КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра: міського господарства

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ

НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

на тему:

РИНОК НЕРУХОМОСТІ МІСТА В ПЕРІОД ВІЙНИ

Миронюк Ігор Валентинович

Київ-2023

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра: міського господарства

ЗАТВЕРДЖУЮ
В. о. завідувач кафедри
_____
«_____» _____ 20____ р.

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА
ДО АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

на тему:

РИНОК НЕРУХОМОСТІ МІСТА В ПЕРІОД ВІЙНИ

Виконав: Миронюк Ігор Валентинович
Спеціальність: 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
ОПП: «Міське будівництво та господарство»
Групи МБГ-42
Керівник роботи: доц. Денисенко Н.О.
Ідентичність підтверджую

Київ-2023

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Факультет урбаністики та просторового планування
Кафедра міського господарства
Освітньо-кваліфікаційний рівень: **бакалавр**
Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»
Спеціальність: 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
ОПП «Міське будівництво та господарство»

ЗАТВЕРДЖУЮ
В. о. завідувач кафедри
_____
“____” _____2023року

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ

НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВРА

Миронюк Ігор Валентинович
(прізвище, ім’я, по батькові здобувача)

1. Тема роботи «Ринок нерухомості міста в період війни» затверджена наказом ректора КНУБА № 912/2 від «15» травня 2023 року
2. Керівник роботи доцент, кандидат економічних наук Денисенко Наталія Олегівна
3. Строк подання здобувачем роботи до захисту «19» червня 2023 року
4. Зміст пояснювальної записки за розділами:

Р.1. Існуючі підходи до оцінки нерухомості

Р.2. Дослідження ринку нерухомості україни

Р.3. Перспективи розвитку ринку нерухомості у повоєнний період в Україні зокрема в місті Київ

5. Графічний матеріал за розділами

Р.1. Лист 2 «Загальні положення оцінки нерухомості»

Р.2. Лист 3 «Аналіз ринку житлової нерухомості у довоєнний період»

Р.2. Лист 4. «Стан ринку нерухомості у період війни»

Р.3. Лист 5 «Аналіз ринку нерухомості міста Києва»

Р.3. Лист 6 «Схема існуючого стану території»

Р.3. Лист 7 «Схема генерального плану»

6. Календарний план виконання роботи

Види робіт та їх зміст	Термін виконання
Розділ 1.	
Розділ 2.	
Розділ 3.	
Остаточне оформлення роботи	
Направлення роботи для перевірки на плагіат	

7. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		Дата	підпис
Розділ 1.			
Розділ 2.			
Розділ 3.			

8. Дата видачі завдання «22» січня 2023 року

В. о. зав. кафедри _____ _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Керівник _____ _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

Здобувач _____ _____
(підпис) (прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (SUMMARY) *до атестаційної випускної роботи здобувача:*	**Миронюк Ігор Валентиович** ***Myroniuk Ihor Valentynovych*** *(ПІБ здобувача українською та англійською)*

ЗВО	Київський національний університет будівництва і архітектури		
Тема *(українською та англійською)*	Ринок нерухомості міста в період війни *The real estate market of the city during the war*		
Освітній ступінь	Бакалавр		
Факультет	урбаністики та просторового планування		
Випускова кафедра	міського господарства		
Спеціальність	192 «Будівництво та цивільна інженерія»		
Освітня програма	Міське будівництво та господарство		
Керівник	Денисенко Наталія Олегівна		
Обсяг роботи:	*пояснювальна записка, стор.*	*розділів*	*креслень формату А3*
	54	3	8
Розділ 1	Існуючі підходи до оцінки нерухомості		
Розділ 2	Дослідження ринку нерухомості України		
Розділ 3	Перспективи розвитку ринку нерухомості у повоєнний період в Україні зокрема в місті Київ		
Висновки по роботі:	Війна суттєво впливає на ринок нерухомості міста. Ціни, попит та пропозиція на нерухомість зазнають значних змін. Війна призводить до зниження попиту, зниження цін та затримки у розвитку будівельної галузі. Після закінчення війни спостерігається поступове відновлення ринку нерухомості, але процес може бути тривалим та залежить від багатьох факторів.		
Ключові слова: *Keywords:*	Ринок нерухомості, війна, ціни, стійкість ринку нерухомості, зміни на ринку нерухомості, житлова нерухомість, комерційна нерухомість, первинний ринок, вторинний ринок, розвиток міста		

Здобувач: Миронюк І.В. / /

Керівник: Денисенко Н.О./ /

“___” _____ 20__

ЗМІСТ

ВСТУП…….7
РОЗДІЛ 1.ІСНУЮЧІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ…….....9
1.1 Огляд літературних джерел……...9
1.2 Загальні положення оцінки нерухомості……....11
1.3 Методологія оцінки нерухомості……17
РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ……..21
2.1 Особливості ринку нерухомості у довоєнний період…….……...21
2.2 Аналіз ринку нежитлової нерухомості у довоєнний період …….23
2.3 Аналіз ринку житлової нерухомості у довоєнний період ….……26
2.4. Стан ринку нерухомості у період війни…..……...33
РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ У ПОВОЄННИЙ ПЕРІОД В УКРАЇНІ ЗОКРЕМА В МІСТІ КИЇВ …….…..39
3.1. Стан і перспективи розвитку будівельної індустрії на ринку нерухомості……39
3.2. Аналіз ринку нерухомості міста Києва ……41
3.3. Пропозиція облаштування території у Шевченківському адміністративному районі м. Києва……..45
ВИСНОВКИ…….50
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ……53

ВСТУП

Актуальність бакалаврської роботи є вельми важливою, оскільки воєнний конфлікт має значний вплив на соціально-економічну ситуацію в містах та нерухомість являє собою важливий фактор в цьому процесі. Дослідження впливу війни на ринок нерухомості має на меті розуміння складнощів, які виникають в цей період, та розробку ефективних стратегій для подолання цих викликів.

Одним з головних аспектів актуальності цієї теми є забезпечення належного життя та умов проживання для місцевого населення під час війни. Військові дії можуть призвести до зруйнування житлових будівель, інфраструктури та інших об'єктів нерухомості, що породжує гуманітарну кризу та проблему з безпекою проживання місцевих мешканців. Вивчення ринку нерухомості дозволяє оцінити стан і можливості відновлення житлового фонду після війни, розробити стратегії реконструкції та забезпечити належні умови для людей, що втратили своє житло.

Крім того, дослідження ринку нерухомості в період війни має значення для економічного відновлення міст після закінчення конфлікту. Нерухомість є важливим фактором економічного розвитку, і після війни виникає потреба відновлення житлового та комерційного секторів міста. Дослідження динаміки цін на нерухомість, змін в попиті та пропозиції, впливів на інвестиційну активність та роль державних політик у цьому процесі допомагають розробити стратегії ефективного відновлення та стимулювання економічного розвитку після війни.

Окрім того, дослідження ринку нерухомості в період війни має важливість для аналізу впливу конфлікту на географічну та соціальну структуру міста. Військові дії можуть призвести до переміщення населення, зміни в демографічній структурі та розташуванні житлових районів. Дослідження цих змін допомагає розуміти соціальні та економічні наслідки війни для місцевого населення та розробляти відповідні стратегії для забезпечення соціальної стабільності та розвитку міст.

Отже, дослідження ринку нерухомості міста в період війни є актуальним завданням, яке допомагає розуміти та вирішувати складні проблеми, пов'язані з житловим сектором, економічним відновленням та соціальною структурою міста після війни. Результати такого дослідження можуть бути використані для розробки ефективних стратегій та політик, спрямованих на поліпшення умов проживання місцевого населення та сприяння стабільному розвитку міст у подібних надзвичайних ситуаціях.

Мета роботи полягає в дослідженні впливу війни на ринок нерухомості та розумінні складнощів, які виникають у цей період.

Об’єкт бакалаврської роботи - ринок нерухомості міста в період війни.

Предметом роботи є вплив війни на динаміку ринку нерухомості, цінову політику, зміни в попиті та пропозиції житлової та комерційної нерухомості, а також соціальну та економічну структуру міста.

У роботі були поставлені наступні завдання:

1. проаналізувати існуючі підходи до оцінки нерухомості;
2. дослідити ринок нерухомості України;
3. запропонувати перспективи розвитку ринку нерухомості у повоєнний період.

Бакалаврська робота складається графічної частини де представлено 8 листів та пояснювальної записки, яка включає в себе вступ, три розділи, висновки та список використаних джерел.

РОЗДІЛ 1.ІСНУЮЧІ ПІДХОДИ ДО ОЦІНКИ НЕРУХОМОСТІ

1.1 Огляд літературних джерел

Оцінка нерухомості в Україні почала активно розвиватись лише п’ятнадцять-двадцять років назад. Це обумовлено відповідним часом появи і початку розвитку законодавчої і правової бази основи оцінки нерухомості - права власності на об’єкти нерухомого майна, а також умов і порядку його відчуження.

При розробці положень національних стандартів і методичної бази широко використовувався досвід США та європейських країн, який досить часто є неприйнятним для використання на даному етапі в Україні через специфічні для світової практики процеси, які мають місце в нашій державі. В Україні ринок нерухомості має помітні відмінності пов’язані з відношенням до власності нерухомого майна, небаченими для світової практики обсягами та умовами роздержавлення майна, відокремленістю продажу споруд від земельної ділянки.

Розробки західних експертів є цікавими та інформативними в частині методик оцінки прибутковості підприємств, однак застосування їхніх методик прибутковості в галузі житлового фонду, на даний момент, є неприйнятними через відсутність широкого розповсюдження кондомініумів та власників великих житлових комплексів. Згадки по районування регіонів та зонування по вартостям міської забудови взагалі, практично, не зустрічається в їх публікаціях.

Використання методів і моделей масової оцінки нерухомості задовольняє інформаційні потреби як державного, так і приватного секторів. В органах місцевої влади результати оцінки забезпечують функціонування системи оподаткування нерухомості на основі вартості, а в приватному секторі використовуються для прийняття бізнес-рішень. Однак, незважаючи на єдиний загальний підхід до масової оцінки майна, спосіб організації систем та застосування процедур у різних країнах суттєво відрізняється. Міжнародна

асоціація оцінювачів (IAAO) визначила деякі основні принципи, яких повинні дотримуватися системи масової оцінки для цілей оподаткування, з урахуванням регіональних особливостей, що виникають у процесі формування систем масової оцінки в окремих країнах [1]:

- масова оцінка вимагає повних і точних даних, ефективних моделей оцінки та належного управління ресурсами;
- успішні програми збору даних вимагають чіткого і стандартизованого кодування та ретельного моніторингу з боку програм контролю якості;
- моделюванню вартості нерухомості має передувати детальний аналіз місцевого ринку нерухомості;
- усі три методи оцінки - ринковий (порівняльний), дохідний та витратний - використовуються для оцінки певних видів майна;
- державне або місцеве законодавство може вимагати поділу нерухомості на землю та поліпшення;
- вартість нерухомості повинна переглядатися щорічно. Водночас, фізичний огляд та переоцінку майна слід проводити щонайменше кожні 4-6 років.

Масова оцінка нерухомості досліджувалася багатьма зарубіжними науковцями та практиками. Зокрема, Р. Глаудеманс та Р. Алмі [2] надають аналіз ключових теоретичних та практичних принципів масової оцінки, а Т. Кауко та М. Д'Амато [3] - комплексний аналіз сучасних моделей та методик масової оцінки з прикладами їх використання в різних країнах. Вітчизняні оцінювачі О. Драпіковський та І. Іванова [4, 5] висвітлюють різні аспекти масової оцінки міських земель, включаючи порівняльний аналіз досвіду окремих країн та особливості застосування різних моделей оцінки. Теоретичною та методологічною основою дослідження є фундаментальні наукові дослідження зарубіжних вчених, результати вітчизняних науковців, а також стандарти та матеріали національних і міжнародних організацій.

Для дослідження законодавчого оформлення системи масової оцінки використовуються національні кодекси, закони та інші нормативно-правові акти. Для визначення основних критеріїв, яким має відповідати система масової оцінки, можуть бути використані стандарти Міжнародної асоціації оцінювачів (IAAO). З метою всебічного вивчення зарубіжного досвіду було проаналізовано наукові праці та публікації вітчизняних і зарубіжних вчених. Крім того, були використані аналітичні звіти та презентації міжнародних організацій, таких як Світовий банк та Організація економічного співробітництва та розвитку.

1.2 Загальні положення оцінки нерухомості

Нерухомість є найбільш фундаментальним серед усіх існуючих товарів. У зв'язку з цим будь-яка нерухомість має низку характерних особливостей.

Об'єкти нерухомості є матеріальними та стаціонарними. Фізичні характеристики об'єкту нерухомості містять не тільки відомості про його розмір та форму , але й інформацію про внесені поліпшення , про ландшафт, про під’їздні шляхи, про довкілля, про комунальні послуги, про незручності та безпеку. Лише знаючи сукупність усіх цих факторів, можна визначити корисність об'єкта нерухомості.

Об'єкти нерухомості довговічні, а їх пропозиція має обмежений характер. Довговічність нерухомості перевищує цей показник практично в усіх інших товарах, разом з тим, об'єкти нерухомості змінюються за час свого існування і при цьому можна виділити чотири фази життєвого циклу кожного об'єкта: зростання, стабільність, занепад, оновлення.

Нерухомість є одним з небагатьох товарів, вартість яких може зростати з часом.

Різноманітність, унікальність та неповторність утворюють ще одну групу ознак, притаманних об'єктам нерухомості. Крім того, для кожного

інвестора (покупця) поєднання власного пріоритету переваг, можливостей та обмежень визначає у підсумку привабливість даного об'єкта нерухомості.

Важливою особливістю нежитлової нерухомості є необхідність постійного управління нею незалежно від функціонального призначення об'єкту. Це обслуговування приміщень комунальними службами, охорона та поточний ремонт, різноманітні сезонні або профілактичні роботи, пов'язані з утриманням нежитлового фонду. На окремих сегментах ринку нерухомість виявляє себе як товар, схильний до сезонних коливань. Водночас ринок нежитлових приміщень мало залежить від пори року, тут коливання тісно пов'язані із загальною економічною ситуацією.

Нерухомість є особливим видом власності. Права володіння, користування та розпорядження нею відрізняються від прав володіння іншими видами власності. Придбання, а також інші операції з об'єктами нерухомості пов'язані з певними процедурами, які повинні забезпечувати урахування інтересів держави, місцевих органів влади та інших суб'єктів права. Держава, переслідує суспільні інтереси, реалізує функції обліку нерухомості та реєстрації операцій з нею для захисту прав власників і забезпечення своєї фіскальної функції в частині оподаткування.

Досить складний процес передачі права власності на нерухомість обумовлює порівняно низький рівень ліквідності нерухомості як товару, тобто в більшості випадків її неможливо швидко реалізувати за готівку.

Всі наведені особливості на різних сегментах ринку нежитлової нерухомості виявляються по-різному. Однак всі вони мають істотний вплив на мотивацію покупця і продавця, а також на характер і умови укладання угод на вторинному ринку.

Ринок нерухомості - це сукупність механізмів, за допомогою яких виконується передача права власності і формуються ціни на нерухомість. Ринок нерухомості розповсюджується на три групи об'єктів: земля, житлова нерухомість та нежитлова нерухомість. Хоча усі три групи функціонують окремо, вони тісно пов'язані між собою, оскільки цінність нерухомості, в

першу чергу, визначається її розташуванням, а житлова нерухомість може переходити в не житлову. Об'єкти нежитлової нерухомості можна класифікувати наступним чином :

- офісні будівлі;
- будівлі промислового призначення;
- готелі;
- ресторани, кафе, бари та інші об'єкти дозвілля;
- склади;
- гаражі;
- магазини;
- нежитлові приміщення.

Усі вони можуть знаходитись на первинному ринку (будівництво, приватизація) та вторинному (продаж).

Сегментація ринку проводиться за такими ознаками:

- функціональне призначення;
- географічний фактор (регіон, місто, район, мікрорайон);
- якість нерухомості (висока, посередня, низька);
- інвестиційна мотивація (термін звороту капіталу, дохідність).

Фактори, що впливають на ринкову вартість нерухомості

Основні фактори, що формують вартість нерухомості, можна поділити на такі категорії : економічні, регіональні, соціальні, політичні та фізичні.

Економічні залежать від загального стану економіки в країні та регіоні, рівня доходів, платоспроможності. Економічна і грошово-кредитна політика, що здійснюється в державі, здатна стимулювати або стримувати економічний розвиток країни в цілому та її окремих регіонів, попит і пропозицію на об'єкти нерухомості.

Регіональні фактори обумовлені специфікою окремих міст та територій (місце міста в системі розселення, історичні традиції міста, структура житлового і не житлового фонду, соціальна мобільність населення та інше).

Крім того, на формування регіональних ринків нерухомості впливає соціально-культурний імідж та психологічні стереотипи, що склалися в містах. В результаті історичні традиції та наявність багатих громадян здебільшого визначають рівень цін на ринку нерухомості.

Соціальні фактори відображають престижність володіння нерухомістю та соціальний рівень мешканців країни.

Політичні фактори зумовлені рівнем стабільності законодавства і політичної влади, наявністю гарантій прав власності та ін.

До фізичних факторів належать параметри нерухомості, характеристики земельної ділянки, довкілля, розташування відносно транспортних магістралей та інше, що є об'єктивною характеристикою самого об’єкта нерухомості. На даний час в Україні основними з них є розташування та призначення об'єкта нерухомості, а також його споживчі характеристики, обумовлені ступенем благоустрою.

В даній роботі буде проведено дослідження вартості нерухомості в розрізі містобудівельних факторів, а саме регіональних з урахуванням фізичних та економічних.

Крім ринкової вартості, в залежності від цілей та умов оцінки, застосовуються деякі специфічні види вартості.

Ліквідаційна вартість - вартість об'єкта нерухомості обумовлена вимушеним характером умов продажу (наприклад, реалізація банком заставленого майна). Внаслідок вимушеного скорочення терміну експозиції об’єкта нерухомості на відкритому ринку ліквідаційна вартість, як правило, нижча за ринкову на 15-25% [6]. Така вартість визначається в основному укладанні договорів кредиту під заставу і є необхідною для визначення розміру кредиту.

Інвестиційна вартість - вартість об'єкта нерухомості обумовлена конкретним інвестиційним проектом подальшого функціонального використання. При цьому враховуються конкретні умови запропоновані конкретним інвестором. Звісно при цьому умови відкритого ринку не можуть

бути дотриманими і підходи в експертній оцінці будуть іншими. Такий підхід застосовується для нетипових об'єктів ринку нерухомості.

На рисунку 1.1. зображено види вартості нерухомості як об'єкта економічних інтересів.

Ліквідаційна вартість	очікувана вартість об'єкта нерухомості за умови його ліквідації, знецінення в наслідок втрати своїх первісних функцій, продажу в строк менший за строк експозиції
Відновна вартість	визначається в поточних цінах як нового зносу відносно дати оцінки на підставі вартості заміщення
Вартість заміщення	визначається на дату оцінки поточної вартості витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною
Споживна вартість	характеризує вартість об'єкта нерухомості з точки зору власника та базується на доходності, корисності та вигідності від використання нерухомості
Інвестиційна вартість	відображає суб'єктивний взаємозв'язок між інвестором та об'єктом інвестування (нерухомістю), виражений у очікуваній дохідності та ставки капіталізації об'єкту нерухомості
Страхова вартість	являє собою вартість заміщення або ринкову вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування
Оподаткована вартість	визначається з метою розрахунку податкової бази та розраховується відповідно до положень діючих нормативно-правових актів

Рис.1.1. Види вартості нерухомості як об'єкта економічних інтересів

Ринок нерухомості відрізняється від інших ринків за своїми особливостями, які притаманні властивостям нерухомого майна. (Рис.1.2.)

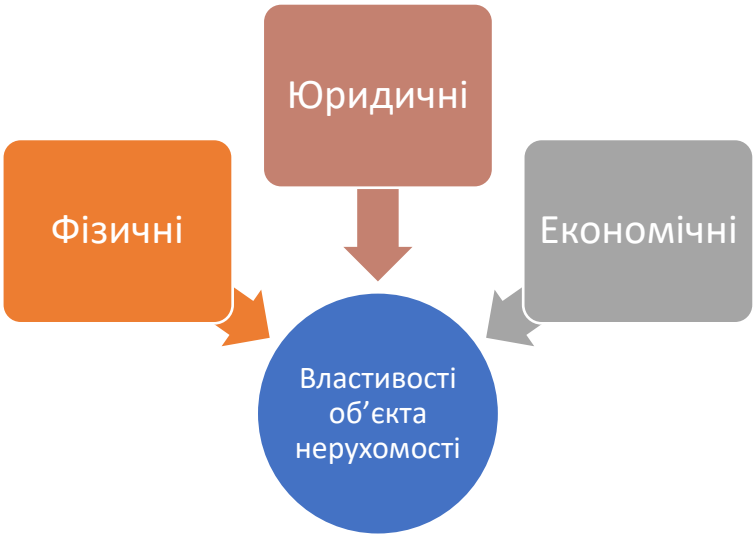

Рис.1.2. Властивості об’єкта нерухомості

Ринок нерухомості виступає як сфера економічних інтересів, де капітал інвестується в нерухомість та виникає система економічних відносин, пов'язаних з операціями з нерухомим майном. Ринок нерухомості відрізняється своїми унікальними рисами. (Рис.1.3.)

Рис.1.3. Особливості ринку нерухомості

Рисунок 1.4 ілюструє взаємозв'язок між ключовими показниками ринку нерухомості та макроекономічними показниками розвитку країни.

Рис.1.4. Взаємний вплив ключових показників ринку нерухомості та макроекономічних показників розвитку країни

1.3. Методологія оцінки нерухомості

В теорії і практиці експертної оцінки нерухомості використовується три основні методи оцінки: затратний метод; метод порівняльного аналізу (метод аналогових продаж); доходний метод або метод капіталізації.

Сутність *затратного методу* полягає в тому, що вартість нерухомості визначається затратами на придбання земельної ділянки, її благоустрій та будівництво оцінюваного об'єкта нерухомості (будівель та споруд).

Застосування затратного методу необхідне при:

- аналізі нового будівництва;
- визначенні варіанта використання земельної ділянки;
- реконструкції будівель;
- оцінки для оподаткування;
- для цілей страхування; оцінки наслідків стихійного лиха;

- оцінки спеціальних будівель та споруд.

Обмеження пов'язані із застосуванням затратного методу:

1. Затратний метод не відображає вартості прогнозованих доходів.

2. Виникають труднощі з визначенням зносу, особливо якщо будівлі більше 10-20 років.

3. Метод не враховує можливості застосування найкращого та найбільш ефективного використання.

Метод базується на використанні повної вартості відновлення (заміщення) – вартості будівництва в існуючих цінах точної копії даного об'єкта з використанням тих же матеріалів, будівельних стандартів, дизайну і тією ж якістю робіт.

На практиці застосовуються чотири основних методи визначення повної вартості відновлення (заміщення).

Метод якісного аналізу, який потребує детального підрахунку всіх затрат на спорудження чи встановлення складових частин нової будівлі, прямих та непрямих витрат.

Метод розбивки по компонентах, використовує показники затрат по окремих компонентах споруди, включаючи їх встановлення.

Метод порівняльної одиниці застосовується по відношенню до стандартних типових будівель та споруд.

Метод 50*50 передбачає, що при відновленні будівель з застосуванням імпортних та дорогих матеріалів існує рівність затрат на заробітну плату та механізми з вартістю матеріалів в загальній структурі вартості будівельно-монтажних робіт.

Метод порівняльного аналізу продаж (аналоговий метод) – метод оцінки об’єктів нерухомості шляхом порівняння продаж аналогічних об'єктів з оцінюваним після введення відповідних коригувань, що враховують відмінності між ними.

Цей метод базується на принципі заміщення, тобто передбачається, що раціональний покупець не заплатить за конкретну власність більше, ніж за придбання подібної власності, яка володіє такою ж корисністю.

Найкращою областю застосування методу є ринок квартирної міської забудови, де існує широкий вибір аналогових об'єктів .

Обмеженням застосування методу є ринки нетипової, унікальної нерухомості, де знаходження аналогів є проблематичним.

Базується цей метод на застосуванні коригуючих поправок до вартості об’єкта – аналога.

Основними методами коригування вартості аналогів є застосування коригуючих таблиць та коригуючих коефіцієнтів.

Метод капіталізації – метод оцінки об'єктів нерухомості на основі оцінки доходу, який може принести володарю даний об'єкт нерухомості.

Цей метод базується на принципі найкращого можливого використання, тобто оцінки максимального можливого доходу при використанні без надмірних додаткових капіталовкладень.

Застосування цього методу потребують, в основному, об'єкти нежитлової нерухомості, які можуть бути зданими в оренду, використовуватись за прямим призначенням тощо.

Серед методів оцінки доходної нерухомості можна виділити три основні.

Метод валової ренти, заснований на припущенні, що існує прямий зв'язок між ціною продажу нерухомості та доходами від здачі її в оренду. При цьому вираховується такий показник, як мультиплікатор валової ренти, тобто відношення ціни продажу до валового доходу (потенціального чи дійсного).

Метод прямої капіталізації, оснований на принципі оцінювання вартості майбутніх прибутків від володіння нерухомим майном. При цьому оцінюється середньорічний доход.

Метод дисконтування грошових потоків схожий на метод прямої капіталізації з тією різницею, що в розрахунках аналізується потік майбутніх

доходів. Коефіцієнт дисконтування при цьому визначається методом кумулятивної побудови.

Застосування певної методики в конкретному випадку залежить від цілей експертної оцінки (застави, відкритого продажу, ліквідації і т.д.), особливостей функціонального використання об'єкта та особистого погляду відповідального експерта-оцінювача.

РОЗДІЛ 2. ДОСЛІДЖЕННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

2.1 Особливості ринку нерухомості у довоєнний період

На відміну від інших видів ринок нерухомості має ряд специфічних особливостей:

- значно менша кількість угод купівлі-продажу, особливо унікальних та спеціалізованих об'єктів ;
- угоди з нерухомістю, як правило, носять конфіденційний характер, і відкрита інформація часто буває неповною чи недостовірною;
- низька еластичність пропозиції об'єктів нерухомості, так як будівництво займає досить довгий час, а будівлі та споруди відносно довговічні.

Характеризуючи стан ринку нерухомості в Україні у довоєнний період, слід відмітити, що він знаходився на завершальній стадії першого етапу розвитку ринку – при формуванні початкового ринку нерухомості і переході до другого етапу – підходу до нерухомості як до об’єкта інвестиційної діяльності.

Якщо на першому етапі нерухомість купувалась в основному для власних потреб та вигідного її перепродажу, то на другому етапі нерухомість розглядається як об’єкт фінансових вкладень для одержання постійного прибутку.

В загальному випадку ринок нерухомості складається з трьох основних груп об’єктів: земля, нежитлова та житлова нерухомість.

Процес передачі права власності на землю (приватизації) розпочався лише недавно, з прийняттям Земельного кодексу, земельний ринок знаходиться на етапі формування, тому аналіз цієї групи об’єктів нерухомості є дещо передчасним, і в даній роботі недоцільним.

Проаналізувавши ситуацію на ринку нерухомості станом на 2019 рік, експерти визначили, які об’єкти є більш ліквідними та привабливими для покупців в Україні в цілому та в Києві зокрема. Експерти визначили можливі

тенденції подальшого розвитку ринків житлової та торговельної/офісної нерухомості.

Зокрема, може посилитися конкуренція між девелоперами. На українському ринку з'явиться більше багатофункціональних об'єктів. Цей тренд зараз популярний у всьому світі, і в подальшому, якщо структура іпотечного кредитування покращиться, розвиток ринку нерухомості може зробити якісний стрибок вперед. [7]

Головними особливостями ринку нерухомості у 2018-2019 роках експерти вважають такі показники:

- стабільні темпи будівництва;
- велика пропозиція;
- зміщення попиту з передмістя до приміських та промислових зон;
- купівля невеликих одно- та двокімнатних квартир;
- пропозиція як квартир традиційного планування, так і житла євроформату з просторими кухнями-вітальнями;
- велика різниця в цінах між первинним і вторинним ринком;
- новобудови користуються більшим попитом, ніж вторинне житло;
- конкуренція та боротьба за платоспроможного покупця;
- зростання фінансування комерційної нерухомості;
- зростання цін в економ-класі (у 2018 році середня ціна в Києві становила 19 000 грн за кв. м; 2017 рік - 16 700 грн за кв. м; перше півріччя 2019 року - 24 000 грн за кв. м);
- зниження цін на будинки еліт-класу: у 2018 році середня ціна в Києві становила 53 000 грн./кв.м; 2017 рік - 61 000 грн./кв.м; перше півріччя 2019 року - 54 000 грн./кв.м);
- збільшення частки кредитів на нерухомість;
- зниження купівельного попиту домогосподарств. [7]

У перспективі ринку нерухомості очікувалося, що українська нерухомість продовжить дорожчати. Очікувалося, що ціни на житло зростуть

на 20%. Цьому передувало кілька причин для таких тенденцій на ринку нерухомості:

- пропозиція перевищує попит;
- зростання заробітної плати;
- зростання цін на будівельні матеріали;
- зростання цін на транспортні послуги та паливо;
- зростання відсоткових ставок за кредитами. [7]

2.2 Аналіз ринку нежитлової нерухомості у довоєнний період

Ринок нежитлової нерухомості є досить складним об'єктом для аналізу через різноманітність суб'єктів операцій і самих об’єктів нерухомості. Крім того, тут має місце більш тісний зв’язок процесів, що відбуваються на ринку, з економічною ситуацією в регіоні і країні в цілому. Ринок нерухомості, як складова частина ринкової економіки, без сумніву реагує на загальноекономічні процеси, на стан суміжних ринків (фінансового). У той же час він є індикатором загальної економічної ситуації в країні і регіоні.

В даний момент на ринку нерухомості України виступають повноправними учасниками державні, комунальні і недержавні структури, які можуть виступати як разом так і окремо утворюючи такі основні сектори ринку нерухомості:

- первинний ринок (будівництво);
- ринок приватизованої державної нерухомості;
- ринок комунальної нерухомості, якою розпоряджаються органи місцевого самоврядування;
- вторинний ринок.

В останні роки розвився ще один специфічний сектор ринку нерухомості: ринок примусового продажу, що здійснюється державною податковою інспекцією, державною виконавчою службою або ліквідаторами.

Станом на 2020 р. вторинний ринок займає більше половини всього ринку нерухомості. Враховуючи це, а також високий ступінь його відкритості, великої кількості достатньо об'єктивної інформації можна зробити висновок, що найбільш інформативним є дослідження саме цього сектору.

В даній роботі поставлено за мету розглянути ринок нерухомості в розрізі містобудівельних ознак, тому розглянемо ринок нежитлової нерухомості у аспекті функціональних ознак.

Функціональний аспект сегментів ринку нежитлової нерухомості.

На сьогодні вторинний ринок нежитлової нерухомості України структурований на багато сегментів .

Офіси. На офісному сегменті основні ціноутворюючі фактори:

- рівень престижності району розташування;
- стиль та якість оздоблення приміщення;
- наявність комунікацій і засобів зв'язку;
- площа об'єкта;
- зручність з точки зору транспортних комунікацій;
- наявність окремого виходу;
- наявність охорони та сигналізації;
- наявність земельної ділянки.

Найбільшим ринком офісної нерухомості на Україні є Київ. Статус столиці дозволяє розвиватись цьому сегменту найбільш динамічно саме в м. Київ.

Торгівельна нерухомість. Основні ціноутворюючі фактори, притаманні ринку офісів, істотно впливають і на сегменти торгівельної нерухомості. Однак для об'єктів торгівлі головним фактором є вигідне місце розташування. Особливістю ринку торгівельної нерухомості є істотний вплив на процеси ціноутворення таких факторів як наявність та розгалуженість торгівельної інфраструктури в районі розташування об'єкту,

а також його планування (розміри торгівельних, підсобних, складських площ, наявність підвалу та ін.). В деяких випадках важливу роль відіграє фактор технічного оснащення.

Складська нерухомість характеризується численними особливостями, які істотно відрізняють від попередніх. Це пов’язано з особливостями технологічної експлуатації цих специфічних об'єктів. Так, на цьому сегменті основними ціноутворюючими факторами є:

- район розташування об’єкта ;
- конструктивні особливості;
- наявність транспортних комунікацій (залізничних гілок);
- наявність та якість спец обладнання (навантажувально-розвантажувальних пристроїв, низькотемпературних камер);
- площа об’єкта;
- наявність охорони та сигналізації;
- наявність земельної ділянки.

На даному етапі саме ринок складської нерухомості є тим сегментом вторинного ринку нежитлової нерухомості, що найбільш динамічно розвивається.

Виробнича нерухомість. Вимоги, що висуваються до виробничої та складської нерухомості, досить схожі. Тому основні ціноутворюючі фактори, наведені вище при аналізі складської нерухомості, значно впливають на процес ціноутворення і на ринку виробничої нерухомості. Слід відзначити, що існують жорсткі вимоги стосовно пожежної та екологічної безпеки, які залежать від специфіки і технології виробництва. Саме цей фактор часто стає вирішальним при встановленні ціни на об'єкти виробничої нерухомості.

Ринок нерухомості сфери послуг . Підприємства, що працюють в цій сфері, істотно відрізняються за характером своєї діяльності. Тому процеси ціноутворення на об’єкти сфери послуг мають особливу специфіку. Вторинний ринок об’єктів сфери послуг тільки формується, тому досить

часто істотний вплив на механізми ціноутворення виявляють суб'єктивні фактори (престижність, корисність, очікування покупців і продавців тощо).

Ринок нерухомості громадського харчування. Якісні характеристики та функціональні особливості нерухомості громадського харчування (кафе, бари, ресторани та інше), значною мірою відповідають параметрам торговельної нерухомості. Тому основні фактори, що впливають на ціноутворення на сегменті приміщень торгівельного призначення, в більшості випадків можна віднести й до ринку нерухомості громадського харчування.

Останнім часом збільшується популярність літніх кафе та відкритих майданчиків. В зв'язку з цим важливим ціноутворюючим фактором для підприємств громадського харчування стаціонарного типу є наявність (або можливість обладнання) робочого залу, що функціонує в теплу пору року.

Слід відзначити, що на вторинному ринку нежитлової нерухомості існують також інші сегменти (незавершене будівництво, цілісні майнові комплекси тощо). Однак, ці ринки знаходяться в стадії формування, тому їхній аналіз ускладнений.

2.3 Аналіз ринку житлової нерухомості у довоєнний період

Для аналізу ринку житлової нерухомості, насамперед, необхідно визначити, що під цим розуміється. Деякі спеціалізовані видання в цей ринок включають не тільки ринок об'єктів нерухомості, а й послуг, які пов'язані з цими об'єктами (оренду, будівництво, рієлторські послуги і т.п.) У цій роботі ринком житлової нерухомості вважатимемо тільки ринок об'єктів житла.

Для оцінки обсягів ринку розглянемо кількість та структуру укладених угод та посвідчених договорів відчуження.

Таблиця 2.1.

Обсяги створеного житла в Україні

Роки	Загальна площа, млн.м^2	У середньому на одну особу, м^2	Кількість квартир, тис.
2000	1015,0	20,7	18921
2001	1026,1[2]	21,0	18960
2002	1031,7	21,3	19023
2003	1035,7	21,6	19049
2004	1040,0[3]	21,8	19075
2005	1046,4	22,0	19132[3]
2006	1049,2	22,2	19107
2007	1057,6	22,5	19183
2008	1066,6	22,8	19255
2009	1072,2	23,0	19288
2010	1079,5	23,3	19322
2011	1086	23,5	19327
2012	1094,2	23,7	19370
2013	1096,6	23,8	19368
2014*	966,1	22,6	16785
2015	973,8	22,9	16886
2016	977,9	23,1	16912
2017	984,8	23,3	16987
2018	993,3	23,7	17100
2019	1011,4	24,2	17380
2020	1014,8	24,5	17408

Як видно з таблиці 2.1, обсяги ринку житлової нерухомості зазнають незначних коливань і в середньому складають 18000 тисяч квартир щороку. Починаючи з 2014 року не враховано при розрахунках тимчасово окуповані території Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях.

Якщо проаналізувати ринок житла після 2015 року, кількість договорів купівлі-продажу квартир і будинків, посвідчених реєстраторами, за цей час зросла на 70%.

Таблиця 2.2

Кількість правочинів із нерухомим майном, посвідчених державними та приватними нотаріусами у 2015 — 2021 роках

Вид договору	Рік						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Договори відчуження нерухомого майна	330846	356054	434737	462249	480581	465763	546085
з них купівля-продаж квартир та житлових будинків	191686	228057	255733	276873	300726	278675	325174
Договір відчуження земельних ділянок, а також земельних часток (паїв)	142647	179292	210025	218504	224913	277101	379437
з них купівля-продаж	99957	127619	149070	151139	170425	217810	306203

Згідно з опублікованими Мінюстом даними, кількість проведених реєстраторами угод щодо відчуження нерухомого майна з року в рік показувала позитивну динаміку. Сюди входять договори купівлі-продажу, обміну, дарування, довічного утримання, пожертви, ренти тощо. Загалом у 2015 році, за підрахунками порталу domik.ua, було зареєстровано 330 846 таких правочинів, а у 2021 році — 546 085, що на 65% більше. [8]

Винятком став 2020 рік, що пояснюється першими хвилями пандемії та пов’язаними з нею локдаунами. Але вже у 2021 році ринок не лише надолужив згаяне. Порівняно з 2019 роком кількість договорів із відчуження нерухомості зросла на 13,63%. [8]

Якщо окремо розглядати кількість угод купівлі-продажу квартир і житлових будинків, то таких у 2015 році було 191 686, у 2021-му — 325 174. Частка зростання становила 69,64%. [8]

Розглянемо структуру договорів відчуження на основі даних Мінюсту та Держкомстату України.

Рис. 2.1. Структура договорів відчуження у житла в Україні у 2021 році

Як видно з рис. 2.1 найбільшу частку в структурі відчуження займає продаж – майже 70%. Дані, пов'язані з продажем квартир дозволяють більш достовірно оцінювати вартість житлової нерухомості, оскільки в інших випадках ринкова вартість не фігурує.

Розглянемо вартість житлової нерухомості в регіональному аспекти. Основним показником при цьому призначаємо середню вартість їм загальної площі квартири. Слід також врахувати те, що середня вартість м^2 загальної площі для одно - , дво - , трикімнатних квартир буде різною, тому зважимо середні вартості даних квартир на їх частку у житловому фонді. Багатокімнатні (більше 3-х кімнат) квартири складають в житловому фонді менше 4%, тому розглядати їх ми не будемо.

Розглянемо структуру квартирного фонду в залежності від кількості кімнат у квартирі (рис. 2.2).

Рис. 2.2. Структура квартирного фонду України

Зважену вартість квартир знаходимо за формулою:

$$B_{зв.} = k_1 \sum B_{1i} + k_2 \sum B_{2j} + k_3 \sum B_{3m}, \qquad (2.1)$$

де $B_{зв}$ – середня зважена вартість 1 м^2 загальної площі об'єктів житлової нерухомості (квартир) ;

B_i – вартість 1 м^2 загальної площі даної квартири;

$к_x$, $к_2$, $к_3$, – поправочний коефіцієнт відповідно 0,14 – для однокімнатних, 0,40 – для двокімнатних, та 0,46 – для трикімнатних квартир.

Розраховуємо середню зважену вартість 1 м2 загальної площі квартир в регіонах України на основі даних аналогів продаж за 2021 рік.

Таблиця 2.3.

Показники опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України (розраховані станом на 01 жовтня 2021 року) [9]

Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн	Найменування регіонів	Вартість 1 кв. м загальної площі квартир будинку (з урахуванням ПДВ), грн
Україна	15125	13. Миколаївська	15103
1. Вінницька	14585	14. Одеська	14490
2. Волинська	14540	15. Полтавська	13449
3. Дніпропетровська	14664	16. Рівненська	14856
4. Донецька	15887	17. Сумська	14190
5. Житомирська	13296	18. Тернопільська	14178
6. Закарпатська	13131	19. Харківська	15898
7. Запорізька	14649	20. Херсонська	13762
8. Івано-Франківська	13601	21. Хмельницька	14557
9. Київська	15106	22. Черкаська	14898
10. Кіровоградська	12856	23. Чернівецька	14001
11. Луганська	14510	24. Чернігівська	15144
12. Львівська	15044	25. м. Київ	17678

- без урахування тимчасово окупованих територій Автономної Республіки Крим, м. Севастополя та частини тимчасово окупованих територій у Донецькій та Луганській областях

Як видно з табл.2.3, найбільша вартість об'єктів житлової нерухомості зафіксована в місті Київ, при чому рівень цін настільки відрізняється, що доцільно було б розглядати Київ окремою групою (аналогічно до аналізу ринку нежитлової нерухомості). До наступної групи можна віднести такі регіони: Харківська, Львівська, Київська, Миколаївська та Донецька області. В третю групу входять усі інші регіони.

Аналізуючи склад виділених груп неважко помітити, що існує певна подібність між регіональними структурами вартості житлової та нежитлової нерухомості, хоча є певні суттєві відмінності.

Слід відзначити також, що величина міста не є визначальним чинником рівня цін на його житло. Але треба зауважити, що великі міста все ж таки переважно займають перші місця в ранжованому ряді за цінами в центрі міста.

Для визначення місця міста в регіональній системі ринку житлової нерухомості можна ввести та спробувати розробити методику визначення такої характеристики як рівень розвитку регіональних ринків житла.

Методику визначення рівнів розвитку ринків житла можна запропонувати у наступній послідовності:

1. Виявлення генеральної сукупності міст.
2. Виявлення показників, необхідних для оцінки загального рівня (рангу) розвитку ринків житла.
3. Розробка типології на основі кластерного аналізу.
4. Представлення в графічній формі груп (кластерів).
5. Інтерпретація одержаних результатів: пояснення можливих причин розбіжностей регіональних ринків житла по загальному рівню розвитку та пояснення найбільш явних розходжень показників по окремих частинним ознаках їх розвитку.

Основним показником, який в найбільшій мірі відображає рівень розвитку ринків житла є середня вартість 1 м2 загальної площі житла.

Підсумовуючи проведений вище аналіз рівнів розвитку регіональних ринків житлової нерухомості можна зазначити , що виділені на основі рангового показника групи в цілому відповідають існуючій на даний момент ситуації. При цьому можна сказати, що регіональний розподіл за показниками рівня розвитку ринків житлової нерухомості в багатьох позиціях збігається з аналогічним показником ринків нежитлової нерухомості (інвестиційної привабливості), однак є певні суттєві відмінності.

Підсумовуючи аналіз ринків житлової (п.2.3) та нежитлової (2.2) нерухомості, можна відмітити той факт, що вартість нерухомості у розподілі по регіонах залежить в основному від економічних факторів, більш розвинені регіоні мають відповідно дорожчу нерухомість.

2.4. Стан ринку нерухомості у період війни

У довоєнному 2021 році пропозиція нового житла в Україні досягла піку: було введено в експлуатацію 11,4 млн кв. м житла, що є найвищим показником за останні 30 років.

2022 рік розпочався жваво і міг продовжити цю тенденцію. До початку війни темпи введення в експлуатацію нового житла залишалися на рівні 2021 року. За перші півтора місяці загальна площа введених в експлуатацію житлових будинків сягнула майже п'ятої частини майбутнього річного обсягу.

Після повномасштабного вторгнення майже всі забудовники призупинили роботи на будівельних майданчиках. Деякі з них не відновлюють будівельні роботи вже кілька тижнів, а деякі - навіть зараз. У результаті площа житла, прийнятого в експлуатацію у 2022 році, склала 7,1 млн.м^2 (18 300 приватних будинків та 74 300 квартир), що на 38% менше, ніж у 2021 році.

Зменшення обсягів нової пропозиції відбулося майже по всій Україні, за винятком деяких регіонів. Найбільшого спаду будівництва зазнали східні та

південні регіони, де введення в експлуатацію нового житла скоротилося на 70-90% порівняно з минулим роком.

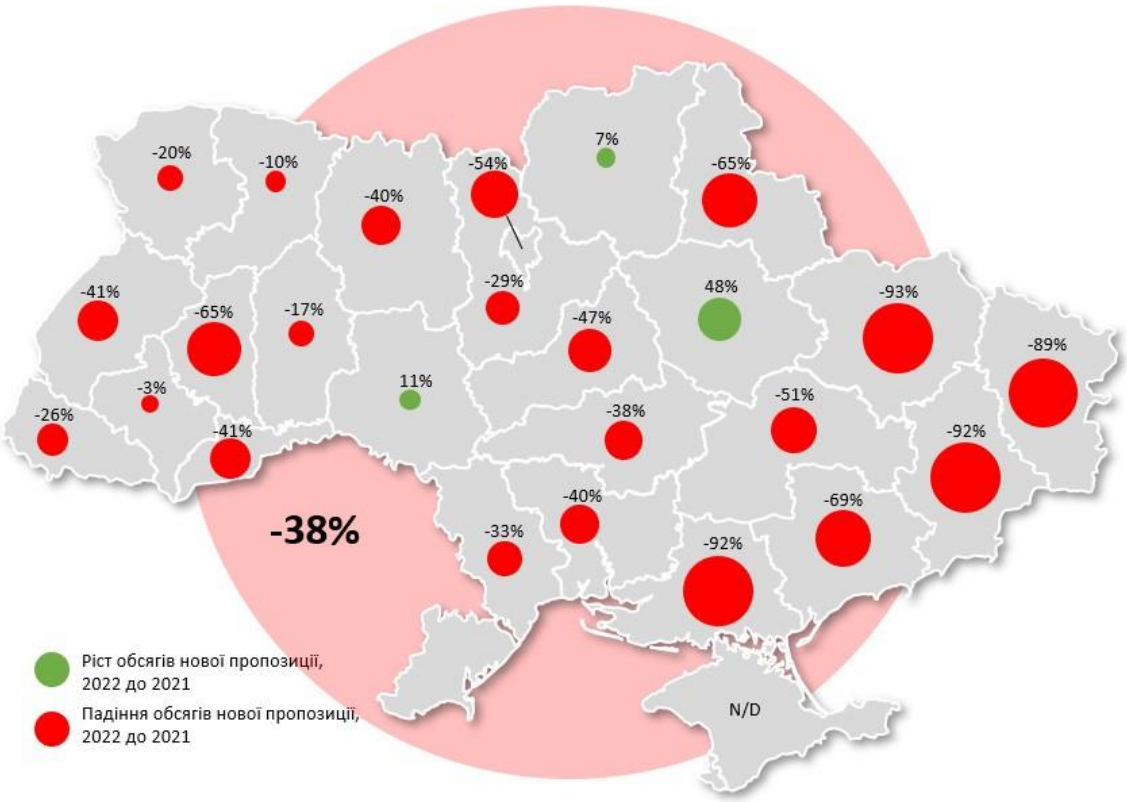

Рис. 2.3. Динаміка обсягів нової пропозиції на ринку житлової нерухомості України, 2022-й до 2021 року [9]

Що стосується проектів нового житлового будівництва, то кількість таких проектів, як і очікувалося, зменшилася. На нових будівельних майданчиках вводилися в експлуатацію лише ті багатоквартирні будинки, проєкти яких вже були затверджені, готові до початку будівництва та мали первинне фінансування. Так, за перші три квартали 2022 року було введено в експлуатацію лише 68 200 квартир, що вдвічі менше, ніж за аналогічний період минулого року. [10]

Уповільнення темпів будівництва в Україні було зумовлене не лише фізичними ризиками безпеки. Значне зростання обмінного курсу та висока інфляція суттєво знизили купівельну спроможність населення. А витрати на будівництво зросли.

Як наслідок, більшості девелоперських проектів, особливо на ранніх стадіях, не вистачало коштів від покупців/інвесторів для продовження будівництва. Крім того, після руйнування деяких промислових підприємств ринок зіткнувся з дефіцитом будівельних матеріалів та їхньої логістики.

На думку багатьох девелоперів, ця проблема наразі вирішена, і забудовники успішно адаптувалися до нових реалій та налагодили нові ланцюги постачання як з українськими, так і з іноземними постачальниками.

У період з жовтня по грудень 2022 року будівельні компанії зіткнулися з новими викликами. Їм довелося дотримуватися графіків відключення електроенергії або купувати потужні генератори, щоб не зірвати будівництво. Деякі забудовники вирішили, що в їхніх інтересах призупинити будівництво, що також вплинуло на зниження обсягів. [10]

Однак найсерйознішою проблемою для ринку житлової нерухомості в багатьох районах стали масштабні ракетні обстріли та артобстріли. Внаслідок активних бойових дій станом на вересень 2022 року було зруйновано або пошкоджено 74,1 мільйона квадратних метрів житла, що становить понад 7% наявного житлового фонду. [10]

Масштаби руйнувань величезні. Лише за наявними даними, вони перевищують обсяг усього нового житла, замовленого за останні сім років. Враховуючи масовані ракетні обстріли, здійснені в останні місяці року, і неможливість підрахувати збитки на окупованих територіях, масштаби руйнувань житла, ймовірно, будуть ще більшими.

Війна зробила людей більш обережними у здійсненні покупок, особливо великих, таких як житло. У перші місяці війни в секторі житлової нерухомості не відбувалося жодних угод, оскільки учасники ринку не мали доступу до Державного реєстру майнових прав; з травня 2022 року реєстр поступово відкрився, що ознаменувало початок поступового відновлення попиту.

Однак, зважаючи на невизначеність, фізичні та економічні ризики, більшість потенційних покупців/інвесторів, незалежно від регіону, займають вичікувальну позицію.

За даними опитаних забудовників, попит на квартири на первинному ринку становить лише 30% від довоєнного рівня в західних регіонах і 10-20% від довоєнного рівня в Києві в цілому.

Вторинний ринок демонструє схожу тенденцію: у 2022 році загальна кількість угод купівлі-продажу квартир та житлових будинків в Україні склала 101 000, що становить лише третину від минулорічного показника. Ця тенденція схожа в більшості регіонів країни, з дещо меншим падінням у відносно безпечних центральних і західних регіонах України (-40-60%) і найбільшим зниженням купівельної активності на сході та півдні (-70-90%).[10]

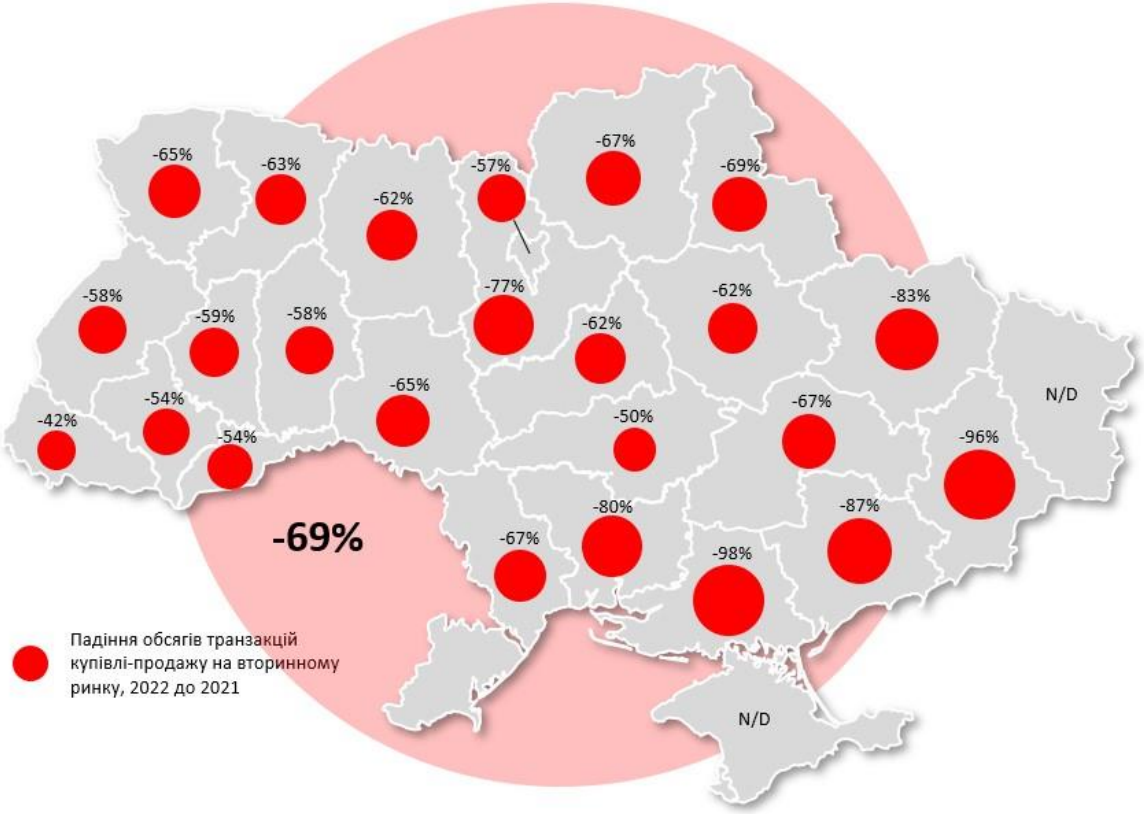

Рис. 2.4. Динаміка кількості укладених угод купівлі-продажу житла на вторинному ринку України, 2022-й до 2021 року [11]

У жовтні 2022 року в Україні стартувала урядова програма дешевої іпотеки «єОселя». Наразі право на пільгові іпотечні кредити під 3% річних строком до 20 років мають лише громадяни соціальних категорій

військовослужбовців, працівників правоохоронних органів, охорони здоров'я та освіти.

На початку 2023 року планувалося розширити категорії громадян, які мають право на іпотеку під 7%, але через воєнний стан та брак коштів масова іпотека так і не була запущена. За словами керівника проекту, цього можна очікувати у 2023 році.

Координатор проєкту «єДім» в Укрфінжитло повідомив, що станом на 31 грудня 2022 року (тобто за перші три місяці роботи) 451 сім'я придбала власне житло за допомогою програми (більшість з яких – сім'ї військовослужбовців та працівників правоохоронних органів). [10]

Однак станом на 31 січня представники Укрфінжитло повідомили, що перший раунд фінансування програми був повністю розподілений і витрачений банками-учасниками, і що фінансові установи ще не розподілили кошти тим, хто вже був схвалений (приблизно 10 000 кандидатів). Наступний раунд фінансування має розпочатися після залучення додаткового фінансування, що, за словами організаторів, може статися вже цієї весни.

Український ринок нерухомості є одним із секторів економіки, де ціни історично встановлюються в іноземній валюті. Як наслідок, українські інвестори часто вкладають кошти у нерухомість, оскільки вважають її безризиковою.

Станом на кінець 2022 року в ціновій динаміці ринку житлової нерухомості не спостерігається чіткої тенденції. З одного боку, собівартість будівництва зростає через руйнування деяких заводів будівельних матеріалів, складні ланцюги постачання сировини, девальвацію гривні та додаткові витрати на забезпечення роботи під час відключень електроенергії. З іншого боку, обмежений попит означає, що забудовники не можуть суттєво підвищувати ціни на квартири.

Цінові тенденції на продаж та оренду житла значно відрізнялися по всій країні. У більшості областей західної та північно-західної України, а також у регіонах з великим припливом внутрішньо переміщених осіб (Запорізька,

Миколаївська та Дніпропетровська) ціни на всі класи квартир або зросли, або залишилися приблизно на тому ж рівні, що й минулого року. В інших регіонах ціни на житло в середньому знизилися на 2-10% (до 20% у Харківській області).

Ситуація на вторинному ринку ще більш неоднозначна: власники займають вичікувальну позицію, щоб не втратити вигоду від продажу на депресивному ринку. Однак, якщо є реальний інтерес, власники часто йдуть на поступки покупцям, яких і так небагато.

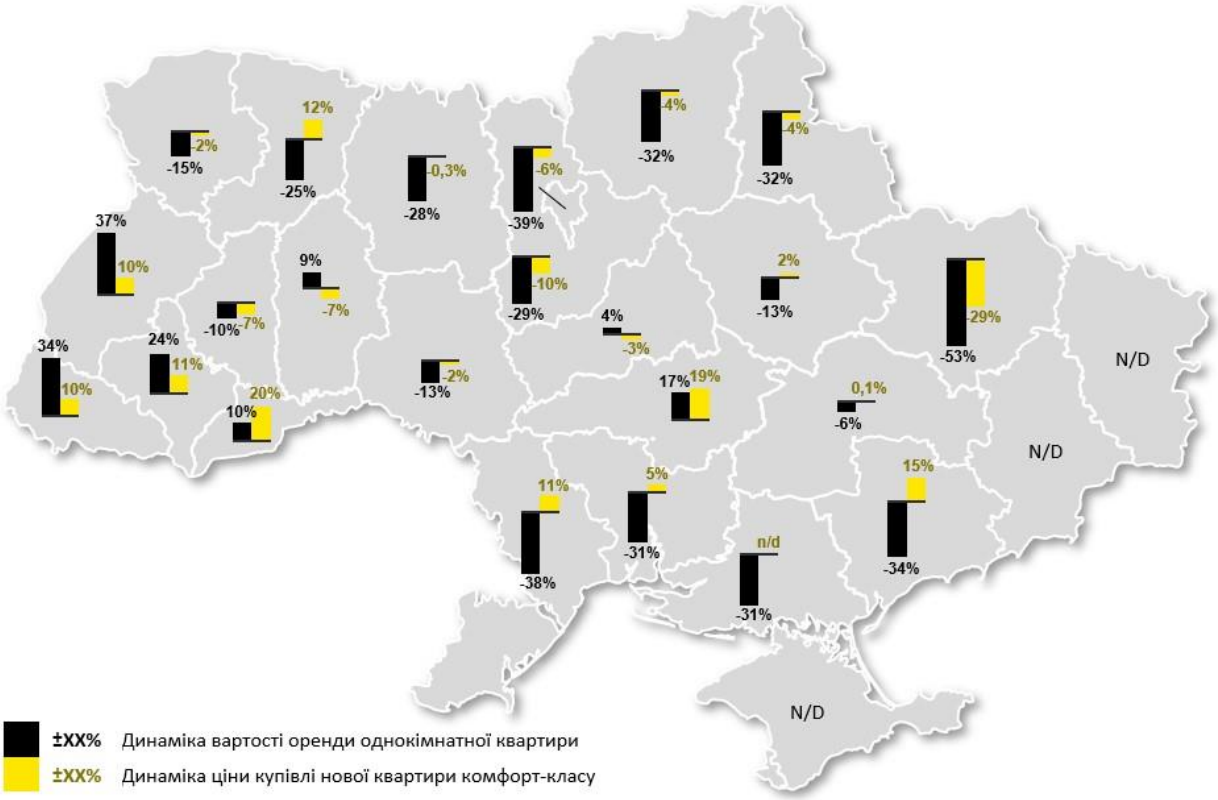

Рис. 2.5. Динаміка середніх цін (в доларах США) на оренду та купівлю квартир по областях, грудень 2022-го до грудня 2021 року [9]

РОЗДІЛ 3. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ У ПОВОЄННИЙ ПЕРІОД В УКРАЇНІ ЗОКРЕМА В МІСТІ КИЇВ

3.1. Стан і перспективи розвитку будівельної індустрії на ринку нерухомості

Очікується, що у 2023 році девелопери продовжать зосереджувати всі свої ресурси на проектах на завершальній стадії будівництва, при цьому в осяжному майбутньому не очікується буму нових проектів. Якщо існуюче будівництво продовжуватиме затримуватися, а нові проекти відкладатимуться, то в середньостроковій перспективі ринок зіткнеться з дефіцитом житла.

Що стосується попиту, то в короткостроковій перспективі не очікується значного зростання через низьку купівельну спроможність населення та загальну невизначеність на ринку. Після повного завершення війни та стабілізації економіки споживча активність поступово зростатиме. Водночас, потенційний попит може бути стимульований на ринку житла. Внутрішньо переміщені особи, які залишаються на своїх нинішніх місцях проживання, також можуть розглянути можливість купівлі власного житла. У довгостроковій перспективі відновлення попиту залежатиме від темпів макроекономічної стабілізації у післявоєнний період.

Комерційні організації поступово займають більшу частину ринку нового житла. Доля житлового будівництва, яке фінансується з державного бюджету, практично зводиться до нуля. Близько 85% зданої в експлуатацію за останній рік житлової площі належить приватним забудовникам.

Обсяги нового будівництва досить невеликі, це пояснюється декількома причинами. Найголовнішою є те, що вартість нового житла вище на 15-30 % ніж на вторинному ринку.

Вторинний ринок більш різноманітний по місцю розташування об'єктів - як правило, новобудови розташовані на окраїнах міста. Крім того, квартири часто здаються в експлуатацію з так званим "будівельним ремонтом", мається на увазі здача квартири без опоряджувальних робіт. В залежності від того, в

якому обсязі доведеться господарю закупати опоряджувальні матеріали і чи доведеться наймати робочих, додаткові витрати на ремонт квартири збільшать її вартість на 10-20%.

Разом з тим, слід відмітити наявність суттєвих переваг об'єктів первинного ринку нерухомості, а саме:

- будівництво квартир поліпшеного планування;
- нове сантехнічне обладнання, комунікації;
- застосування передових технології забудови.

Основний контингент клієнтів первинного ринку житла складають учасники дольового (пайового) будівництва. Принцип дольової участі являє собою частково деформовану ідею житлово-будівельних кооперативів. Фінансування при цьому відбувається поетапно - суттєва перевага нового будівництва над вторинним ринком нерухомості, не всі покупці здатні зразу оплатити всю вартість купленої нерухомості. На сьогоднішній день поетапне фінансування – єдиний діючий механізм, який дозволяє проводити будівництво та реалізацію житла в масових масштабах.

Відносно низькі темпи вводу в експлуатацію нових об'єктів нерухомості обумовлені економічним спадом в будіндустрії, а саме:

- високою собівартістю робіт, пов'язаних, з одного боку, з проблемами проектування, погодження і прокладання необхідних комунікацій до забудови. А з іншого боку, з нав'язаною необхідністю передачі частини житла у власність муніципальної влади. Всі затрати при цьому враховуються при розрахунку середньої вартості житла для всіх учасників;
- інфляційними процесами у економіці держави;
- високою вартістю кредитних ресурсів;
- відсутністю державної програми стимулювання іпотечного фінансування первинного ринку.

Разом з тим, можливо, в найближчий час будіндустрія займе провідне місце на ринку. Розглядаючи динаміку зміни вартості об'єктів нерухомості на

вторинному ринку можна зауважити, що при подальшому рості цін на ринку нерухомості рівень цін підніметься достатньо для того, щоб втратити перевагу в цьому важливому компоненті на первинним ринком нерухомості – будівництвом. В такому випадку переваги нового будівництва стануть більш помітними і цей процес скажеться позитивно на положенні будівництва та дозволить збільшити його обсяги та якість.

Це стосується в першу чергу ринків житлової нерухомості. Такі процеси вже проходять у столичному регіоні. Найближчим часом аналогічні процеси, можливо, розпочнуться у таких близьких за рівнем розвитку регіонах – Дніпро, Одеса , Донецьк.

3.2. Аналіз ринку нерухомості міста Києва

У період воєнних дій спостерігався зріст цін на квадратний метр в межах 30-45%. Додатково, ціна варіюється залежно від класу (економ, комфорт і т.д.), площі та ступеня готовності об'єкта, наявності паркомісць та його розташування. Наприклад, в Оболонському районі Києва, при придбанні трикімнатної квартири, мінімальна ціна за квадратний метр становить 22 550 грн, тоді як у вже збудованому преміум-класному будинку, розташованому поруч з метро, максимальна ціна досягає 105 060 грн за метр. (Рис.3.1.)

- Деснянський — 40 287 грн;
- Дарницький — 45 220 грн;
- Святошинський — 45 649 грн;
- Дніпровський — 47 067 грн;
- Подільський — 47 483 грн;
- Оболонський — 49 624 грн;
- Солом’янський — 50 651 грн;
- Шевченківський — 57 153 грн;
- Голосіївський — 57 646 грн;

- Печерський — 80 014 грн.

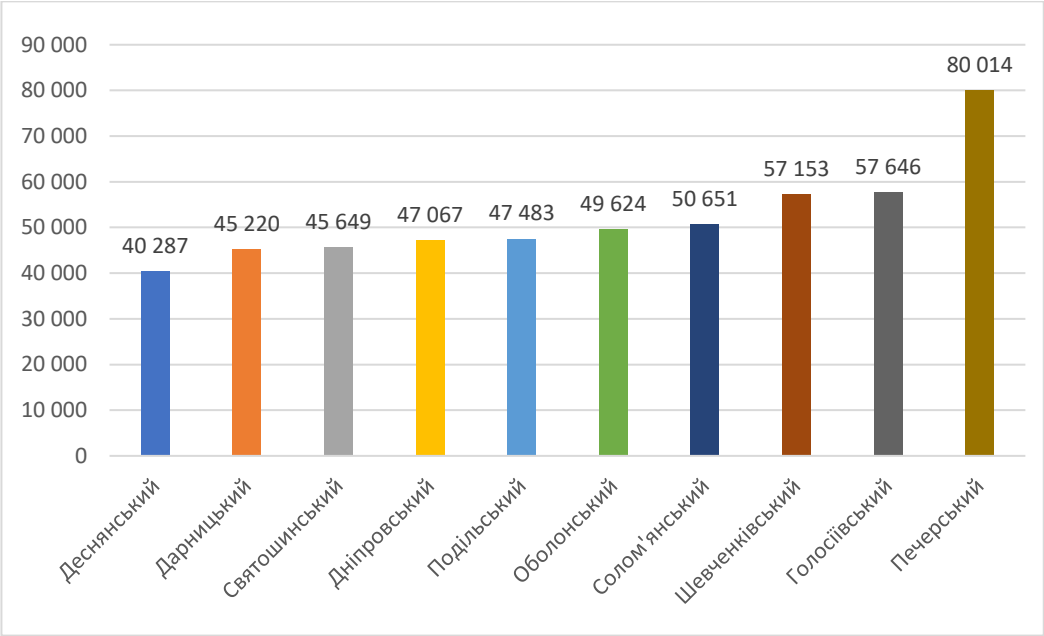

Рис.3.1. Середня вартість за «квадрат» житла у різних районах Києва, грн

У листопаді 2022 року на столичному ринку нерухомості медіанна ціна пропозицій (в доларовому еквіваленті) зросла на 0,9%, порівняно з жовтнем, до 1273 доларів США за квадратний метр.

Однак, в категорії 1-но кімнатних квартир цей показник скоротився на 1,7% і становить 1314 доларів США за квадратний метр. Вартість двокімнатних квартир збільшилась на 1,1% до 1259 доларів США за квадратний метр. Щодо 3-х кімнатних квартир, їхня медіанна вартість зросла на 1,9% і складає 1237 доларів США за квадратний метр. (Рис.3.2.) [12]

Рис. 3.2. Ціна пропозицій продажу квартир Київ, вересень-листопад 2022 р. вторинна нерухомість, дол. США/кв.м [12]

Порівнюючи ціни протягом року, ми спостерігаємо, що медіанна вартість пропозицій на вторинному ринку нерухомості в доларовому еквіваленті зменшилась на 7,4%. Одночасно з падінням вартості валюти гривні, медіанна ціна за рік в національній валюті знизилась більш ніж на 30%. Відповідно, ціни на однокімнатні квартири скоротилися на 12% в доларах США, на двокімнатні - на 4,6% в доларах США, а на трикімнатні - на 1,12% в доларах США. (Рис.3.3.) [12]

Рис. 3.3. Ціна пропозицій продажу порівняння рік до року, Київ, вторинна нерухомість, дол. США/кв.м [12]

Найбільшим попитом серед користувачів користувалися квартири в ціновому діапазоні до 30 000 доларів США, який склав 31% від загальної кількості запитів.

На другому місці було житло в діапазоні від 30 000 до 50 000 доларів США з часткою 28%.

Житло в ціновому діапазоні від 50 000 до 70 000 доларів США цікавило 23% користувачів. Житло, вартість якого перевищувала 70 000 доларів США, було цікавим для 18% користувачів порталу у листопаді 2022 року. (Рис.3.4.) [12]

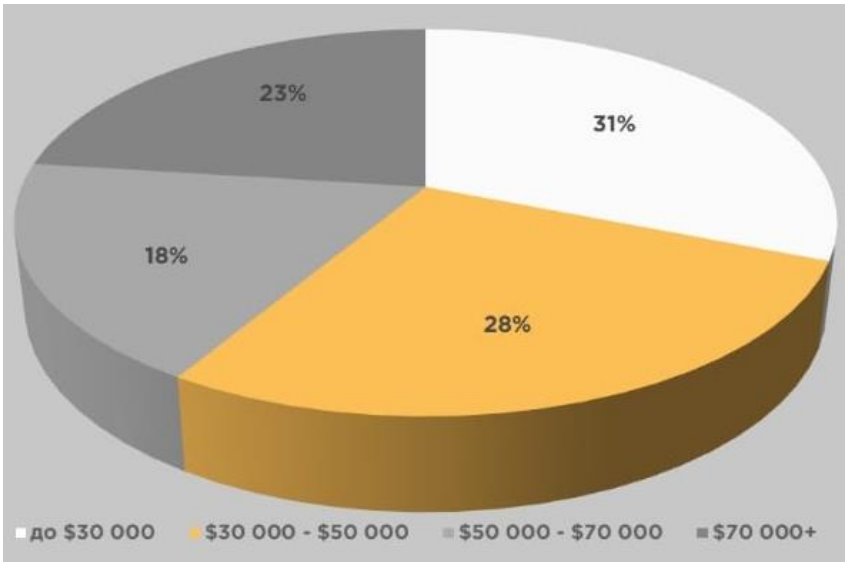

Рис. 3.4. Характеристика попиту вартості квартир Київ, листопад 2022 р [12]

На кінець квітня 2023 року в Україні було відкрито 73% відділів продажу новобудов. Протягом цього місяця було введено в експлуатацію три новобудови, з яких дві розташовані в Києві, а одна - у Львові. Також у квітні було відновлено будівництво у дев'яти нових житлових комплексах. [13]

Середня ціна за квадратний метр на кінець квітня в Києві становить 51 351 гривню (з урахуванням всіх типів квартир за кількістю кімнат). Найнижча вартість за квадратний метр в столиці спостерігається в Солом'янському районі і складає 19 656 гривень, тоді як найвища ціна - 227 216 гривень за квадратний метр - зафіксована в Печерському районі. (Рис.3.5.) [13]

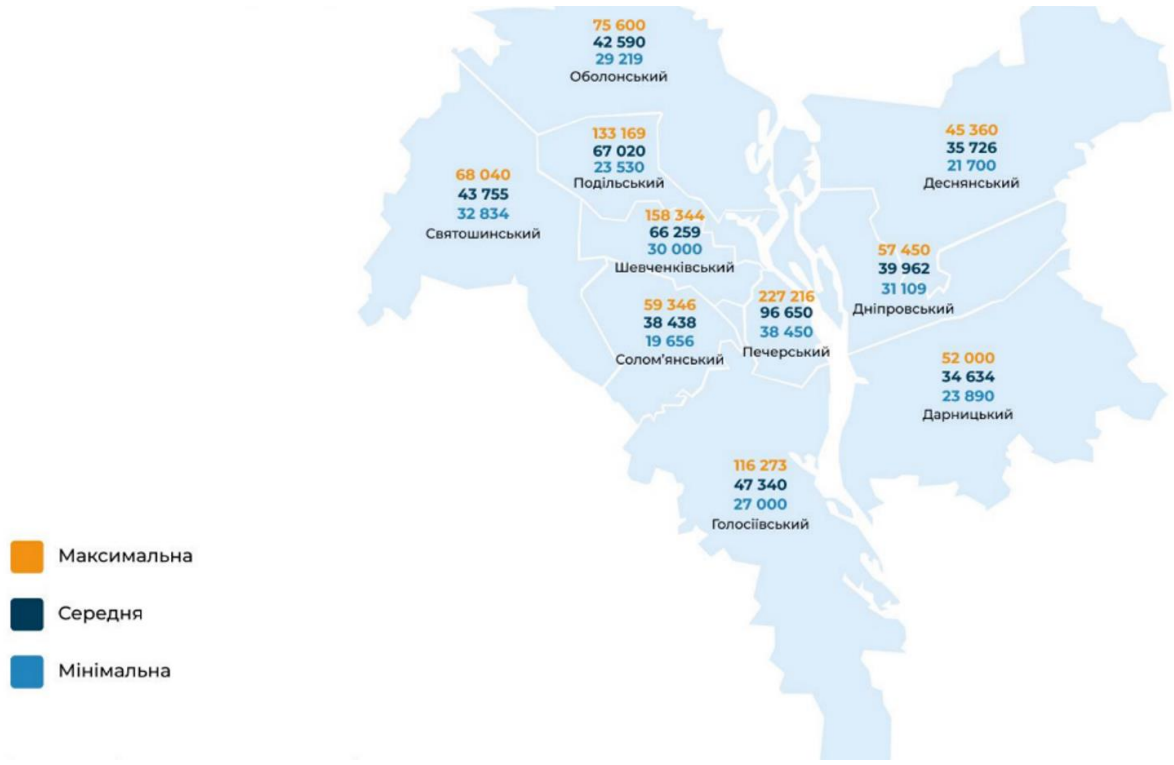

Рис.3.5. Вартість за м^2 у новобудові Києва (станом на квітень 2023), грн

3.3. Пропозиція облаштування території у Шевченківському адміністративному районі м. Києва

Територія проєктування має площу 38,84 гектара і розташована у Шевченківському адміністративному районі міста Києва. Вона обмежена вулицями бульвар Тараса Шевченка, вулицею Бульварно-Кудрявська, вулицею Михайла Коцюбинського та Чеховським провулком.

Досліджувана територія межує з різних напрямків:

- З півночі, через вулицю Михайла Коцюбинського, з'єднується з Державною службою України з надзвичайних ситуацій.
- З заходу, через вулицю Бульварно-Кудрявську, межує з житловою і громадською забудовою району Шевченківський.
- З півдня, через проспект Перемоги, межує з територією Ботанічного саду імені академіка О. В. Фоміна.
- Зі сходу, межує з житловою і громадською забудовою району Шевченківський.Головні магістралі району проєктування: бульвар Тараса

Шевченка, вул. Бульварно-Кудрявська, Михайла Грушевського, вул. Олеся Гончара, вул. Богдана Хмельницького.

Нинішня забудова на досліджуваній території переважно склалася у період між 1892 і 1958 роками. Більшість будівель є середньо-поверховими або багатоповерховими. Переважна частина забудови має громадське або житлово-громадське призначення.

Територія проєктування включає наступні типи забудови: багатоквартирна житлова забудова, громадська забудова, заклади дошкільної та позашкільної освіти, комунальні інженерні об'єкти та споруди. Існуюча забудова на території переважно представлена багатоквартирними середньо-поверховими і багатоповерховими будівлями. Багатоквартирна житлова забудова щільно розташована в кварталах поблизу вулиць Олеся Гончара, Михайла Коцюбинського, Гоголівська та Богдана Хмельницького. Прибудинкові території існуючих житлових будинків мають озеленення та інші елементи благоустрою. Проте, на території також існує нестача якісних дитячих та спортивних майданчиків. Комунальна та складська/промислова забудова переважно розташовані серед житлової забудови.

Згідно з матеріалами Генерального плану м. Києва, на території, яка охоплена проєктом, виділяються наступні функціональні зони:

- житлова багатоквартирна забудова;
- громадська забудова;
- об'єкти транспорту;
- зелені насадження;
- інженерні об'єкти та споруди.

Згідно з рішеннями проекту Генерального плану м. Києва/ДПТ, територія проєкту віднесена до зони, де передбачена будівництво багатоповерхових житлових та громадських будівель, а також включає озеленені площі.

Я пропоную розробити проект торговельного центру, який складатиметься з двох об'єктів. Перший об'єкт - двоповерховий круглий зал,

що межує зі східним і північним боками з трьохповерховим дугоподібним об'єктом. Ці два об'єкти будуть архітектурно і функціонально пов'язані, а їх зовнішній вигляд буде утворювати єдину пластичну структуру, в якій контрастуватимуть матеріали оздоблення (скло і лицювальна цегла). Розташування торговельного центру передбачає використання вільних ділянок землі. Враховуючи аналіз містобудівної документації, такий торговельний центр з елементами розважального комплексу відповідає функціонально-планувальній організації території, що передбачена генеральним планом, а також відповідає допустимим видам забудови, які були зазначені вище.

Сучасні торгові центри перетворилися на більше, ніж просто магазини. Вони стали місцями для розваг і відпочинку, де люди проводять значну кількість часу. Початок успішного торгового центру починається з його території, яка повинна бути не тільки функціональною, але й естетично привабливою. Декоративне оформлення зовнішньої частини допомагає центру виділитися серед конкурентів і привертає увагу. Красиво оздоблена територія стає улюбленим місцем відпочинку для місцевих мешканців та відвідувачів. Велика кількість людей, які гуляють і відпочивають поруч з торговим центром, сприяє збільшенню його відвідуваності. Багато людей зайшовши на територію, навіть без початкової наміру, потрапляють усередину будівлі.

Територія розділена на кілька зон з різними функціями:

- Вхідна зона: Ця зона розташована у вхідній частині і оформлена естетично привабливо. Вона має фонтан, квітники та лавки для відпочинку, що мають на меті привернути увагу відвідувачів.
- Прогулянкова зона: У цій зоні прокладені звивисті доріжки з бруківки, які створюють мальовничу атмосферу для прогулянок. По обидва боки доріжок розміщені лавки для відпочинку, де відвідувачі можуть зупинитися і відпочити.
- Зона тихого відпочинку: Ця зона призначена для спокійного відпочинку. Вона містить лавки для відпочинку та міні-скверик на території

торгово-офісного центру. Люди можуть тут насолоджуватися тишою та зеленими насадженнями.

- Зона активного відпочинку: Для молоді, яка бажає активно провести час, є спеціальна зона. Тут розміщені настільний теніс, волейбольний майданчик та гімнастична стінка, що дозволяють займатися спортом і проводити активний відпочинок.
- Господарська зона: Ця зона призначена для розміщення господарських приміщень, де зберігається обладнання та матеріали, необхідні для функціонування торгового центру.

Кожна з цих зон має свою функцію і сприяє створенню комфортного та різноманітного середовища для відвідувачів торгового центру.

Для забезпечення захисту території від шуму та пилу, ми рекомендуємо розмістити рядові посадки каштана кінського вздовж проїздів. Ці дерева є ефективними у боротьбі з пилом, шумом та газами, що дозволить створити бар'єр із захисними властивостями. Крім того, територію можна оточити перголою з в’юнкими рослинами, що виконуватиме функцію огорожі і одночасно матиме декоративний ефект. Таке рішення не тільки забезпечить захист, але й прикрасить та відділить територію від зовнішнього середовища.

Для створення максимально декоративної вхідної зони та привернення уваги відвідувачів торгово-офісного центру, ми рекомендуємо розмістити такі елементи:

Фонтан: Він створить ефектний акцент та додасть атмосфери розкоші і свіжості. Можна використати різноманітні фонтани, наприклад, каскадні струмені, водяні скульптури або плаваючі фонтани.

Клумба з багаторічними та дворічними квітами: Розташування квіткових клумб поруч з фонтаном створить яскравий колорит та надасть зоні свіжості і живописності. Рекомендується вибрати рослини з різнобарв'ям та різними періодами цвітіння, щоб забезпечити квітковий декор протягом усього сезону.

Посадки бузку звичайного та туї східної: Використання декоративних кущів, таких як бузок та туя, надасть зоні елегантного вигляду та природного

шарму. Ці рослини є зеленими круглий рік і привертають увагу своєю формою та текстурою.

Ці елементи оздоблення створять враження розкіші та естетичної привабливості. Крім того, утримання території в належному стані і регулярний догляд за рослинами допоможуть зберегти їх красу та привабливість протягом усього року, включаючи зимовий період.[14]

Ми вирішили висадити групові посадки липи крупнолистої, берези бородавчастої та акації білої на газонах та в місцях, що відокремлюють майданчики для активного відпочинку.

Газони, які ми обрали для проекту, відповідають стандартам садово-паркових зон, вони не потребують постійного догляду і є ідеальним вибором для громадських споруд. Склад трав включає вівсяницю звичайну, полевицю та мятлик луговий.

Для забезпечення зручності на території було передбачено паркувальні місця та мережу пішохідних доріжок, які були покриті тротуарною плиткою.

Ми використали тротуарну плитку «Челсі», яка призначена для оформлення тротуарів та площ, з метою створення привабливого та доглянутого вигляду. Заміна асфальту на тротуарну плитку має багато переваг, таких як простота укладання, привабливий зовнішній вигляд, відсутність калюж та тривалість експлуатації. Крім того, тротуарну плитку можна вибирати в різних кольорах, що дозволяє створити бажану колірну гамму.

ВИСНОВКИ

Проведене дослідження дозволяє зробити наступні висновки:

1. Війна має значний вплив на ринок нерухомості міста, призводить до зміни попиту, пропозиції та цін на нерухомість. В період війни спостерігається загальне зниження активності на ринку нерухомості. Люди стають більш обережними щодо інвестицій у нерухомість через невизначеність майбутнього та ризики, пов'язані зі збройним конфліктом.

2. Уповільнення темпів будівництва в Україні було зумовлене не лише фізичними ризиками безпеки, але й значним зростанням обмінного курсу, високою інфляцією (що суттєво знизило купівельну спроможність населення), зростанням витрат на будівництво. Однак найсерйознішою проблемою для ринку нерухомості в багатьох районах стали масштабні ракетні обстріли та артобстріли. Війна може спричинити зруйнування та пошкодження нерухомості. Інфраструктура, будівлі та житловий фонд можуть постраждати внаслідок бойових дій, що призводить до скорочення пропозиції на ринку нерухомості.

3. Попит на нерухомість в період війни може бути обмеженим. Багато людей змушені покинути свої домівки та шукати безпечне притулок, що зменшує попит на нову нерухомість. Вартість нерухомості під час війни може значно змінюватися. Залежно від обставин, ціни на ринку можуть знижуватися через зменшений попит або зростати, якщо виникає потреба у притулку або безпечних об'єктах. Цінові тенденції на продаж та оренду житла значно відрізняються по всій країні. У більшості областей західної та північно-західної України, а також у регіонах з великим припливом внутрішньо переміщених осіб (Запорізька, Миколаївська та Дніпропетровська) ціни на всі класи квартир або зросли, або залишилися приблизно на тому ж рівні, що й минулого року. В інших регіонах ціни на житло в середньому знизилися на 2-10% (до 20% у Харківській області).

Що стосується перспектив повоєнного розвитку ринку нерухомості, за думкою експертів, можуть спостерігатись наступні тенденції:

1. Очікується, що у 2023 році девелопери продовжать зосереджувати всі свої ресурси на проектах на завершальній стадії будівництва, при цьому в осяжному майбутньому не очікується буму нових проектів. В короткостроковій перспективі не очікується значного зростання попиту через низьку купівельну спроможність населення та загальну невизначеність на ринку. Після повного завершення війни та стабілізації економіки споживча активність поступово зростатиме. У довгостроковій перспективі відновлення попиту залежатиме від темпів макроекономічної стабілізації у післявоєнний період.

2. В період після війни ринок нерухомості зазнає змін. Відбудова та відновлення міста можуть створити нові можливості для розвитку ринку нерухомості. За оцінками експертів, одним з головних трендів найближчих років стане поступовий перехід від моделі «володіння» нерухомістю до моделі суто «користування». Наприклад, в Австрії близько 80% населення живе в орендованому житлі (квартирах). Зміна орієнтирів від володіння до користування буде зумовлена падінням купівельної спроможності і страхами втратити майно, що насамперед пов’язане з війною та її наслідками. Потужний вплив війни на психіку українців спостерігатиметься у найближчі 30-40 років.

3. Питання житла після перемоги України у війні стоятиме особливо гостро. Суттєве сповільнення темпів будівництва, відсутність нових об'єктів, хоч і слабкий, але попит, призведе до певного дефіциту якісних житлових проєктів, та відповідно дефіциту комфортної та ліквідної житлової нерухомості на ринку.

4. Уряд та організації громадського сектору можуть впливати на ринок нерухомості під час війни, приймаючи спеціальні заходи, щоб підтримати сектор житлового будівництва та ринок оренди. Вже сьогодні зростає роль комунального житла, яке належить громаді міста, й яке може здаватися в довготермінову оренду саме незахищеним верствам населення, ВПО й тим групам людей, які потребують, але не можуть дозволити собі придбати його. Такі комунальні квадратні метри міські адміністрації зможуть

придбати на вже наявному ринку, залучивши фінансування з державних гарантій, міжнародних грантів, ЄБРР тощо і це дасть певний можливість пожвавити сам ринок.

5. Безпека – головний фактор, який впливатиме на відновлення ринку нерухомості на перших етапах. Тому у західних областях України з'являються нові категорії покупців, що безпосередньо матиме вплив на відновлення ринку, це:

- тимчасово переміщені особи, які в нових для себе містах адаптувались та готові продовжувати життя саме тут, маючи на це відповідні фінансові можливості;
- працівники компаній, які здійснили релокацію на захід України;
- інвестори, які хочуть мати житло на заході України, через безпековий фактор та ті, які хочуть отримати ліквідний актив та прибуток.

У зв'язку з цим, після вирішення питання безпеки у західних областях країни та Києві ринок нерухомості відновиться досить швидко. В інших регіонах, особливо тих, що потерпають від обстрілів, питання відновлення ринку нерухомості залежатиме від всебічної перемоги та підтримці з боку держави.

У кожному випадку вплив війни на ринок нерухомості буде унікальним і залежатиме від конкретних обставин та контексту даного міста чи регіону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Standard on Mass Appraisal of Real Property // IAAO. – USA, Missouri, Kansas City, 2012 [Electronic resource]. – Access mode: https://www.iaao.org/

2. Gloudemans R.J. Fundamentals of Mass Appraisal / R.J. Gloudemans, R.R. Almy // IAAO. – Kansas City, 2011.

3. Kauko T. Mass Appraisal Methods: An international perspective for property valuers / T.Kauko, M.d'Amato. – RICS Research, 2008.

4. Драпіковський О.І. Моделі масової оцінки міських земель / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – 2013. – № 7. – С. 19–28.

5. Драпіковський О.І. Масова оцінка міських земель: Україна та світовий досвід / О.І. Драпіковський, І.Б. Іванова // Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури. – Дніпропетровськ : ПДАБА, 2009. – № 6–7. – С. 36-42.

6. Постанова КМУ від 12 жовтня 2000р. №1554 «Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації».

7. Аналіз ринку нерухомості - аналітичний огляд [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://pro-consulting.ua/ua/pressroom/analiz-rynka-nedvizhimosti-analiticheskij-obzor

8. Продаж і оренда нерухомості [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://domik.ua/uk

9. Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://www.ukrstat.gov.ua/

10. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young [Електронний ресурс]. - Режим доступу: 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

11. Міністерство юстиції [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://minjust.gov.ua/

12. Ринок нерухомості в столиці: Як змінилися ціни на вторинному ринку (дослідження) [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://minfin.com.ua/ua/2022/12/21/97641882/

13. Як змінилися ціни на первинному та вторинному ринку нерухомості у квітні — інфографіка [Електронний ресурс]. - Режим доступу: https://minfin.com.ua/ua/2023/05/07/105375648/

14. Кузнецов С.І., Левон Ф.М., Пушкар В.В. Асортимент дерев, кущів та ліан для озеленення в Україні. Київ, 2013. 258 с., іл.