

УДК [330.322:332.72]:69:621.31-049.5](477):355.01
DOI: 10.60022/2(9)-41S

Дмитрук Вікторія Орестівна

кандидат економічних наук, доцент

Львівський національний університет імені Івана Франка, Україна

Dmytruk Viktoriia

PhD in Economics, Associate Professor

Ivan Franko National University of Lviv, Ukraine

ORCID: 0000-0002-2974-8114

Проць Степан Ігорович

здобувач вищої освіти, кафедра економіки підприємства

Львівський національний університет імені Івана Франка, Україна

Stepan Prots

student, Department of Enterprise Economics

Ivan Franko National University of Lviv, Ukraine

ORCID: 0009-0009-8735-8542

Паньківський Андрій Богданович

здобувач вищої освіти, кафедра економіки підприємства

Львівський національний університет імені Івана Франка, Україна

Pankivskyi Andrii

student, Department of Enterprise Economics

Ivan Franko National University of Lviv, Ukraine

ORCID: 0009-0001-8239-2452

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ПОТЕНЦІАЛ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ: ВИКЛИКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ

Анотація. Стаття присвячена комплексному аналізу структурних трансформацій ринку нерухомості України в умовах воєнного стану. Розглянуто вплив повномасштабного вторгнення 2022 року на функціонування галузі, динаміку будівництва, обсяги угод купівлі-продажу та зміну структури попиту. Визначено ключові тенденції: географічна поляризація ринку, переорієнтація капіталу в західні регіони, зростання значення безпеки та енергоефективності у виборі житла. Проаналізовано стратегії адаптації девелоперів до умов обмеженого фінансування, кадрового дефіциту та падіння маржинальності бізнесу.

Оцінено вплив державних програм «ЄОселя» та «ЄВідновлення» на стимулювання попиту та їхні побічні ефекти у вигляді регіональних диспропорцій. Здійснено сегментний аналіз житлової, офісної та логістичної нерухомості, окреслено головні інвестиційні бар'єри та перспективи розвитку галузі на коротко- та середньострокову перспективу. За результатами дослідження сформульовано рекомендації щодо формування збалансованої державної політики у сфері нерухомості в контексті післявоєнного відновлення економіки України.

Ключові слова: ринок нерухомості, воєнний стан, девелопмент, інвестиційний потенціал, будівельна галузь, програма «ЄОселя», програма «ЄВідновлення», регіональна поляризація, безпека житла, енергоефективність, структурна трансформація.

THE INVESTMENT POTENTIAL OF THE UKRAINIAN REAL ESTATE MARKET: CHALLENGES AND PROSPECTS

Abstract. This article presents a comprehensive analysis of the structural transformations in the Ukrainian real estate market under martial law conditions following the full-scale invasion of 2022. The study examines the profound disruption of traditional business models, the dramatic decline in construction volumes, and the restructuring of purchase-sale transactions. Key drivers of transformation include massive internal population migration, which led to deep geographic polarization of the market: a sharp increase in demand and prices in western regions (Lviv, Ivano-Frankivsk, Uzhhorod) contrasted with stagnation or collapse in the east and

south. Consumer priorities have fundamentally shifted, with safety features (e.g., bomb shelters) and energy autonomy taking precedence over size or location. Developers have faced significant operational challenges, including limited cash flow, declining profit margins (down to 7–9%), labor shortages, and near-total absence of bank financing. In response, state programs such as “YeOselya” and “YeVidnovlennyya” were introduced to stimulate demand; however, their effectiveness is limited and has generated regional imbalances. The study analyzes the adaptation strategies of developers, including financial, operational, and strategic adjustments, the implementation of digital technologies, and the adoption of new construction standards emphasizing security, energy efficiency, and autonomy. A segmental analysis of residential, office, and logistics real estate demonstrates varying trends: high rental demand and rising prices in western regions, oversupply and high vacancy in offices, and robust growth in logistics spaces. Investment flows have shifted toward safer western regions, with emerging opportunities in income-generating real estate, particularly rental apartments and cottages. The article also highlights the influence of state programs in generating solvent demand, the risks of regional price distortions, and the legal and financial barriers that limit foreign investment. Based on these findings, recommendations are provided for balanced government policies to support post-war economic recovery and sustainable development of the real estate sector in Ukraine.

Keywords: *real estate market, martial law, development, investment potential, construction industry, YeOselya program, YeVidnovlennyya program, regional polarization, housing security, energy efficiency, structural transformation, residential real estate, commercial real estate, logistics real estate, post-war recovery.*

Постановка проблеми. Повномасштабне вторгнення 2022 року стало каталізатором докорінних трансформацій національної економіки, спричинивши системну кризу на ринку нерухомості України. Галузь, яка традиційно виступала одним із драйверів інвестиційної активності, припинила функціонування за довоєнними бізнес-моделями та перейшла у фазу адаптації до умов високої невизначеності. Ключовим фактором структурних змін стала масова внутрішня міграція населення, що призвело до глибокої географічної поляризації ринку: стрімкого зростання попиту та цін у західних регіонах (Львів, Івано-Франківськ, Ужгород) на тлі стагнації або руйнації ринків у східних та південних областях.

Паралельно з географічними змінами відбулася фундаментальна переоцінка критеріїв інвестиційної привабливості об'єктів. Пріоритети покупців змістилися від локації та площі в бік безпекових характеристик (наявність укриттів) та енергетичної автономності, що, вимагає від девелоперів впровадження нових, більш витратних стандартів будівництва в умовах економічної нестабільності. Це призвело до виникнення ситуації “обмеженого кеш-флоу”, коли забудовники стикаються з критичним падінням маржинальності (до 7–9%), кадровим дефіцитом та фактичною відсутністю банківського проектного фінансування.

У цих умовах держава намагається підтримувати ліквідність ринку через програми пільгового кредитування «єОселя» та компенсаційні механізми «єВідновлення». Проте їхній вплив залишається обмеженим і часто створює нові цінові диспропорції, стимулюючи переважно вторинний ринок або окремі регіони. Таким чином, ринок нерухомості перебуває у стані глибокої структурної кризи, що актуалізує необхідність комплексного аналізу його інвестиційного потенціалу для оцінки життєздатності галузі та перспектив залучення капіталу в процесі повоєнної відбудови.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематика функціонування ринку нерухомості в умовах макроекономічної нестабільності та воєнного стану стала предметом активних дискусій як у науковому середовищі, так і серед професійних учасників ринку.

Вагомий внесок у теоретичне осмислення структурних трансформацій галузі зробили О. Є. Шандрівська та О. Ю. Мрочко [19]. У своїй праці автори застосували індексний метод для оцінки концентрації первинного ринку, виявивши тенденції до зміни конкурентного середовища, а також використали SWOT-аналіз для ідентифікації стратегій адаптації девелоперів до умов невизначеності. Паралельно з цим, О. І. Марченко та Р. С. Коляденко [20] здійснили ґрунтовний аналіз регіонального розподілу нових житлових комплексів, підтвердивши кореляцію між безпековою ситуацією та активністю забудовників.

Емпіричну базу дослідження суттєво доповнюють дані аналітичних центрів та консалтингових компаній, які висвітлюють практичні аспекти кризи. Статистичні дані платформ «ЛУН» та «Опендатабот» [1; 5; 6] підтверджують факт різкого падіння кількості угод та нерівномірне цінове

зростання з вираженою перевагою західних регіонів. Водночас дослідження девелоперів (зокрема, Well Bud [2]) акцентують увагу на внутрішніх проблемах галузі: критичному падінні прибутковості до 7–9% та вимушеному переході на нові стандарти безпеки й автономності.

Окремої уваги заслуговує сегментарний аналіз від консалтингових агенцій Expandia (CBRE) та Alterra Group [3; 4], які фіксують глибоку поляризацію ринку комерційної нерухомості: високу вакантність офісних площ (до 25% у Львові) на тлі дефіциту складських приміщень, де орендні ставки у Львові (\$6.8/м²) вже перевищили столичні показники. Також у фахових виданнях активно аналізується вплив державної програми «ЄОселя» [11; 12; 14; 15], яка, будучи єдиним дієвим механізмом іпотеки, водночас створює цінові перекоси, стимулюючи переважно вторинний ринок.

Попри значний масив публікацій, більшість досліджень залишаються фрагментарними, зосереджуючись або на описовій статистиці цін, або на вузьких сегментах. Поза увагою науковців залишається комплексний аналіз взаємовпливу структурних змін, зокрема того, як кошти компенсаційних програм (наприклад, «ЄВідновлення») формують дисбаланси попиту в безпечних регіонах. Крім того, аналіз інвестиційного потенціалу здебільшого обмежується констатацією ризиків (воєнних, кадрових), але не пропонує глибокої оцінки фінансових бар'єрів для іноземного капіталу та впливу нових стандартів безпеки на довгострокову ліквідність активів.

Метою статті є комплексний аналіз структурних трансформацій ринку нерухомості України в умовах воєнного стану та оцінка його інвестиційного потенціалу на коротко- та середньострокову перспективу.

Для досягнення мети поставлено такі завдання:

1. Систематизувати ключові тенденції ринку в 2022-2025 рр., проаналізувавши динаміку будівництва та регіональну диференціацію цін.
2. Дослідити стратегії адаптації девелоперів до воєнних ризиків та зміну форматів забудови в бік енергоефективності та безпеки.
3. Оцінити реальний вплив та побічні ефекти державних програм («ЄОселя», «ЄВідновлення») на ринкову кон'юнктуру.
4. Провести сегментний аналіз (житлова, логістична, офісна нерухомість) для ідентифікації зон зростання.
5. Ідентифікувати бар'єри та можливості для залучення інвестицій у контексті післявоєнного відновлення.

Виклад основного матеріалу дослідження. Повномасштабне вторгнення 2022 року виступило каталізатором докорінних змін на ринку нерухомості України, трансформувавши його з фази екстенсивного зростання у фазу адаптації до умов невизначеності. Як зазначають О. І. Марченко та Р. С. Коляденко, хоча у 2023 році спостерігалися ознаки відновлення, загальна динаміка ринку залишається складною та нерівномірною, що безпосередньо впливає на обсяги інвестиційної пропозиції [20]. Стан первинного ринку характеризується різким падінням обсягів у 2022 році, частковим відновленням у наступні роки та новою хвилею сповільнення у 2025 році. Попри те, що з лютого 2022 року стартували продажі у 656 нових житлових комплексах, а за період з 2-го кварталу 2022 року по 2-й квартал 2025 року було введено в експлуатацію близько 222 000 квартир, ці показники не компенсують загального спаду галузі. Ключовим фактором ризику для інвесторів залишаються порушення строків девелопменту: 57% черг будівництва, запланованих до здачі у цей період, не були завершені вчасно, а 23% об'єктів мають затримку понад два роки [1]. Така ситуація формує ефект відкладеної пропозиції та заморожує капітал, що робить інвестиції в незавершені об'єкти високоризиковими.

Найсуттєвішою трансформацією, що визначає інвестиційний потенціал галузі, є зміна фінансової моделі девелопменту. Зростання собівартості будівництва, яка у 2025 році досягла 45% від продажної ціни, призвело до критичного зниження прибутковості проєктів. Якщо у довоєнний період маржинальність девелоперів становила 25-28%, то станом на 2025 рік цей показник впав до 7-9% [2]. Ця тенденція корелює з висновками О. Є. Шандрівської та О. Ю. Мрочко, які вказують на необхідність перегляду стратегічних пріоритетів забудовників та переходу до конкуренції за рахунок оптимізації процесів, а не масштабування проєктів [19]. Низька маржинальність фактично ліквідувала сегмент спекулятивного інвестування, орієнтованого на швидкий перепродаж, та переорієнтувала ринок на стратегічних інвесторів, готових до довгострокового утримання активів.

Додатковим фактором тиску є дефіцит зовнішнього фінансування: банківські кредити займають лише 5% у структурі капіталу забудовників, тоді як 38% становить власний капітал, а 30% — надходження від продажів на ранніх етапах [2].

Зміни у структурі попиту також свідчить про обережність інвесторів. За даними 2024 року, загальна кількість угод купівлі-продажу нерухомості склала 452 тисячі, що на 28% менше довоєнних показників. При цьому понад 60% транзакцій стосувалися земельних ділянок, тоді як ринок житла демонструє стагнацію: кількість угод купівлі-продажу квартир та будинків (178,5 тис.) залишається на 45% нижчою за рівень 2021 року [5, 6]. Показовим індикатором настроїв власників активів є аномальне зростання кількості договорів дарування, яка збільшилася на 97,5% порівняно з 2023 роком, що може розглядатися як механізм захисту майнових прав в умовах воєнного стану [7]. Таким чином, ринок нерухомості перейшов у фазу «ринку покупця» з обмеженим платоспроможним попитом, де інвестиційна привабливість визначається не стільки потенціалом зростання вартості, скільки мінімізацією ризиків недобудови (рис. 1).

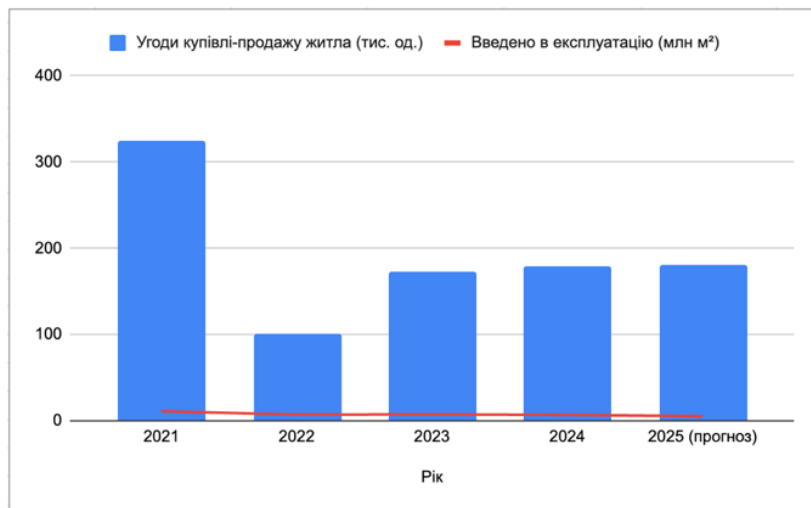


Рис. 1. Динаміка введення житла в експлуатацію та кількість угод купівлі-продажу (2021-2025)
Джерело: сформовано авторами на основі [5; 6; 7]

Вплив воєнних дій спричинив глибоку географічну трансформацію інвестиційної карти України, де фактор безпеки став домінантним критерієм прийняття рішень про алокацію капіталу. Як слушно зауважують О. І. Марченко та Р. С. Коляденко, регіональний розподіл будівельної активності чітко корелює з віддаленістю від лінії фронту, що формує так званий «інвестиційний дрейф» у західні області [20]. Ця тенденція підтверджується емпіричними даними: західні регіони стали абсолютними лідерами за кількістю нових житлових комплексів. Зокрема, Львівська (21 600 квартир) та Івано-Франківська (13 600 квартир) області демонструють стійку девелоперську активність. Водночас у 2024-2025 роках Київський регіон почав демонструвати вищу динаміку відновлення стартів продажів (+61%) порівняно з Львівщиною (+24%), що свідчить про поступове повернення інвесторів до столиці [1].

Інвестиційна привабливість західних регіонів безпосередньо відображається у цінній динаміці, яка є індикатором підвищеного попиту. За період з лютого 2022 року по жовтень 2025 року найсуттєвіше зростання цін на первинному ринку зафіксовано в Івано-Франківську (+70%), Рівному (+54%), Ужгороді (+47%) та Львові (+42%). Така диспропорція свідчить про формування нових інвестиційних хабів, де дохідність активів забезпечується як капіталізацією, так і високим орендним попитом. Ринок оренди підтверджує цей тренд: станом на кінець 2025 року орендні ставки на однокімнатні квартири в Ужгороді (20 800 грн) та Львові (18 700 грн) перевищили аналогічні показники у Києві (18 000 грн) [1]. Показовим є також формування нішевого сегменту «дохідної нерухомості» (сервісні апартаменти, котеджі під здачу), 86% проєктів якого сконцентровано виключно у трьох регіонах: Івано-Франківському (57%), Львівському (20%) та Закарпатському (9%) [1].

Окремої уваги заслуговує сектор комерційної нерухомості, де інвестиційний потенціал визначається логістичними змінами. Попит на складські приміщення у Львові настільки високий, що середня орендна ставка там досягла \$6.8/м², перевищивши столичний показник у \$5.3/м² [4]. Водночас, як зазначають О. Є. Шандрівська та О. Ю. Мрочко, інвесторам слід враховувати ризики локального перегріву ринку та насичення окремих сегментів [19]. Яскравим прикладом цього є ринок офісної нерухомості Львова, який після піку релокаційного попиту зіткнувся з надлишковою пропозицією та вакантністю на рівні 25% [3]. Таким чином, географія інвестування сьогодні вимагає диференційованого

підходу до оцінки співвідношення «ризик–дохідність», що систематизовано у таблиці 1.

Таблиця 1

Порівняльний аналіз інвестиційної привабливості регіонів України (станом на 2025 р.)

Регіон (Тип ринку)	Динаміка цін на первинному ринку (2022-2025)	Орендна ставка (житло/логістика)*	Рівень інвестиційного ризик	Характеристика інвестиційного клімату
Західний хаб (Львів, Івано- Франківськ, Ужгород)	Висока позитивна динаміка (+42% ... +70%)	Висока (Житло: ~19-20 тис. грн [1]; Склади: ~\$6.8/м ² [4])	Низький (безпечовий), Середній (ринковий перегрів)	Зона збереження капіталу. Активний розвиток нішових продуктів, ризик локального перенасичення в офісному сегменті [3].
Центральний хаб (Київ, Вінниця)	Помірне відновлення (Київ відновлення стартів на +61%)	Середня/Висока (Житло: ~18 тис. грн [1]; Склади: ~\$5.3/м ² [4])	Середній	Ринок відновлення. Високий потенціал відкладеного попиту, стабільність ставок, але зберігається загроза обстрілів.
Східний та Південний регіони (Харків, Запоріжжя)	Стагнація або номінальне зростання	Низька / Критична (Житло: ~4.5 тис. грн [1])	Критичний	«Ринок покупця» з відсутньою ліквідністю. Інвестиційна діяльність заморожена, активність підтримується лише держпрограмами.

Джерело: складено авторами на основі [1; 3; 4]

В ситуації високої турбулентності інвестиційна привабливість ринку нерухомості перестала бути гомогенною: різні сегменти демонструють діаметрально протилежну динаміку, що вимагає від інвестора чіткої секторальної диверсифікації. Як зазначають О. І. Марченко та Р. С. Коляденко, загальне відновлення ринку у 2023 році відбувалося нерівномірною, причому драйверами росту виступали лише ті сегменти, що змогли задовольнити нові безпекові запити споживачів [20]. Наприклад зріс попит на таунхауси та котеджні містечка. Цей формат забезпечує вищий рівень приватності, психологічного комфорту та, що ключове, автономії — наявності власної землі для генератора чи свердловини [10]. У житловому секторі це призвело до фундаментального зміщення попиту з «квадратних метрів» на «безпечні метри». Наявність сертифікованих бомбосховищ, енергетична автономність (генератори) та власні джерела водопостачання стали обов'язковими атрибутами ліквідності об'єкта, перетворившись із конкурентної переваги на базову вимогу ринку ("must-have") [2, 9]. Ця тенденція, підтверджена дослідженнями О. Є. Шандрівської та О. Ю. Мрочко, свідчить про суттєве підвищення порогу входу в інвестиційні проєкти: інтеграція нових стандартів безпеки та енергоефективності значно здорожчує собівартість будівництва, роблячи нові проєкти капіталомісткими та менш доступними для дрібних інвесторів [19]. Додатковим бар'єром є те, що державні стимули, такі як програма «єОселя», переважно підтримують вторинний ринок, залишаючи первинний девелопмент без суттєвого підживлення ліквідністю [15].

На відміну від житлового сектору, де інвестор стикається зі зростанням витрат, сегмент офісної нерухомості перейшов у категорію високоризикових активів («червона зона»). Ринок офісів перебуває у стані глибокого дисбалансу, де диктує умови орендар. Незважаючи на певне пожвавлення попиту в Києві (+8% з початку року), загальна вакантність залишається критично високою: 19% у столиці та, що парадоксально для «безпечного» регіону, 25% у Львові [3]. Висока вакантність у Львові пояснюється завершенням першої хвилі хаотичної релокації бізнесу та невідповідністю наявної пропозиції запитам орендарів, які зараз оптимізують витрати та шукають невеликі площі (100–200 м²) з готовим ремонтом [3]. Така кон'юнктура робить інвестиції в класичні бізнес-центри ризикованими, змушуючи власників вдаватися до реконцепції об'єктів або значного зниження орендних ставок для утримання орендарів.

Безумовною «золотою жилою» та точкою найвищого інвестиційного потенціалу на сьогодні є складська та логістична нерухомість. Перебудова логістичних ланцюгів на західний кордон створила дефіцит якісних площ, що призвело до безпрецедентної інверсії цін: орендні ставки наклади у Львові досягли \$6.8/м², перевищивши столичний рівень (\$5.3/м²) [4]. Це є ключовим доказом інвестиційної привабливості регіону, оскільки вакантність у цьому сегменті перебуває на технічному мінімумі — 3.0% у Києві та 4.5% у Львові [4]. Високий попит стимулює розвиток нових форматів, таких як індустріальні парки (наприклад, проєкти PERETYN, FORMATSIA), які пропонують інвесторам прогнозовану дохідність та низькі ризики простою. Порівняльний аналіз ситуації у сегментах офісної та складської нерухомості, що наочно демонструє перевагу логістичного сектору, наведено на рисунку 2.

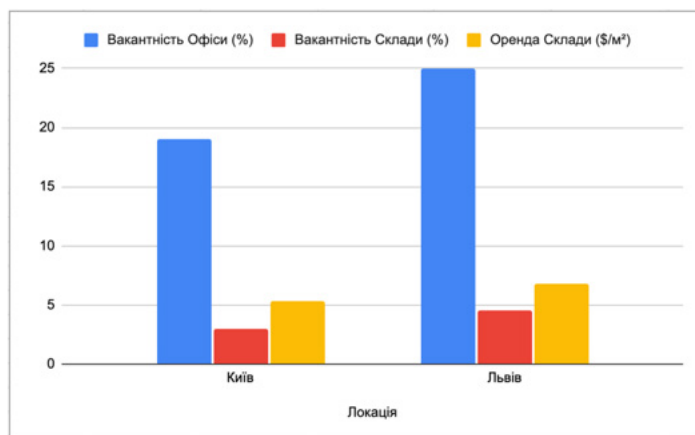


Рис. 2. Порівняння вакантності та орендних ставок у сегментах офісної та складської нерухомості (Київ vs Львів)
Джерело: сформовано авторами на основі [3; 4]

В умовах критичного скорочення ринкової ліквідності держава перебрала на собі роль ключового маркет-мейкера, запровадивши масштабні програми стимулювання попиту, без яких функціонування житлового сектору було б неможливим. Програма пільгового іпотечного кредитування «ЄОселя», що пропонує ставки 3% для пільгових категорій та 7% для широкого загалу, стала фактично єдиним працюючим інструментом довгострокового фінансування купівлі житла в Україні [11]. За даними Міністерства економіки, для забезпечення стабільності програми уряд здійснив докапіталізацію ПрАТ «Укрфінжитло», що дозволяє залучати кошти як з бюджету, так і через випуск облігацій [12]. Як зазначають у своїх дослідженнях О. І. Марченко та Р. С. Коляденко, наявність об'єкта в переліку доступних за програмою «ЄОселя» стала важливим фільтром пошуку для покупців, хоча у структурі фінансування самих девелоперів частка таких угод поки що не перевищує 5% [1] [2] [20].

Водночас, попри позитивний соціальний ефект, програма створює певні ринкові диспропорції: понад 70% угод укладається на вторинному ринку, що пояснюється складністю акредитації недобудов та ціновими обмеженнями, які не завжди відповідають собівартості нового будівництва [8, 15]. Це призводить до формування «цінового поверху» на вторинному ринку, де вартість квартир, що підпадають під критерії програми, штучно завищується продавцями [1].

Паралельно з іпотечним кредитуванням, суттєвий вплив на кон'юнктуру ринку чинить програма компенсації за пошкоджене та знищене майно «ЄВідновлення». Механізм надання житлових сертифікатів, які можна обміняти на нерухомість у будь-якому регіоні, створив додатковий платоспроможний попит, однак цей попит є географічно зміщеним [13]. Як свідчать дані Херсонської обласної державної адміністрації, значна частина отримувачів компенсацій — це мешканці постраждалих східних та південних регіонів, які реалізують свої сертифікати на ринках нерухомості Києва та західних областей, посилюючи тамтешній ціновий тиск [14]. Такий перерозподіл капіталу, на думку О. Є. Шандрівської та О. Ю. Мрочко, сприяє відновленню активності у безпечних регіонах, але водночас поглиблює стагнацію ринків у прифронтових зонах [19]. Загалом, державна підтримка виступає своєрідною «подушкою безпеки», яка утримує галузь від колапсу, проте її ресурсу недостатньо для повноцінного перезапуску девелоперського циклу без залучення приватних інвестицій.

Головним викликом для відновлення галузі залишається залучення іноземного капіталу, для якого український ринок нерухомості наразі є "toxic asset" через високі воєнно-політичні ризики. Ключовим бар'єром є не відсутність попиту, який залишається значним через потребу у відновленні інфраструктури, а неможливість страхування інвестицій від воєнних дій. Як зазначають аналітики Property Forum, іноземні інвестори займають вичікувальну позицію, придивляючись переважно до сегменту логістики та дистрес-активів [16]. У цьому контексті вирішальною стає роль міжнародних фінансових інституцій (МФІ), таких як ЄБРР, що вже надають гарантії українським банкам для підтримки кредитування [18]. Створення дієвого механізму страхування воєнних ризиків, прозорість регулювання містобудівної діяльності через цифровізацію (реформа 5655) [17] та вирішення проблеми кадрового дефіциту є необхідними передумовами для трансформації інтересу іноземних інвесторів у реальні проекти відбудови [2]. Лише комплексна взаємодія державних стимулів та міжнародних

гарантій здатна розблокувати інвестиційний потенціал ринку у середньостроковій перспективі.

Висновки. Узагальнюючи результати проведеного дослідження структурних трансформацій ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, можна констатувати, що галузь переживає не циклічний кризовий спад, а фундаментальну зміну парадигми функціонування. Ринок перейшов у режим адаптації, де ключовими факторами ціноутворення та ліквідності стали не класичні економічні показники, а безпекові умови. Це призвело до глибокої географічної поляризації інвестиційної активності, спричиненої внутрішньою міграцією капіталу та населення. Західні регіони (Львів, Івано-Франківськ, Ужгород) демонструють ознаки інвестиційного «перегріву» зі зростанням цін на первинному ринку до 70% та перевищенням столичних ставок оренди, тоді як ринки східних та прифронтових областей перебувають у стані стагнації через критичні воєнні ризики.

Секторальний аналіз підтвердив суттєву дивергенцію інвестиційної привабливості різних сегментів. Найбільш стійким виявився сектор складської логістики, де дефіцит якісних площ внаслідок релокації бізнесу призвів до зростання орендних ставок, які у Львові перевищили київські показники (\$6,8/м² проти \$5,3/м²). Водночас офісний сегмент демонструє виражені кризові явища з високою вакантністю (до 25%), що вимагає від власників кардинальної зміни концепцій управління активами. Ці процеси відбуваються на тлі критичного зниження маржинальності девелопменту, яка впала з довоєнних 25–28% до 7–9% у 2025 році через зростання собівартості та відсутність банківського проектного фінансування, що змушує учасників ринку покладатися виключно на власний капітал та кошти приватних інвесторів.

Якісних змін зазнала і структура попиту, де пріоритети споживачів змістилися в бік безпеки та автономності. Наявність сертифікованих укриттів та енергонезалежних систем життєзабезпечення стала обов'язковою умовою ліквідності об'єктів, витіснивши на другий план фактор локації. Важливим регулюючим чинником виступають державні програми «єОселя» та «єВідновлення», які є ключовими драйверами підтримки ліквідності ринку, проте їхній вплив є неоднозначним. Стимулюючи переважно вторинний ринок (понад 70% угод), вони створюють цінові диспропорції та недостатньо впливають на відновлення обсягів нового будівництва, що формує передумови для дефіциту пропозиції в середньостроковій перспективі.

З огляду на виявлені тенденції, подальші наукові розвідки у даній сфері доцільно зосередити на аналізі та розробці дієвих механізмів страхування воєнно-політичних ризиків як передумови залучення іноземного інституційного капіталу. Окремої уваги потребує моделювання впливу енергетичної децентралізації на вартість та інвестиційну привабливість об'єктів комерційної нерухомості, а також дослідження довгострокової ефективності державних програм іпотечного кредитування в контексті їхнього впливу на структуру пропозиції первинного ринку та демографічну ситуацію в регіонах-реципієнтах.

Література

1. Брунець І. Статистика ринку нерухомості України (жовтень 2025) [Електронний ресурс] : презентація / Іван Брунець, бізнес-консультант компанії ЛУН // *Forum West: Estate Development 2025*. — Львів, 2025. — Режим доступу: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_404f2f62188e417fb2e7b42e2df7ac5a.pdf (дата звернення: 25.10.2025).
2. Джичка К. Життя девелопера в рамках третього року війни в Україні. Аналітика та підсумки [Електронний ресурс] : презентація / Катерина Джичка, CEO Well Bud // *Forum West: Estate Development 2025*. — Львів, 2025. — Режим доступу: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_e89870eb8fd84eb0ad306ea63bbd2dfc.pdf (дата звернення: 25.10.2025).
3. Качан А. Огляд ринку офісної нерухомості Києва та Львова [Електронний ресурс] : презентація / Анастасія Качан, старший консультант з офісної нерухомості компанії EXPANDIA // *Forum West: Estate Development 2025*. — Львів, 2025. — Режим доступу: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_689c7151acb94a39b5b95a31bfda0027.pptx (дата звернення: 25.10.2025).
4. Шестак О. Огляд ринку складської нерухомості Києва та Львова: аналіз ситуації і перспективи розвитку [Електронний ресурс] : презентація / Олексій Шестак, спеціаліст зі складської нерухомості компанії Alterra Group // *Forum West: Estate Development 2025*. — Львів, 2025. — Режим доступу: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_886a7ffd07874a3aa96cb328e5c80076.pdf (дата звернення: 25.10.2025).
5. Опендатабот. Українці у 1,5 рази частіше купують землю, аніж житло [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <https://opendatabot.ua/analytics/notary-real-estate-2024> (дата звернення: 25.10.2025).

6. ЛУН. 178,5 тис. квартир було продано в 2024 році на вторинці в Україні [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://lun.ua/misto/dani-vid-minyustu-za-2024> (дата звернення: 25.10.2025).
7. Skilky-Skilky.info. Продаж квартир, будинків: скільки уклали договорів у 2024 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://skilky-skilky.info/u-2024-rotsi-ukraintsy-kupyly-na-3-bilshe-zhytla/> (дата звернення: 25.10.2025).
8. 24 Канал. Скільки українців планують купити власне житло в Україні у 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://24tv.ua/realestate24/kupivlya-zhitla-ukrayini-shho-zavazhayepokuptsyam_n2941383 (дата звернення: 25.10.2025).
9. ThePage.ua. Вартість оренди квартир у Києві перед зимою 2025–2026 коливається між націнкою та дисконтом [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://thepage.ua/ua/news/cini-na-orendu-kvartir-v-kiyevi-pered-zimoju-2025-2026> (дата звернення: 25.10.2025).
10. Budport. Ринок котеджної нерухомості України: зміна попиту та основні тенденції ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://budport.com.ua/buildnews/30409-rinok-kotedzhnoj-neruhomosti-ukrajni-zmina-popitu-ta-osnovni-tendencij-rinku> (дата звернення: 25.10.2025).
11. Дія. ЄОселя. Портал програми пільгової іпотеки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://eoselia.diia.gov.ua/> (дата звернення: 25.10.2025).
12. Міністерство економіки України. «Оселя»: уряд докапіталізував «Укрфінжитло» для продовження програми пільгової іпотеки [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://me.gov.ua/News/Detail/37194c18-da32-4726-995e-952a2178ae44?lang=uk-UA&showMenuTree=true&title=Oselia-UriadDokapitalizuvavukrfinzhitloDliaProdovzhenniaProgramiPilgovoipoteki> (дата звернення: 25.10.2025).
13. Дія. ЄВідновлення. Державна програма відновлення житла [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://erecovery.diia.gov.ua/> (дата звернення: 25.10.2025).
14. Херсонська обласна державна адміністрація. Уряд посилив підтримку програм пільгової іпотеки «ЄОселя» та «ЄВідновлення» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://khrda.gov.ua/news/1746189461/> (дата звернення: 25.10.2025).
15. Хмарочос. 70% угод програми «ЄОселя» здійснюється на вторинному ринку [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://hmarochos.kiev.ua/2024/10/30/70-ugod-programy-yeoselya-zdijsnyuyetsya-na-vtorynnomu-rynku/> (дата звернення: 25.10.2025).
16. Property Forum. What's next for Ukraine's warehouse market? [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.property-forum.eu/news/whats-next-for-ukraines-warehouse-market/18329> (дата звернення: 25.10.2025).
17. РБК-Україна. Реформа містобудування завдяки цифровізації [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.rbc.ua/rus/news/k-reforma-mistobuduvannya-zavdyaki-tsifrovizatsiyi-1675691271.html> (дата звернення: 25.10.2025).
18. ЄБРР. EBRD guarantees to Ukrainian banks to unlock €900 million of new loans [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ebrd.com/home/news-and-events/news/2025/ebrd-guarantees-to-ukrainian-banks-to-unlock--900-million-of-new.html> (дата звернення: 25.10.2025).
19. Шандрівська О. Є., Мрочко О. Ю. Дослідження ринку нерухомості України в умовах економічної нестабільності. *Вісник Національного університету «Львівська політехніка». Серія «Проблеми економіки та управління»*. 2025. Т. 9, № 1. С. 112–129. Режим доступу: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2025/may/38839/vse425-112-129.pdf> (дата звернення: 25.10.2025).
20. Марченко О. І., Коляденко Р. С. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи [Електронний ресурс]. *Економіка та суспільство*. 2024. Вип. 70. Режим доступу: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153> (дата звернення: 25.10.2025).

References

1. Brunets I. (2025) Statystyka rynku nerukhomosti Ukrainy (zhovten 2025) [Real Estate Market Statistics of Ukraine (October 2025)]. Forum West: Estate Development 2025. Lviv. Available at: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_404f2f62188e417fb2e7b42e2df7ac5a.pdf (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)
2. Dzhyhka K. (2025) Zhyttia developera v ramkakh tretoho roku viiny v Ukraini. Analityka ta pidsumky [Developer's life during the third year of war in Ukraine. Analytics and results]. Forum West: Estate Development 2025. Lviv. Available at: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_e89870eb8fd84eb0ad306ea63bbd2dfc.pdf (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)
3. Kachan A. (2025) Ohliad rynku ofisnoi nerukhomosti Kyieva ta Lvova [Overview of the office

real estate market in Kyiv and Lviv]. Forum West: Estate Development 2025. Lviv. Available at: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_689c7151acb94a39b5b95a31bfda0027.pptx (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

4. Shestak O. (2025) Ohliad rynku skladskoi nerukhomosti Kyieva ta Lvova: analiz sytuatsii i perspektyvy rozvytku [Overview of the warehouse real estate market in Kyiv and Lviv: situation analysis and development prospects]. Forum West: Estate Development 2025. Lviv. Available at: https://www.forum-west.com.ua/_files/ugd/f8f6c4_886a7ffd07874a3aa96cb328e5c80076.pdf (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

5. Opendatabot. (2024) Ukraintsi u 1,5 razy chastishe kupuiut zemliu, anizh zhytlo [Ukrainians buy land 1.5 times more often than housing]. Available at: <https://opendatabot.ua/analytics/notary-real-estate-2024> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

6. LUN. (2024) 178,5 tys. kvartyr bulo prodano v 2024 rotsi na vtoryntsi v Ukraini [178.5 thousand apartments were sold on the secondary market in Ukraine in 2024]. Available at: <https://lun.ua/misto/dani-vid-minyustu-za-2024> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

7. Skilky-Skilky.info. (2024) Prodazh kvartyr, budynkiv: skilky uklaly dohovoriv u 2024 r. [Sale of apartments and houses: how many contracts were concluded in 2024]. Available at: <https://skilky-skilky.info/u-2024-rotsi-ukraintsi-kupyly-na-3-bilshe-zhytla/> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

8. 24 Kanal. (2025) Skilky ukraintsi planuiut kupyty vlasne zhytlo v Ukraini u 2025 [How many Ukrainians plan to buy their own housing in Ukraine in 2025]. Available at: https://24tv.ua/realestate24/kupivlya-zhitla-ukrayini-shho-zavazhayepokupysyam_n2941383 (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

9. ThePage.ua. (2025) Vartist orendy kvartyr u Kyievi pered zymoju 2025–2026 kolyvaietsia mizh natsinkoiu ta dyskontom [Cost of apartment rental in Kyiv before winter 2025–2026 fluctuates between markup and discount]. Available at: <https://thepage.ua/ua/news/cini-na-orendu-kvartir-v-kiyevi-pered-zimoyu-2025-2026> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

10. Budport. (2025) Rynok kotedzhnoi nerukhomosti Ukrainy: zmina popytu ta osnovni tendentsii rynku [Cottage real estate market of Ukraine: change in demand and main market trends]. Available at: <https://budport.com.ua/buildnews/30409-rinok-kotedzhnoj-neruhomosti-ukrajni-zmina-popitu-ta-osnovni-tendencij-rinku> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

11. Diia. (2025) YeOselia. Portal prohramy pilhovoii ipoteki [YeOselia. Preferential mortgage program portal]. Available at: <https://eoselia.diaa.gov.ua/> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

12. Ministry of Economy of Ukraine. (2025) «Oselia»: uriad dokapitalizuvav «Ukrfinzhytlo» dlia prodovzhennia prohramy pilhovoii ipoteki [“Oselia”: the government recapitalized “Ukrfinzhytlo” to continue the preferential mortgage program]. Available at: <https://me.gov.ua/News/Detail/37194c18-da32-4726-995e-952a2178ae44?lang=uk-UA&showMenuTree=true&title=Oselia-UriadDokapitalizuvavukrfinzhitloDliaProdovzhenniaProgramiPilgovoiIpoteki> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

13. Diia. (2025) YeVidnovlennia. Derzhavna prohrama vidnovlennia zhytla [YeVidnovlennia. State housing recovery program]. Available at: <https://erecovery.diaa.gov.ua/> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

14. Kherson Regional State Administration. (2025) Uriad posylyv pidtrymku prohram pilhovoii ipoteki «yeOselia» ta «yeVidnovlennia» [The government strengthened support for preferential mortgage programs “yeOselia” and “yeVidnovlennia”]. Available at: <https://khrda.gov.ua/news/1746189461/> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

15. Khmarochos. (2024) 70% uhod prohramy «yeOselia» zdiisniuietsia na vtorynnomu rynku [70% of “yeOselia” program deals are concluded on the secondary market]. Available at: <https://hmarochos.kiev.ua/2024/10/30/70-ugod-programy-yeoselya-zdiisnyuyetsya-na-vtorynnomu-rynku/> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

16. Property Forum. (2025) What’s next for Ukraine’s warehouse market? Available at: <https://www.property-forum.eu/news/whats-next-for-ukraines-warehouse-market/18329> (accessed October 25, 2025).

17. RBC-Ukraine. (2023) Reforma mistobuduvannia zavdiaky tsyfrovizatsii [Urban planning reform through digitalization]. Available at: <https://www.rbc.ua/rus/news/k-reforma-mistobuduvannya-zavdyakitsifrovizatsiyi-1675691271.html> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

18. EBRD. (2025) EBRD guarantees to Ukrainian banks to unlock €900 million of new loans. Available at: <https://www.ebrd.com/home/news-and-events/news/2025/ebrd-guarantees-to-ukrainian-banks-to-unlock--900-million-of-new.html> (accessed October 25, 2025).

19. Shandrivska O. Ye. & Mrochko O. Yu. (2025) Doslidzhennia rynku nerukhomosti Ukrainy v umovakh

ekonomichnoi nestabilnosti [Research of the real estate market of Ukraine in conditions of economic instability]. Visnyk Natsionalnoho universytetu «Lvivska politekhnika». Seriia «Problemy ekonomiky ta upravlinnia», vol. 9(1), pp. 112–129. Available at: <https://science.lpnu.ua/sites/default/files/journal-paper/2025/may/38839/vse425-112-129.pdf> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)

20. Marchenko O. I. & Koliadenko R. S. (2024) Analiz suchasnykh tendentsii rozvytku rynku zhytlovoi nerukhomosti: vyklyky ta perspektyvy [Analysis of current trends in residential real estate market development: challenges and prospects]. Ekonomika ta suspilstvo, no. 70. Available at: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153> (accessed October 25, 2025). (in Ukrainian)