу й стратегічного планування. В умовах ринкової економіки та глобальних викликів визначення оптимальних напрямів розвитку галузі набуває