

## КЛЮЧОВІ ХАРАКТЕРИСТИКИ ТА СТРУКТУРА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В ПОТОЧНИХ УМОВАХ

©2022 БІЛЕЦЬКИЙ І. В.

УДК 332.7  
JEL: R30; R31; R39

### Білецький І. В. Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах

У статті досліджено фактори впливу на функціонування сектора житлової нерухомості, кон'юнктуру ринку нерухомості, конкурентну ситуацію, інвестиційну привабливість сектора. Підкреслено, що житлова нерухомість виконує декілька функцій у суспільстві, а саме: задовольняє житлову потребу, є об'єктом господарської діяльності, виступає механізмом у реалізації соціальної політики держави. Виділено основні етапи формування стратегії розвитку сегмента житлової нерухомості. Зазначено, що варто враховувати моделі поведінки та запитів потенційних клієнтів, зокрема: сегментація ринку первинної житлової нерухомості; виявлення факторів, що впливають на поведінку споживача; моделювання процесу прийняття рішення про купівлю; усвідомлення потреб; оцінка фінансових можливостей; збір та аналіз інформації; оцінка та вибір варіантів нерухомості; рішення про придбання майна; укладання угоди. Встановлено, що доцільним є запровадження цивілізованих відносин між учасниками ринку нерухомості, що можливе за рахунок реалізації законодавчих ініціатив, спрямованих на впровадження моделі фінансування житлового будівництва із використанням рахунків умовного зберігання (ескроу) та забезпечення гарантування прав інвесторів щодо об'єктів нерухомого майна, що знаходяться в процесі будівництва. Запропоновано власну структуру ринку житлової нерухомості та учасників ринкового процесу, відповідно до якої індикаторами діяльності загальнонаціональних ринків житлової нерухомості є діяльність регіональних ринків, які поділяються на первинний і вторинний. Суб'єктами первинного ринку є: інвестори, кредиторі, проєктувальники, будівельники, девелопери, проєктні організації, будівельні компанії й організації; вторинного – ріелтори, брокери, оцінювачі, продавці, орендарі. Крім того, виділено групи учасників ринку, зокрема 1 група – професійні учасники, що працюють на комерційній основі; 2 група – аналітики на ринку житлової нерухомості; 3 група – страхові компанії, нотаріальні контори, юридичні фірми, іпотечні банки, фонд земельних ресурсів, органи реєстрації майнових прав, агентства з оцінки нерухомості, органи технічної інвентаризації, судові органи.

**Ключові слова:** нерухомість, житлова нерухомість, регіональний ринок житлової нерухомості, первинний ринок, вторинний ринок.

**Рис.:** 1. **Бібл.:** 9.

**Білецький Ігор Васильович** – кандидат технічних наук, доцент, директор Навчально-наукового інституту енергетичної, інформаційної та транспортної інфраструктури, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова (вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002, Україна)

**E-mail:** [Igor.Biletskyi@kname.edu.ua](mailto:Igor.Biletskyi@kname.edu.ua)

**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

**Scopus Author ID:** <https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57192820826>

UDC 332.7  
JEL: R30; R31; R39

### **Biletskyi I. V. Key Characteristics and Structure of the Residential Real Estate Market in the Current Conditions**

The article examines the factors influencing the functioning of the residential real estate sector, the real estate market situation, the competitive situation, and the investment attractiveness of the sector. It is emphasized that the role of residential real estate performs several functions in society, in particular, it satisfies the need for housing, is an object of economic activity, and acts as a mechanism in the implementation of the social policy of the State. The main stages of the formation of the strategy for the development of the residential real estate segment are allocated, it is worth taking into account the behavior patterns and requests of potential customers, in particular: the segmentation of the primary residential real estate market; identification of factors affecting consumer behavior; modeling the process of making a purchase decision: awareness of needs; assessment of financial opportunities; collection and analysis of information; assessment and selection of real estate options; the decision to purchase property; conclusion of an agreement. It is determined that it is expedient to introduce civilized relations between real estate market participants, which is possible by promoting the implementation of legislative initiatives aimed at introducing a housing construction financing model using escrow accounts and ensuring the guarantee of investors' rights regarding real estate objects, which are under construction. The own structure of the residential real estate market and participants in the market process are proposed, according to which the activity of regional markets, which are divided into primary and secondary markets, are indicators of the activity of national residential real estate markets. The subjects of the primary market are investors, creditors, designers, builders, developers, project organizations, construction companies or organizations; concerning the secondary market – realtors, brokers, appraisers, sellers, tenants. In addition, groups of market participants are allocated, in particular group 1 – professional participants working on a commercial basis; group 2 – analysts on the residential real estate market; group 3 – insurance companies, notary offices, law firms, mortgage banks, land resources fund, property rights registration bodies, real estate assessment agencies, technical inventory bodies, judicial bodies.

**Keywords:** real estate, residential real estate, regional residential real estate market, primary market, secondary market.

**Fig.:** 1. **Bibl.:** 9.

**Biletskyi Ihor V.** – PhD (Engineering), Associate Professor, Director of the Educational and Scientific Institute of Energy, Information and Transport Infrastructure, O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv (17 Marshala Bazhanova Str., Kharkiv, 61002, Ukraine)

**E-mail:** [Igor.Biletskyi@kname.edu.ua](mailto:Igor.Biletskyi@kname.edu.ua)

**ORCID:** <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

**Scopus Author ID:** <https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57192820826>

**Ж**итлова нерухомість є однією з найважливіших галузей національного господарства, бо безпосередньо впливає на життєдіяльність населення країни та здійснює суттєвий вплив на стан економічних відносин у країні через функціонування ринку житлової нерухомості. Масштабність даного ринку та дотичність до соціального сектора, економічних процесів обґрунтовує важливість поглиблених досліджень і напрацювання дієвих механізмів управління розвитком сектора житлової нерухомості. Крім зазначеного, функціонування даної галузі тісно переплітаються з приватними інтересами фізичних, юридичних осіб та органами державного управління, сукупністю законодавчих правил і норм. Усе це в сукупності вимагає ґрунтовного підходу до дослідження факторів впливу на успішність функціонування сектора житлової нерухомості, кон'юнктури ринку нерухомості, конкурентну ситуацію, інвестиційну привабливість сектора тощо.

Житлова нерухомість як об'єкт досліджень розглядалася в працях таких учених, як Галянтич М. К., Аврамова О. Є., Руда О. Л., Павлов К. В., Стрішенець О. М., Дикий О. В., Демидова О. О., Савенко В. І. та ін. Наукові здобутки вчених мають цінний теоретичний і практичний характер для розвитку сектора житлової нерухомості, та все ж вважаємо за доцільне використовувати симбіоз системного та ситуаційного підходу до розгляду даного питання з розкриттям усіх важливих складових функціонування сектора житлової нерухомості при одночасному дослідженні зміні зовнішніх умов функціонування.

*Метою* даної статті є надання характеристики та обґрунтування структури ринку житлової нерухомості в поточних умовах.

Основний зміст. Нерухомість є важливою складовою національного багатства, що є цілком підтверджено його часткою у світовому масштабі, яка визначається на рівні близько 50%. У системі національної економіки ринок нерухомості виконує перш за все соціальні завдання, створюючи можливість та умови життя та функціонування населення, інвестиційні – сприяючи залученню інвестиційних ресурсів, їх акумулюванню та забезпеченню досягнення інтересів інвесторів; технологічні – стимулювання до розвитку технологічних рішень у будівництві на основі конкурентної боротьби та ряд інших завдань. За допомогою ринкових відносин і державного регулювання забезпечується створення нових об'єктів нерухомого майна, інвестування коштів у нерухомість і передача права власності на вищезгадане майно [3].

Як зазначають Гудзь П. В. і Шарова С. В., з одного боку, нерухомість належить до складу засобів виробництва (земельні ділянки, адміністративні, суспільні, виробничі, складські, торговельні та інші будівлі, споруди та приміщення) і служить базою господарської діяльності та розвитку для підприємств і організацій усіх видів і форм власності. З іншого боку –

виступає основою особистого існування громадян і використовується для невикористаного, особистого споживання [4]. Паралельно з цим об'єкти житлової нерухомості можуть служити й комерційним цілям, тобто мати на меті отримання прибутку та сприяти підвищенню рівня життя населення.

Нерухомість займає чільне місце серед об'єктів ринкової економіки. Вона належить до категорії товарів, водночас її оборот на ринку тісно пов'язаний із залученням фінансового капіталу, використанням різних ресурсів.

Житло – це вид товару з тривалим терміном експлуатації. За своєю природою цей товар не може швидко знецінюватися без надзвичайних причин, навпаки, ціни на ринку житла в усьому світі постійно зростають. В Україні початковий етап розвитку ринку нерухомості припав на період 1992–1996 рр. і характеризувався поступовим зростанням цін на житло, у наступні три роки (1997–1999 рр.) фіксувалося зниження цін. Починаючи з 2000 р. на ринку нерухомості почався новий цикл, який підняв ціни на житло аж до літа 2008 р. [8]. Характерною рисою ринку житлової нерухомості в цей період був надмірний інвестиційний попит із боку населення, що стимулювало стрімке зростання ціни на нерухомість. Збільшення частки інвестиційного попиту в загальному попиті на житло породило додаткові соціальні проблеми. Частка платоспроможного населення, яке могло задовольнити потребу в житлі, значно знижувалася. Світова економічна криза внесла негативні корективи в розвиток економіки України, скоротилися обсяги будівництва, іпотечного кредитування, грошові потоки до країни. Девальвація грошових доходів у національній валюті, спад виробництва та значне зниження інвестиційного попиту призвели до поступового зниження цін на вторинному ринку житла. У наступні періоди ціни під впливом інфляції, подорожчання енергоресурсів, будівельних матеріалів і нестабільних ситуацій у країні зростали. На додачу ще й активізувалася маркетингова діяльність девелоперів, які, нагнітаючи ситуацію з постійним зростанням цін, здійснювали психологічний тиск на потенційних покупців і створювали ажіотаж на ринку.

**Р**инок житлової нерухомості є невід'ємною структурною ланкою соціально-економічної системи вищого рівня – економіки країни. Він має не тільки економічне, але, передусім, соціальне значення, оскільки задовольняє одну з головних базових потреб людей – потребу в житлі. Тому при вивченні такого ринку важливо брати до уваги його соціально-економічну роль. Розглядаючи ринок житлової нерухомості як систему соціально-економічних відносин суб'єктів господарювання з приводу створення нових та експлуатації існуючих об'єктів нерухомості, варто відзначити, що «найбільш поширена точка зору на ринок нерухомості як на різновид інвестиційного ринку» [1].

Характерною особливістю сучасного ринку нерухомості є переорієнтація будівельників відповідно до потреб споживачів. У бюджетному секторі це – зменшення загальної площі приміщення, що сприяє зростанню попиту на первинному ринку житла. Вартість такого житла скоротилася до цінової межі вторинного ринку. Для покупців із більш високою купівельною спроможністю перевагами у виборі житла є створення додаткових умов комфорту. Так, забудовники, орієнтовані на цей сектор, одразу планують житло з розвинутою інфраструктурою: охорона, паркінг, оздоблена прибудинкова територія. Також позитивно вплинули на стан ринку нерухомості нововведення, спрямовані на енергозбереження.

У сучасний період актуальним є не тільки придбання житла, а й подальша виплата комунальних послуг, опалення, енергопостачання. Споживачами позитивно оцінюються наявність у новобудовах власного опалення, первинної установки двотарифних лічильників на електроенергію, інженерних систем автономного управління. Набуває актуальності «зелене» будівництво, поступово вітчизняні забудовники переходять на еко-стандарт, адже експлуатація «зелених» будівель значно вигідніше та користується попитом серед споживачів [2].

Негативними факторами, що вплинули на становлення ринку нерухомості, є скорочення доходів населення, малого та середнього бізнесу, нестабільність курсу гривні, важкий політико-економічний стан країни. Нестабільність зовнішнього оточення привела до скорочення пропозицій та попиту на іпотечне кредитування. О. Л. Руда наголошувала: «для того, щоб мати розвинутий ринок іпотеки, вітчизняні банки повинні збільшити обсяги кредитування хоча би в 3 рази» [7]. Більшість населення може дозволити придбати собі житлову нерухомість, лише реалізувавши інші об'єкти власності.

Перші умовно-іпотечні житлові кредити були видані банками в 1993 році. Але несприятливе економічне середовище і відсутність достатнього законодавчого забезпечення поставили перед кредитними установами такі проблеми: подолання ризиків іпотечного кредитування; підвищення доступності кредиту для населення; залучення ресурсів для надання житлових кредитів. Високий кредитний ризик при житловому іпотечному кредитуванні посилюється проблематичністю примусового виконання забезпечених іпотекою зобов'язань, а саме, складністю виселення недобросовісного позичальника.

Вартість нерухомості та середній рівень заробітної плати знаходяться у великому розриві, а банківська система не пропонує лояльні інструменти для активізації купівельної спроможності населення. Звичайно, що розвиток іпотечних відносин позитивно впливає як на формування ринку нерухомості, так і на спонукання забудовників до впровадження більш

прогресивних і ресурсозберігаючих технологій при будівництві задля кращих позицій у боротьбі за споживача. У цьому напрямку доцільним є стабілізація політико-економічної ситуації в країні, підвищення рівня життя населення, стабілізація курсу національної валюти та вдосконалення інструментів іпотечного кредитування.

Основними ціноутворювальними факторами на ринку житлової нерухомості є попит і пропозиція, що піддаються впливу різних чинників. Зокрема, Павлов К. В. відзначає вплив на попит таких факторів, як: рівень доходів споживачів (покупців); ступінь іпотечного забезпечення в регіоні; регіональні домовленості щодо соціального забезпечення житлом громадян; відсутність розвитку системи будівельних кооперативів та нормативного забезпечення його функціонування [6]. До зазначеного переліку варто додати значне зниження вартості національної валюти, зростаючу інфляцію, недостатню інвестиційну привабливість, зростання ставок іпотечного кредитування, виникнення кризових ситуацій у країні та світі тощо.

Індикаторами діяльності загальнонаціональних ринків житлової нерухомості є діяльність регіональних ринків, які поділяються на первинний і вторинний ринки. Структуру ринку житлової нерухомості та учасники ринкового процесу наведено на рис. 1.

Визначальним показником на ринку житлових приміщень виступає ціна за квадратний метр площі. Виділяють ціни продавця – суму, що він одержує в результаті здійснення угоди; ціни покупця – загальну суму всіх його витрат на покупку квартири; ціну реалізації – суму грошей, що покупець віддає продавцю за квартиру. Наведені ціни можуть розрізнятися на величину оплати послуг посередників і витрат на оформлення угоди. Тому ціна реалізації характеризує квартиру як таку, а ціни покупця та продавця сильно залежать від умов угоди. Ціна ж реалізації визначається специфікою самої квартири (а саме – місцем розташування будинку, його поверховістю, фізичними характеристиками квартири тощо).

Основними мотивами для купівлі нового житла є прагнення до нової якості життя, бажання отримати більше житлової площі, бажання жити у власній квартирі, отримання фінансових ресурсів від оренди чи іншої діяльності з нерухомістю. Уподобання та поведінка покупців залежать від сегмента первинного ринку житлової нерухомості, тому їхню поведінку доцільно моделювати на конкретних сегментах ринку. Дуже часто аналітики проводять сегментацію за споживчими якостями первинної житлової нерухомості, виходячи з характеристик об'єктів (архітектурний стиль, планувальні та дизайнерські рішення, використані при будівництві матеріали, загальна площа квартири, кухня, інфраструктура будівлі, господарські будівлі, охорона тощо). Ця сегментація включає

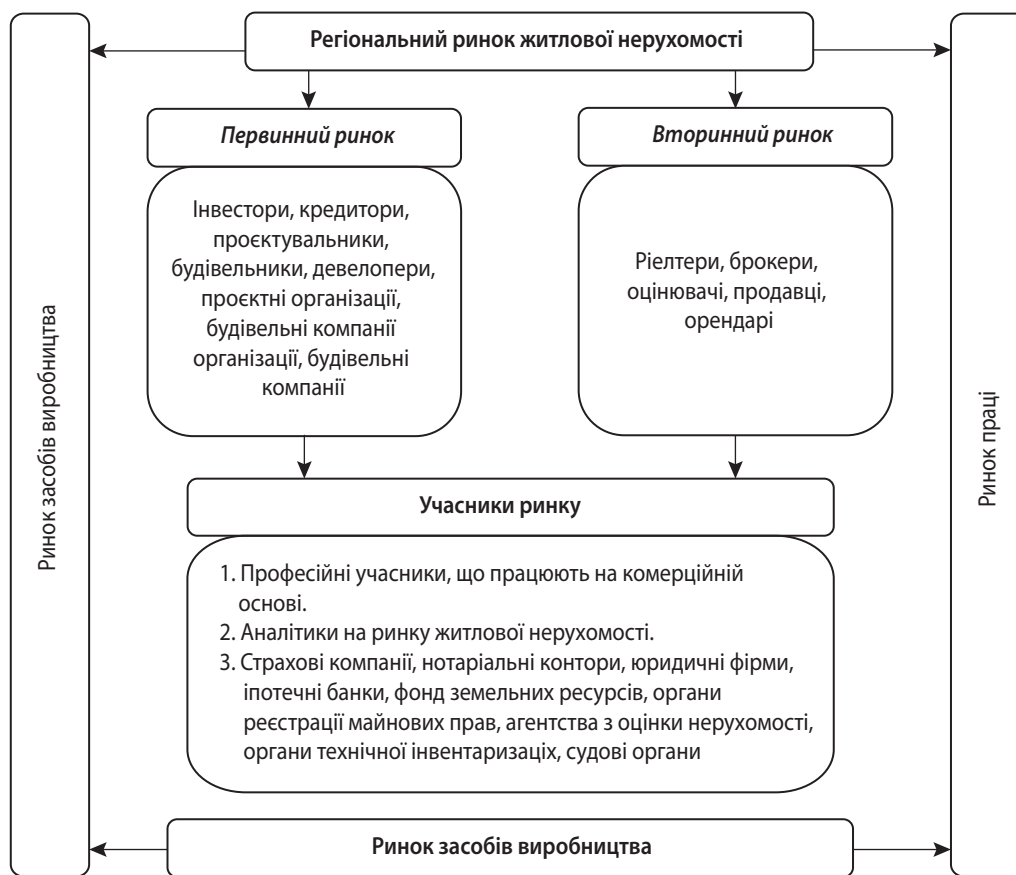


Рис. 1. Структура ринку житлової нерухомості

сегменти, орієнтовані на будинки економ-, комфорт-, бізнес- та еліткласу.

При виборі квартири споживачі сегменту економ-класу розглядають 5–10 варіантів і керуються такими основними критеріями: ціна квадратного метра, мінімальна площа, транспортна доступність, наявність дитячих садків і шкіл, можливість користування іпотекою. Через фінансові обмеження вони готові йти на поступки та знижувати вимоги до якості.

Споживачі будинків комфорт-класу прагнуть максимізувати якість у певних грошових обмеженнях. Розглядаються 6–15 варіантів, а критеріями їх відбору є: площа, планування й оздоблення квартири, ціна, надвірні будівлі.

Представники бізнес-сфери прагнуть до максимальної якості без істотних бюджетних обмежень. При виборі квартири розглядають 5–10 варіантів, звертаючи увагу на площу та розташування об'єкта, якісне оздоблення та планування квартири, прибудинкову територію та паркомісце.

Сегмент елітного класу орієнтований на виску якість, розглядає менше 5 варіантів. Критерії відбору: архітектурні рішення об'єкта, розвинена інфраструктура, закритий периметр, система безпеки, зручна парковка.

Враховуючи вищесказане, при формуванні стратегії розвитку сегмента житлової нерухомості варто

враховувати моделі поведінки та запитів потенційних клієнтів, які складається з таких етапів:

1. Сегментація ринку первинної житлової нерухомості.
2. Виявлення факторів, що впливають на поведінку споживача.
3. Моделювання процесу прийняття рішення про купівлю: усвідомлення потреб; оцінка фінансових можливостей; збір та аналіз інформації; оцінка та вибір варіантів нерухомості; рішення про придбання майна; укладати угоди.

**Н**а сьогодні сфера обороту житлової нерухомості є однією з найбільш криміналізованих елементів сучасної економіки держави. Значна кількість поодиноких злочинів та системна злочинна діяльність утворюють окремий вид злочинності, який представляє небезпеку не тільки для окремих категорій громадян, а й для суспільства в цілому. Безперечним є той факт, що житлова нерухомість, як і будь яке інше майно, потребує кримінально-правової охорони. Проте, незважаючи на високу цінність житла як для окремих осіб, так і для держави в цілому, в нормах чинного КК України відсутня спеціальна норма, присвячена майновим посяганням на житлову нерухомість іншої особи, що не дозволяє повною мірою захистити права власника, інших володільців та



осіб, які функціонують у сфері обороту житлової нерухомості. При цьому заслуговує уваги думка вчених, що житлова нерухомість, залишаючись невиділеною із загальної групи предметів злочинів проти власності, ніби прирівнюється до рухомого майна, що стирає межу між ними, як наслідок, ускладнюється кваліфікація злочинів, предметом яких виступає житлова нерухомість [5].

За сукупністю наведених фактів відмітимо, що нині в Україні громадяни залишаються незахищеними щодо основної потреби в житлі. Останніми роками нерухомість концентрувалася в руках заможних власників, тоді як можливості забезпечити житловою площею малозабезпечених громадян залишалися низькими. У 2021 р. запрацювала ініціатива Президента України щодо доступної іпотеки, але нею встигла скористатися невелика кількість учасників, що спонукає до подальшого розвитку даного напрямку.

Водночас існуюча на сьогодні в Україні податкова система не сприяє створенню умов для оптимізації розподілу індивідуальних і перерозподілу корпоративних доходів з метою розвитку ринку житла. Водночас у 130 країнах світу процес підвищення доступності житла та зниження диференціації його власності регулюється шляхом використання гнучкої системи оподаткування, насамперед податку на нерухоме майно. На вітчизняному ринку житла нині обкладається податками не пасивне володіння житлом, а лише момент переходу права власності. Причому тіньовий характер ринку призвів до того, що з продажу сплачуються символічні суми, оскільки вартість житла свідомо занижується, а оренда житла практично не оподатковується. Тому існує потреба в адекватних змінах у системі оподаткування шляхом упровадження податку на житлову нерухомість, який може відіграти важливу роль у процесі реформування ідеології, пріоритетів діяльності та механізмів реалізації фінансової політики на ринку житла [9].

Доцільним є запровадження цивілізованих відносин між учасниками ринку нерухомості, що можливе за рахунок сприяння реалізації законодавчих ініціатив, спрямованих на впровадження моделі фінансування житлового будівництва із використанням рахунків умовного зберігання (ескроу) та забезпечення гарантування прав інвесторів щодо об'єктів нерухомого майна, що знаходяться в процесі будівництва.

## ВИСНОВКИ

Отже, сьогодні житлова нерухомість виконує декілька функцій у суспільстві, зокрема: задовольняє житлову потребу; є об'єктом господарської діяльності; виступає механізмом у реалізації соціальної політики держави. Головною ознакою житлової нерухомості є те, що вона – основа особистого існування громадян і використовується для задоволення потреби в проживанні людини та її родини. Наступною ознакою цього

об'єкта є те, що житлова нерухомість – це різновид нерухомого майна. Функціонування сектора житлової нерухомості через відповідні ринкові інструменти тісно пов'язаний із іншими галузями національного господарства, що обґрунтовує необхідність проведення досліджень у різних аспектах даного питання та на всіх рівнях державного управління. ■

## БІБЛІОГРАФІЯ

1. Аврамова О. Є. Поняття та класифікація житлової нерухомості. *Форум права*. 2012. № 1. С. 15–19. URL: [http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti\\_Avramova\\_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti_Avramova_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
2. Богінська Л. О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету. Серія «Економіка»*. 2015. Вип. 2 (2). С. 127–133.
3. Грущинська Н. Характеристика нерухомого майна як об'єкта цивільного права. *Цивільне право і процес*. 2020. № 2. С. 23–30. DOI: <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.04>
4. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону: монографія Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
5. Дикий О. В. Житлова нерухомість як предмет злочинів проти власності. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2014. Вип. 27. Т. 3. С. 26–29. URL: <https://cutt.ly/wZct6uR>
6. Павлов К. В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір. *Приазовський економічний вісник*. 2017. Вип. 5. С. 224–228. URL: [http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5\\_05\\_uk/44.pdf](http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf)
7. Руда О. Л. Становлення іпотечного кредитування в Україні. *Ефективна економіка*. 2018. № 5. URL: [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5\\_2018/61.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf)
8. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Формування ринку житлової нерухомості в Україні: цикли та етапи // Актуальні проблеми управління соціально-економічними системами: матеріали міжнародної наукової практичної інтернет-конференції, (м. Луцьк, 7 грудня 2017 р.): у 2-х ч. Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2017. Ч. 1. С. 210–214. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/153588483.pdf>
9. Суркова Ю. О. Податок на житлову нерухомість як зміна ідеології на ринку житла. *Економічний вісник НТУУ «КПІ»*. 2011. № 8. С. 259–267. URL: <https://core.ac.uk/download/pdf/47219994.pdf>

## REFERENCES

- Avramova, O. Ye. "Poniattia ta klasyfikatsiia zhytlovoi nerukhomosti" [Definition and Classification of Residential Property]. *Forum prava*, no. 1 (2012): 15-19. [http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti\\_Avramova\\_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://dspace.univd.edu.ua/xmlui/bitstream/handle/123456789/4912/Poniattia%20ta%20klasyfikatsiia%20zhytlovoi%20nerukhomosti_Avramova_2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Bohinska, L. O. "Rynok nerukhomosti: stan ta rehionalni osoblyvosti" [Real Estate Market: State and Regional

- Features]. *Naukovyi visnyk Mukachivskoho derzhavnoho universytetu. Seriiia «Ekonomika»*, no. 2(2) (2015): 127-133.
- Dykyi, O. V. "Zhytlova nerukhomist yak predmet zlochnyiv proty vlasnosti" [Housing Estate as the Subject of Crimes Against Property]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriiia «Pravo»*. 2014. <https://cutt.ly/wZct6uR>
- Hrushchynska, N. "Kharakterystyka nerukhomoho maina yak obiekta tsyvilnoho prava" [Characteristics of Real Estate as an Object of Civil Law]. *Tsyvilne pravo i protses*, no. 2 (2020): 23-30.  
DOI: <https://doi.org/10.32849/2663-5313/2020.2.04>
- Hudz, P. V., and Sharova, S. V. *Teoriia i praktyka rozvytku rynku nerukhomosti rehionu* [Theory and Practice of Real Estate Market Development in the Region]. Zaporizhzhia: Aktsent Invest-treid, 2014.
- Pavlov, K. V. "Funktsionalna struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti: rehionalnyi vymir" [The Functional Structure of the Market of Housing Property: Regional Measurement]. *Pryazovskiy ekonomichnyi visnyk*, iss. 5 (2017): 224-228. [http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5\\_05\\_uk/44.pdf](http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf)
- Ruda, O. L. "Stanovlennia ipotechnoho kredytuvannia v Ukraini" [Formation of Mortgage Lending in Ukraine]. *Efektivna ekonomika*, no. 5 (2018). [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5\\_2018/61.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/61.pdf)
- Strishenets, O. M., and Pavlov, K. V. "Formuvannia rynku zhytlovoi nerukhomosti v Ukraini: tsykly ta etapy" [Formation of the Residential Real Estate Market in Ukraine: Cycles and Stages]. *Aktualni problemy upravlinnia sotsialno-ekonomichnyimi systemamy*, part 1 (2017): 210-214. <https://core.ac.uk/download/pdf/153588483.pdf>
- Surkova, Yu. O. "Podatok na zhytlovu nerukhomist yak zmina ideolohii na rynku zhytla" [The Tax to Housing Real Estate as Ideology Change in the Habitation Market]. *Ekonomichnyi visnyk NTUU «KPI»*, no. 8 (2011): 259-267. <https://core.ac.uk/download/pdf/47219994.pdf>