

УДК 338.245
DOI: 10.60022/3(4)-09S

Тарлопов Ігор Олегович

кандидат економічних наук

доцент кафедри економічного моделювання, обліку та статистики

Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара, Україна

Tarloпов Ihor

Candidate of Economic Sciences

Associate Professor of the Department of Economic Modelling, Accounting, and Statistics

Oles Honchar Dnipro National University, Ukraine

ORCID: 0000-0002-5715-9675

РИНОК НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ: СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ ТА ВИКЛИКИ

Анотація. Статтю присвячено дослідженню сучасного стану і тенденцій розвитку ринку нерухомості України в умовах воєнного стану. Уточнено, що під ринком нерухомості доцільно розглядати систему економічних відносин, розвиток якої визначається впливом воєнних ризиків, міграційних процесів, інвестиційних обмежень і трансформацією попиту та пропозиції. Визначено основні фактори впливу на функціонування ринку, серед яких виокремлено безпекові, воєнно-деструктивні, інвестиційно-фінансові, соціально-демографічні, економічні, виробничо-галузеві, кадрові та інституційні чинники. На основі статистичних даних проаналізовано динаміку шкоди та збитків від руйнування нерухомості, зміни індексу цін на первинному та вторинному ринку, обсяги введення житла в експлуатацію, а також розвиток ринку оренди. Виявлено зростання ролі державних програм підтримки як інструменту стимулювання попиту на житло та забезпечення часткової стабілізації ринкових процесів у кризових умовах. Систематизація факторів впливу дозволила встановити їх трансформацію у комплекс взаємопов'язаних викликів, а саме скорочення пропозиції внаслідок руйнувань, нерівномірний розподіл попиту, зниження платоспроможності населення, обмеження інвестиційної активності, зростання собівартості будівництва та кадровий дефіцит у галузі.

Ключові слова: ринок нерухомості, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості, ринок оренди, аналіз ринку нерухомості.

UKRAINE'S REAL ESTATE MARKET UNDER MARTIAL LAW: CURRENT TRENDS AND CHALLENGES

Abstract. The article is devoted to the study of the current state and development trends of the real estate market of Ukraine under martial law. It is clarified that the real estate market should be considered as a system of economic relations, the development of which is determined by the influence of war-related risks, migration processes, investment constraints, and transformations in demand and supply. The main factors influencing the functioning of the market are identified, including security factors (related to the risks of military actions and the level of territorial safety), war-driven destructive factors (related to the physical destruction of real estate, damage to infrastructure, and resulting losses that reduce market supply and increase investment risks), investment and financial factors (related to changes in investment volumes and availability of financial resources), socio-demographic factors (related to large-scale internal and external migration of the population), economic factors (related to changes in household incomes, inflationary processes, and purchasing power), production and sectoral factors (related to the dynamics of construction activity, construction costs, and resource availability), labor factors (related to labor shortages and workforce migration), and institutional factors (related to the impact of state support programs and regulatory policy).

Based on statistical data, the dynamics of damage and losses from the destruction of real estate, changes in the housing price index in the primary and secondary markets, the volume of housing commissioned, and the development of the rental market are analyzed. It is established that in 2022 the market experienced a sharp decline in construction activity and a disruption of the pre-war development trajectory; in 2023 it was



characterized by stagnation processes, while in 2024–2025 a gradual recovery was observed along with increasing regional differentiation. The growing role of state support programs as a tool for stimulating housing demand and ensuring partial stabilization of market processes under crisis conditions is identified.

The systematization of influencing factors made it possible to identify their transformation into a set of interrelated challenges, namely a reduction in supply due to destruction, uneven distribution of demand, declining purchasing power of the population, limited investment activity, increasing construction costs, and labor shortages in the sector.

Keywords: *real estate market, primary real estate market, secondary real estate market, rental market, real estate market analysis.*

Постановка проблеми. Ринок нерухомості є одним із ключових сегментів економіки, що акумулює інвестиційні ресурси, відображає соціально-економічні процеси та виступає індикатором стабільності господарської системи. В умовах воєнного стану його функціонування зазнає глибоких структурних змін, зумовлених не лише фізичними руйнуваннями об'єктів, але й трансформацією просторової організації попиту, зниженням інвестиційної активності та обмеженням платоспроможності населення. Водночас ринок нерухомості демонструє адаптаційні механізми, зокрема через зміну регіональних пріоритетів, переорієнтацію девелоперської діяльності та зростання ролі державних інструментів підтримки. За таких умов особливої актуальності набуває необхідність комплексного статистичного аналізу розвитку ринку нерухомості України з урахуванням довоєнного стану, різких змін у 2022 р. та подальших процесів часткового відновлення. Це зумовлює потребу у виявленні ключових тенденцій та викликів функціонування ринку, що дозволяє сформувати обґрунтоване уявлення про сучасні трансформації та перспективи його розвитку, а також виявити ключові тенденції та системні виклики функціонування ринку нерухомості України у 2021–2025 рр.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідження функціонування та розвитку ринку нерухомості України висвітлено у працях вітчизняних науковців, зокрема Гофмана М., Пекни Г., Солонця В. [1], Попадинця Н. М., Яхно Т. П., Піха М. З. [2], Жирук Т. [3], Ключки О. В., Лісовської А. С. [4], які розглядають ринок нерухомості як складову фінансової системи, досліджують його структуру, інвестиційні аспекти та особливості державного регулювання в умовах воєнного стану. Водночас значна частина сучасних досліджень ринку нерухомості базується на аналітичних матеріалах і статистичних звітах міжнародних організацій та профільних платформ, зокрема Світового банку [5; 6], OECD [7], UNHCR [8], Kyiv School of Economics [9], а також галузевих ресурсів, таких як ЛУН [10–14], DIM.RIA [15], Мінфін [16], Forbes Ukraine [17–19], Інтерфакс-Україна [20], Delo.ua [21–22] та інших, у яких представлено актуальні дані щодо динаміки цін, обсягів будівництва, попиту і пропозиції, рівня інвестицій, а також оцінки втрат і прогнозів розвитку ринку.

Зважаючи на значну кількість досліджень, і досі існує необхідність у здійсненні статистичного аналізу ринку нерухомості України з урахуванням поєднання воєнних, економічних, соціально-демографічних та інституційних факторів, а також їх трансформації у системі взаємопов'язаних викликів. Це зумовлює необхідність поглибленого аналізу сучасних тенденцій розвитку ринку нерухомості України у 2021–2025 рр. та визначення ключових напрямів його подальшого функціонування.

Метою статті є дослідження розвитку ринку нерухомості України у 2021–2025 рр., виявлення основних тенденцій, оцінці впливу ключових факторів та визначенні системних викликів його функціонування в умовах воєнного стану.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в удосконаленні підходу до аналізу ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, який базується на трансформації факторів впливу у систему взаємопов'язаних викликів. Систематизовано ключові фактори функціонування ринку нерухомості з урахуванням впливу воєнних, соціально-демографічних та інвестиційних змін. Уточнено поняття ринку нерухомості України в умовах воєнного стану, який доцільно розглядати як систему економічних відносин щодо обігу та використання об'єктів нерухомості, розвиток якої відбувається під впливом воєнних ризиків, міграційних процесів, інвестиційних обмежень і змін у структурі попиту та пропозиції. Дістало подальший розвиток підхід до комплексного аналізу ринку нерухомості України у 2021–2025 рр. в умовах воєнного стану, що дозволило виявити сучасні тенденції його функціонування.

Виклад основного матеріалу. У науковій літературі немає єдиного підходу до трактування ринку нерухомості. Зокрема, М. Гофман, Г. Пекна та В. Солонець визначають його як систему взаємин між продавцями і покупцями, що функціонує на основі цінового механізму [1, с. 31]. Н. Попадинець, Т. Яхно та М. Піх розглядають ринок нерухомості в умовах воєнного стану як багаторівневу просторово-економічну систему з асиметричною динамікою попиту та пропозиції [2, с. 7]. Т. Жирук акцентує на ринку нерухомості як важливій складовій економічної системи та об'єкті інвестиційної інтеграції у

світовий ринковий простір [3].

Узагальнюючи наведені наукові підходи, у межах даного дослідження ринок нерухомості України в умовах воєнного стану доцільно розглядати як систему економічних відносин щодо обігу та використання об'єктів нерухомості, розвиток якої відбувається під впливом воєнних ризиків, міграційних процесів, інвестиційних обмежень і змін у структурі попиту та пропозиції.

У вітчизняній науці існують різні підходи до структури ринку нерухомості, зокрема за масштабами охоплення, способом використання, специфікою прав на об'єкт, способом здійснення угод та видами об'єктів нерухомості. У даному дослідженні використовується поділ ринку нерухомості на первинний та вторинний (такий підхід ґрунтується на способі здійснення угод між учасниками ринку). Первинний ринок охоплює операції з новоствореними об'єктами, що вперше вводяться в економічний обіг, тоді як вторинний ринок пов'язаний з угодами щодо об'єктів, які вже перебувають в експлуатації та переходять від одного власника до іншого [4].

Сучасні умови функціонування ринку нерухомості України визначають вплив комплексу взаємопов'язаних факторів, серед яких доцільно виокремити безпекові (пов'язані з ризиками ведення бойових дій та рівнем територіальної безпеки), воєнно-деструктивні (пов'язані з фізичним руйнуванням об'єктів нерухомості, пошкодженням інфраструктури та відповідними втратами, що призводять до скорочення пропозиції на ринку та зростання інвестиційних ризиків), інвестиційно-фінансові (пов'язані зі змінами обсягів інвестицій та доступності фінансових ресурсів), соціально-демографічні (пов'язані з масштабною внутрішньою та зовнішньою міграцією населення), економічні (пов'язані зі змінами доходів населення, інфляційними процесами та рівнем платоспроможності), виробничо-галузеві (пов'язані з динамікою будівельної активності, собівартістю будівництва та забезпеченістю ресурсами), кадрові (пов'язані з дефіцитом робочої сили та міграцією працівників) та інституційні чинники (пов'язані з впливом державних програм підтримки та регуляторної політики). Сукупна дія зазначених факторів проявляється у трансформації просторової структури попиту, зміні параметрів пропозиції, підвищенні вартості будівництва, послабленні купівельної спроможності населення, загостренні кадрових проблем і зростанні ролі державного регулювання у підтриманні ринкової активності. Саме такі фактори формують ключові тенденції та виклики ринку нерухомості в Україні.

Фактори безпеки. Близькість до зони бойових дій, регулярність обстрілів, ризик пошкодження об'єктів і загальна невизначеність знижують інвестиційну привабливість окремих територій та стримують як попит, так і запуск нових будівельних проєктів. Водночас у відносно безпечніших регіонах попит на житло і цінова активність є вищими, що посилює регіональну диференціацію ринку [17].

Інвестиційно-фінансові фактори. Ринок нерухомості України тісно пов'язаний із загальним інвестиційним середовищем, тому будь-яке скорочення інвестиційної активності негативно позначається на темпах будівництва, оновленні об'єктів та реалізації нових девелоперських ініціатив. Перші виразні ознаки такої залежності проявилися ще в період коронакризи 2019-2020 рр., коли зовнішні шоки суттєво послабили інвестиційні процеси в Україні [23, с. 93]. У подальшому воєнний стан лише поглибив ці тенденції: після 7,954 млрд дол. США прямих іноземних інвестицій у 2021 р. їх обсяг у 2022 р. скоротився до 0,221 млрд дол. США, тоді як у 2023–2024 рр. спостерігалось лише часткове відновлення — до 4,572 млрд дол. США та 4,018 млрд дол. США відповідно — інвестиційне середовище залишається значно слабшим, ніж у довоєнний період [5]. Це свідчить про суттєве послаблення інвестиційної бази розвитку ринку нерухомості, що обмежує можливості фінансування нових будівельних проєктів та стримує відновлення первинного сегмента.

Соціально-демографічні фактори. Масштабна внутрішня та зовнішня міграція населення є одним із ключових факторів трансформації ринку нерухомості України в умовах воєнного стану. Так, наприклад, переміщення значної кількості учнів, студентів і членів їхніх родин до більш безпечних областей посилює навантаження на локальні ринки житла, що в окремих регіонах позначилося на вартості оренди та загальному рівні попиту [24, с. 49]. За оцінками УВКБ ООН, станом на липень 2025 р. в Україні залишалися внутрішньо переміщеними близько 3,7 млн осіб, тоді як ще 5,7 млн українців перебували за кордоном, що свідчить про масштабність демографічних зрушень, які безпосередньо впливають на просторову конфігурацію ринку нерухомості [8]. Отримані дані підтверджують формування територіально асиметричного попиту на житло, що призводить до локальних перевантажень ринку у відносно безпечних регіонах та зниження активності у прифронтових територіях.

Воєнно-деструктивні фактори. Суттєвим фактором впливу на ринок нерухомості є прямі збитки та руйнування, завдані війною. Масштабне пошкодження житлового фонду, комерційних об'єктів та інфраструктури не лише скорочує фізичну пропозицію на ринку, а й підвищує ризики для інвесторів і девелоперів. За оцінками KSE Institute, станом на 1 січня 2024 р. прямі збитки житловому фонду України становили 58,9 млрд дол. США, а загальна кількість пошкоджених і зруйнованих будівель

наближалася до 250 тис. об'єктів. Це суттєво посилює невизначеність щодо окупності нових проєктів, ускладнює залучення капіталу та стримує девелоперську активність [9].

Для більш наочного відображення масштабів воєнних втрат доцільно подати дані у розрізі окремих видів нерухомості та інженерної інфраструктури за роками. Такий підхід дає змогу простежити динаміку збитків у 2022–2024 рр. та виявити, які сегменти зазнали найбільшого руйнівного впливу (рис. 1).



Рис. 1. Шкода та збитки від руйнування різних видів нерухомості та інженерних споруд в Україні у 2022–2024 рр., млн дол. США
Джерело: сформовано автором за даними [6]

Наведені у рис. 1 дані засвідчують стале нарощування збитків упродовж 2022–2024 рр. в усіх досліджуваних сегментах. Найбільших втрат зазнали інженерні споруди, однак суттєвими залишаються і збитки житловій та нежитловій нерухомості. Це вказує на формування структурного дефіциту пропозиції на ринку нерухомості, що ускладнює відновлення ринку та підвищує бар'єри входу для інвесторів.

Економічні фактори. Відчутний вплив на ринок нерухомості має і платоспроможність населення, оскільки саме вона визначає можливості домогосподарств щодо придбання або оренди житла. В умовах війни підвищення цін, нерівномірна динаміка трудових доходів і зростання бідності звужують коло потенційних покупців, а отже, стримують відновлення попиту. За даними OECD, на піку кризи у травні 2022 р. близько 30% населення України були змушені економити навіть на харчуванні, тоді як у січні 2022 р. цей показник становив 15%; крім того, ціни на продукти харчування між січнем 2022 р. та червнем 2023 р. зросли на 40%, що істотно послабило купівельну спроможність домогосподарств [7].

Ринок оренди житла в Україні у 2021–2025 рр. зазнав суттєвої трансформації під впливом воєнних подій та міграційних процесів. У 2022 р. відбулося різке порушення його функціонування, що супроводжувалося зміною географії попиту та зростанням орендних ставок у відносно безпечних регіонах. У 2023 р. сформувався стійкий міграційний попит, що зумовив суттєве підвищення вартості оренди: середня ціна 1-кімнатного житла становила близько 16,4 тис. грн у Києві, 14,4 тис. грн у Львові та 12,7 тис. грн у Волинській області, тоді як для 2-кімнатного житла — відповідно 19,8 тис. грн та 15,9 тис. грн. У 2024 р. зростання орендних ставок зберігалося, однак набуло більш вибіркового характеру: у Києві середня вартість 1-кімнатного житла досягла близько 17,2 тис. грн, у Львівській області — 14,1 тис. грн, у Дніпропетровській — близько 13,5 тис. грн, що супроводжувалося закріпленням тенденції географічної поляризації. У 2025 р. регіональні дисбаланси посилювалися: найвищі ставки зафіксовано в Ужгороді (близько 21,3 тис. грн за 1-кімнатне та 29,8 тис. грн за 2-кімнатне житло), тоді як у Києві вони становили близько 16,0 тис. грн і 23,0 тис. грн, у Львові — 17,0 тис. грн і 21,0 тис. грн. Водночас у прифронтових містах спостерігалося зниження ставок (близько –20%), тоді як у центральних регіонах — їх зростання (до +33%). Отримані результати свідчать про формування просторово диференційованого ринку оренди, у якому ключову роль відіграють міграційні процеси та безпекові чинники, що зумовлює стійке зростання ставок у західних регіонах та їх зниження у прифронтових зонах [13; 15; 18; 19].

Окремим чинником трансформації ринку нерухомості є дисбаланс між попитом і пропозицією. У 2025 р. на українському ринку житла фіксувалося зростання цін і поживавлення попиту, тоді як пропозиція на первинному ринку залишалася обмеженою, а нові проєкти запускалися нерівномірно. Така ситуація створює додатковий ціновий тиск і підтримує зростання вартості житла навіть за умов загальної економічної нестабільності [14]. Це підтверджує наявність структурного дисбалансу на

ринку нерухомості, за якого обмежена пропозиція підсилює ціновий тиск навіть в умовах зниження платоспроможного попиту.

Вплив економічних чинників на розвиток ринку нерухомості чітко простежується через динаміку цін на житло, що відображає зміну співвідношення попиту і пропозиції, а також загальні макроекономічні умови функціонування ринку (рис. 2).

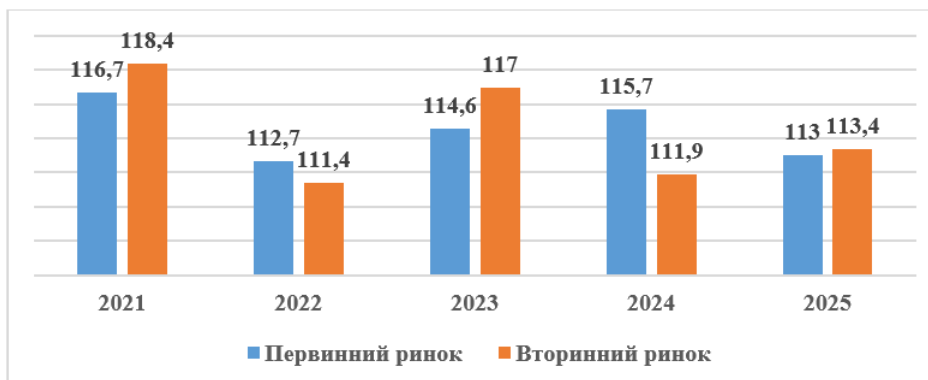


Рис. 2. Динаміка індексу цін на житло в Україні на первинному та вторинному ринку у 2021–2025 рр., % до попереднього року

Джерело: сформовано автором за даними [16]

Як видно з рис. 2, у 2021–2025 рр. спостерігалася нестабільна динаміка індексу цін як на первинному, так і на вторинному ринку. Це свідчить про високу чутливість ринку нерухомості до макроекономічних та воєнних чинників, що зумовлює нестійкість цінової динаміки та посилення невизначеності для учасників ринку.

Окремим фактором впливу на ринок нерухомості є собівартість будівництва, оскільки її зростання безпосередньо відображається на ціні первинного житла та темпах реалізації нових девелоперських проєктів. У воєнний період подорожчання будівельних матеріалів, логістичні труднощі та дефіцит кадрів суттєво підвищили витрати девелоперів. За оцінками ринку, з лютого 2022 р. до травня 2025 р. середні ціни на будівельні матеріали в Україні зросли на 40–60%, а за окремими позиціями, зокрема на скло, кабельну продукцію та ліфтове обладнання, підвищення було ще відчутнішим. За таких умов зростання собівартості будівництва стає одним із чинників підвищення цін на первинному ринку та стримує активність у запуску нових об'єктів [20; 25]. Таким чином, зростання собівартості будівництва виступає ключовим фактором обмеження пропозиції на первинному ринку та формує передумови для подальшого підвищення цін на житло.

Виробничо-галузеві фактори. Вплив інвестиційних та виробничо-галузових факторів на розвиток ринку нерухомості проявляється, зокрема, у динаміці введення житла в експлуатацію, що відображає загальний стан будівельної активності (рис. 3).

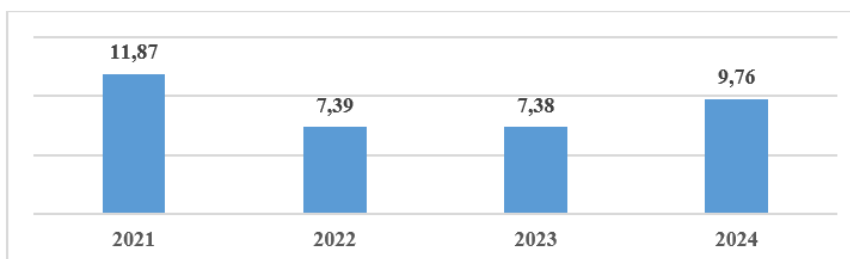


Рис. 3. Динаміка введення житла в експлуатацію в Україні у 2021–2024 рр., млн кв. м.

Джерело: сформовано автором за даними [20]

Наведені у рис. 3 дані свідчать про різку зміну траєкторії розвитку первинного ринку нерухомості України у 2021–2025 рр. У 2021 р. обсяг введення житла становив 11,4 млн кв. м, що відображає довоєнний пік ринку та високу будівельну активність. У 2022 р. цей показник скоротився до 7,11 млн кв. м (–37,6%), що зумовлено різким пригальмуванням запуску нових проєктів і зупинкою будівництва

внаслідок бойових дій. У 2023 р. обсяг введення житла залишався практично незмінним — 7,38 млн кв. м (+3,8%), що свідчить про стагнаційний характер відновлення ринку. У 2024 р. зафіксовано часткове відновлення: обсяг введення житла зріс до 9,76 млн кв. м (+32,2%), однак не досяг довоєнного рівня. Водночас девелоперська активність характеризувалася нерівномірністю: у Києві середня вартість 1 м² знизилася до 1 342 дол. США (–4% за рік), тоді як у західних регіонах спостерігалось зростання (Закарпатська обл. — +14%, Львівська — +3%). У 2025 р. ринок демонструє подальше поживавлення: кількість нових квартир, виставлених на продаж, зросла на 54% порівняно з 2024 р., що свідчить про відновлення девелоперської активності. Водночас ринок залишається обмеженим з боку пропозиції та характеризується регіональною асиметрією [13; 15; 18; 20].

Водночас вторинний ринок житла України у 2021–2025 рр., як видно з рис. 3, характеризувався нестабільною, але загалом позитивною ціновою динамікою. У 2021 р. індекс цін на житло на вторинному ринку становив 118,4% до попереднього року, що відображало фазу активного довоєнного зростання. У 2022 р., незважаючи на повномасштабну війну, індекс цін залишився на рівні 111,4%, однак це не свідчило про стійкість ринку, а радше відображало різке скорочення ринкової активності та зниження кількості угод. У 2023 р. індекс зріс до 117,0%, а кількість угод купівлі-продажу житла збільшилася на 71% порівняно з 2022 р., проте цей рівень становив лише близько 50% від показника 2021 р., що вказує на неповне відновлення вторинного сегмента. У 2024 р. індекс цін знизився до 111,9%, але ринок продовжив демонструвати виражену регіональну асиметрію. Так, середня ціна 1-кімнатної квартири в Києві наприкінці року досягла 87 654 дол. США, а у Львівській області — 72 611 дол. США, тоді як найнижчі показники фіксувалися у Сумській, Запорізькій та Херсонській областях. У 2025 р. індекс цін становив 113,4%, а за оцінками ринку кількість угод у Києві зросла ще на 10–15% порівняно з 2024 р. Водночас середня ціна 1-кімнатної квартири у Львові становила 68 тис. дол. США, у Києві — 66,5 тис. дол. США, в Ужгороді — 62,2 тис. дол. США, тоді як у Миколаєві вона залишалася близько 20 тис. дол. США, а в Запоріжжі — лише 16 тис. дол. США. Отримані результати підтверджують, що відновлення вторинного ринку має неповний характер і супроводжується суттєвою регіональною диференціацією цін та активності угод [13; 16; 18; 19].

Кадрові фактори. Важливим фактором впливу на ринок нерухомості в умовах воєнного стану є кадрове забезпечення будівельної та суміжних галузей. Ринок нерухомості в умовах кризи залежить не лише від фінансових ресурсів, а й від кадрової стійкості суміжних видів економічної діяльності, оскільки дефіцит працівників, висока плинність кадрів і слабка мотивація персоналу здатні стримувати будівельну активність і реалізацію нових проєктів [26, с. 33–37]. У воєнний період ці проблеми посилюються внаслідок евакуації населення, трудової міграції та загального скорочення кадрового потенціалу, що ускладнює виконання будівельних робіт, підвищує витрати девелоперів і сповільнює введення об'єктів в експлуатацію.

Інституційні фактори. Компенсуючим фактором розвитку ринку нерухомості в умовах війни є державні інструменти стимулювання попиту. У 2025 р. ринок дедалі чутливіше реагував не лише на воєнні ризики, а й на фінансування пільгових програм, зокрема «Оселя», «Відновлення та програм підтримки ВПО. Це свідчить про те, що в умовах війни державна підтримка частково компенсує слабкість ринкових механізмів і стає одним із чинників підтримання ділової активності у житловому сегменті (табл. 1) [14; 17; 19].

Таблиця 1

Динаміка основних показників реалізації програми «Оселя» у 2022–2025 рр.

Рік	2022	2023	2024	2025	2023/2022		2024/2023		2025/2024	
					Абс.	Відн.	Абс.	Відн.	Абс.	Відн.
Кількість виданих кредитів	784	5855	8500	6435	5071	646.8	2645	45.2	-2065	-24.3
Обсяг фінансування, млрд грн	1	8.85	14.6	12.07	7.9	785	5.8	65	-2.5	-17.3

Джерело: складено автором за даними [27–30]

Як видно з табл. 1, програма «Оселя» у 2022–2024 рр. демонструвала стрімке зростання як за кількістю виданих кредитів, так і за обсягами фінансування: зокрема, у 2023 р. кількість кредитів зросла на 646,8%, а у 2024 р. — ще на 45,2%. Водночас у 2025 р. зафіксовано зниження показників (–24,3% за кількістю кредитів та –17,3% за обсягом фінансування), що свідчить про певну стабілізацію ринку після періоду активного державного стимулювання. Загалом отримані результати підтверджують, що в умовах воєнного стану державні програми виступають важливим інструментом підтримки попиту на

житло та відіграють ключову роль у забезпеченні відносної стабільності ринку нерухомості. Це вказує на зростання залежності ринку нерухомості від державних механізмів стимулювання попиту в умовах обмеженої ринкової активності.

За результатами проведеного аналізу факторів впливу на ринок нерухомості доцільним є їх розгляд не лише з позиції ідентифікації, але й через призму їхнього впливу, що проявляються у формуванні системних викликів розвитку ринку. В умовах воєнного стану зазначені фактори переважно набувають дестабілізуючого характеру та трансформуються у комплекс взаємопов'язаних обмежень, які впливають на ключові параметри функціонування ринку нерухомості. Такий підхід дозволяє більш глибоко охарактеризувати механізми впливу окремих чинників та їх сукупний ефект на розвиток ринку. Узагальнення результатів проведеного дослідження представлено у табл. 2.

Таблиця 2

Трансформація факторів впливу на ринок нерухомості у ключові
виклики в умовах воєнного стану

Фактори впливу	Прояв фактору	Сформований виклик для ринку нерухомості
Безпеківі фактори	Бойові дії, обстріли, ризик пошкодження об'єктів, територіальна небезпека	Зниження інвестиційної привабливості окремих регіонів, уповільнення девелоперської активності, територіальна сегментація ринку
Воєнно-деструктивні	Масштабне пошкодження житлового фонду, комерційної нерухомості та інфраструктури	Скорочення пропозиції на ринку, зростання ризиків інвестування, ускладнення відновлення ринку
Соціально-демографічні фактори	Масова внутрішня та зовнішня міграція населення, зміна просторового розміщення попиту	Нерівномірний розподіл попиту, локальні дисбаланси ринку, перевантаження житлової інфраструктури у відносно безпечних регіонах
Інвестиційні фактори	Скорочення обсягів інвестицій, підвищення рівня невизначеності	Обмеження фінансування будівельних проєктів, зниження темпів розвитку первинного ринку
Економічні фактори	Зниження доходів населення, інфляційні процеси, зростання витрат домогосподарств	Зменшення платоспроможного попиту та ринку купівлі житла
Виробничо-галузеві фактори	Подорожчання будівельних матеріалів, логістичні труднощі, дефіцит ресурсів	Зростання собівартості будівництва, підвищення цін на первинному ринку, стримування запуску нових проєктів
Кадрові фактори	Відтік робочої сили, мобілізація, трудова міграція	Дефіцит кадрів у будівельній галузі, зниження темпів будівництва
Інституційні фактори	Запровадження державних програм підтримки (єОселя, єВідновлення)	Посилення залежності ринку від державного фінансування, деформація ринкових механізмів

Джерело: складено автором

Наведена у табл. 2 систематизація підтверджує комплексний вплив факторів на функціонування ринку нерухомості в умовах воєнного стану, що проявляється через їх трансформацію у взаємопов'язані виклики. Встановлено, що такі виклики, як скорочення пропозиції внаслідок руйнувань, територіальні дисбаланси попиту, зниження інвестиційної активності, обмеження платоспроможного попиту, зростання собівартості будівництва та кадровий дефіцит, мають системний характер, взаємно підсилюють один одного та формують нові обмеження розвитку ринку. Саме сукупна дія зазначених чинників визначає сучасну траєкторію функціонування ринку нерухомості та зумовлює необхідність його адаптації до умов підвищеної невизначеності.

У короткостроковій перспективі, зокрема у 2026 р., вплив ідентифікованих викликів зумовлюватиме збереження тенденції стриманої стабілізації ринку без різких коливань. Очікується обмежена пропозиція на первинному ринку, що пов'язано з наслідками воєнно-деструктивних факторів та високою вартістю будівництва, тоді як вторинний сегмент демонструватиме відносно вищу адаптивність. Цінова динаміка залишатиметься помірною і матиме виражений регіональний характер: у відносно безпечних регіонах можливе зростання цін у межах 5–7%, тоді як у зонах підвищеного ризику не виключається їх незначне зниження.

Водночас подальший розвиток ринку визначатиметься передусім зростанням витрат у будівельній галузі та обмеженням інвестиційних ресурсів. Очікуване підвищення вартості житла на первинному ринку, яке може досягати 10–15% у гривневому вираженні, а також значні витрати на ремонт (до 50–70% вартості об'єкта) формуватимуть стійкий попит на готове житло та посилюватимуть вибірковість попиту. Таким чином, у 2026 р. ринок нерухомості України розвиватиметься під впливом поєднання структурних обмежень пропозиції, зростання витрат і збереження регіональної диференціації, що

відображає прямий вплив системи виявлених викликів на його подальшу динаміку [21-22; 31-32].

Висновки. Проведене дослідження дає підстави стверджувати, що ринок нерухомості України у 2021–2025 рр. функціонував в умовах глибокої трансформації, зумовленої воєнними ризиками, руйнуванням об'єктів, міграційними процесами, інвестиційними обмеженнями, зниженням платоспроможності населення та зростанням собівартості будівництва. Встановлено, що повномасштабна війна порушила довоєнну траєкторію розвитку ринку, спричинивши скорочення будівельної активності, зміну просторової конфігурації попиту, посилення регіональної диференціації та нерівномірності відновлювальних процесів у первинному, вторинному й орендному сегментах. Разом із цим виявлено, що ринок зберігає здатність до часткової адаптації, що проявляється у поступовому відновленні окремих показників, переорієнтації попиту на більш безпечні регіони та зростанні ролі державних механізмів підтримки. Систематизація факторів впливу дозволила визначити їх трансформацію у комплекс взаємопов'язаних викликів, які мають системний характер і визначають сучасну траєкторію розвитку ринку нерухомості України. Отримані результати підтверджують, що подальше функціонування ринку залежатиме від безпекової ситуації, інвестиційної динаміки, темпів відновлення будівельної активності, стану платоспроможного попиту та ефективності державних інструментів підтримки.

Література

1. Гофман М., Пекна Г., Солонець В. Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. № 2(74). С. 31–41. DOI: <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41>
2. Попадинець Н. М., Яхно Т. П., Піх М. З. Державне регулювання підприємств малого та середнього бізнесу на ринку нерухомості в умовах воєнного стану. *Актуальні проблеми інноваційної економіки та права*. 2025. № 5. С. 6–11. <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-1>
3. Жирук Т. Інвестування в українську нерухомість та інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір. *Економіка та суспільство*. 2024. Вип. 67. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>
4. Ключка О. В., Лісовська А. С. Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. *Економіка і суспільство*. 2023. № 57. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>
5. Світовий банк. World Development Indicators: Foreign direct investment, net inflows (BoP, current US\$) – Ukraine. URL: <https://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=UA> (дата звернення: 21.02.2026).
6. Світовий банк. Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3), February 2024. URL: <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099021624155513701/p1801741d1177f03c1bc41c6b5e0c0a3c8> (дата звернення: 21.02.2026).
7. OECD Economic Surveys: Ukraine 2025. OECD. URL: https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-ukraine-2025_940cee85-en/full-report/fostering-macroeconomic-stability-and-a-sustainable-recovery_24ed81a1.html (дата звернення: 21.02.2026).
8. Ukraine. UNHCR. URL: <https://www.unhcr.org/where-we-work/countries/ukraine> (дата звернення: 21.02.2026).
9. Report on damages to infrastructure from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of January 1, 2024. Kyiv School of Economics. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/Eng_01.01.24_Damages_Report.pdf (дата звернення: 21.02.2026).
10. Підсумки 2021 року. Ринок нерухомості. ЛУН. URL: <https://lun.ua/stat/2021> (дата звернення: 21.02.2026).
11. Підсумки ринку нерухомості 2022. ЛУН. URL: <https://lun.ua/stat/2022> (дата звернення: 21.02.2026).
12. Підсумки 2023 ринку нерухомості від ЛУН. ЛУН. URL: <https://lun.ua/misto/2023> (дата звернення: 21.02.2026).
13. Підсумки ринку нерухомості 2024. ЛУН. URL: <https://lun.ua/stat/2024> (дата звернення: 21.02.2026).
14. Підсумки 2025 року для ринку нерухомості. ЛУН. URL: <https://lun.ua/misto/statistic-market-summary-0921> (дата звернення: 21.02.2026).
15. Яким був 2023 для ринку нерухомості України: підсумки, динаміка цін та пропозиції. DIM. RIA. URL: <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-2023-dlya-rinku-nerukhomosti-ukraini-pidsumki-dinamika-czi-258328.html> (дата звернення: 21.02.2026).
16. Динаміка цін на нерухомість. Індекс цін на житло. Мінфін. URL: <https://index.minfin.com.ua/>

ua/economy/index/houseprice/ (дата звернення: 21.02.2026).

17. Ринок житла в Україні зростає: ціни на квартири підвищилися найбільше на сході — ЛУН. Forbes Ukraine. 2025. 17 лип. URL: <https://forbes.ua/news/rinok-nerukhomosti-u-pershomu-pivrichchi-prodovzhiv-zrostati-popri-obstrili-naybilshe-tsini-na-zhitlo-pidnyalisya-na-skhodi-lun-17072025-31351> (дата звернення: 21.02.2026).

18. Житло в Україні у 2024 році: ціни купівлі й оренди. Forbes Ukraine. URL: <https://forbes.ua/news/u-2024-rotsi-v-ukraini-vveli-181-novobudovu-z-nikh-naybilshe-u-kiivskiy-oblasti-doslidzhennya-dimria-13012025-26249> (дата звернення: 21.02.2026).

19. Шість трендів 2025 року на ринку житла. Forbes Ukraine. URL: <https://forbes.ua> (дата звернення: 21.02.2026).

20. Введення житла в Україні у 2024 р. зросло на 21,1% — Держстат. Інтерфакс-Україна. URL: <https://interfax.com.ua/news/economic/1051629.html> (дата звернення: 21.02.2026).

21. Чого чекати від ринку нерухомості у 2026 році: головний прогноз. Delo.ua. URL: <https://delo.ua/realty/cogo-cekati-vid-rinku-nerukhomosti-u-2026-roci-golovnij-prognoz-458621/> (дата звернення: 27.02.2026).

22. Прогноз цін на нерухомість у 2026 році: що буде з житлом. Delo.ua. URL: <https://delo.ua/realty/prognoz-cin-na-nerukhomist-u-2026-roci-shho-bude-z-zitlom-458124/> (дата звернення: 27.02.2026).

23. Тарлопов І. О. Статистичне оцінювання інвестиційного співробітництва між Україною та країнами ЄС. *Науковий вісник Полтавського університету економіки і торгівлі. Серія: Економічні науки*. 2021. № 2. С. 91–96. DOI: <https://doi.org/10.37734/2409-6873-2021-2-16>

24. Тарлопов І. О. Вплив війни на розвиток ринку освітніх послуг України. *Економіка. Фінанси. Право*. 2025. № 3. С. 47–52. DOI: <https://doi.org/10.37634/efp.2025.3.8>

25. Residential real estate market analytics for the first half of 2025. Конфедерація будівельників України. 13.08.2025. URL: <https://kbu.org.ua/en/news/residential-real-estate-market-analytics-for-the-first-half-of-2025> (дата звернення: 21.02.2026).

26. Тарлопов І. О. Аналіз ефективності використання трудових ресурсів промислових підприємств в Україні. *Економіка та держава*. 2020. № 9. С. 33–37. DOI: <https://doi.org/10.32702/23066806.2020.9.33>

27. Перший мільярд та майже 800 родин з власним житлом: результати та перспективи «Оселі. Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/pershyu-miliard-ta-mayzhe-800-rodyn-z-vlasnym-zhytлом-rezultaty-ta-perspektyvy-ieoseli/> (дата звернення: 21.02.2026).

28. Річний звіт емітента за 2023 рік. ПрАТ «Укрфінжитло». URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2024/04/richnyu-zvit-emitenta-za-2023-rik.pdf> (дата звернення: 21.02.2026).

29. Результати роботи «Оселі за 2024 рік: як змінювалась програма та яке житло обирали українці. Укрфінжитло. URL: <https://ukrfinzhytlo.in.ua/rezultaty-roboty-ieoseli-za-2024-rik-iak-zminiuvalas-prohrama-ta-iake-zhytlo-obyraly-ukraintsi/> (дата звернення: 21.02.2026).

30. «Оселя: щотижнева статистика. Кабінет Міністрів України. URL: <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-shchotyzhneva-statystyka> (дата звернення: 21.02.2026).

31. Ремонт сьогодні коштує не 30%, а до 70% від вартості квартири: ситуація та прогнози на ринку нерухомості в Україні 2026 року. BizReview. URL: <https://bizreview.com.ua/the-translation-of-the-provided-text-to-english-isrenovation-today-costs-not-30-but-up-to-70-of-the-apartments-value-the-situation-and-forecasts-in-the-real-estate-market-in-ukraine-in-2026/> (дата звернення: 27.02.2026).

32. Що очікує ринок первинної нерухомості у 2026 році: прогнози від девелоперів з різних регіонів України. Property Times. URL: https://propertytimes.com.ua/residential_property/shcho_ochikuye_rynok_pervynnoyi_nerukhomosti_u_2026_rotsi_prohnozy_vid_developeriv_z_riznykh_rehioniv_ukrayiny (дата звернення: 27.02.2026)

References

1. Hofman, M., Pekna, H., & Solonets, V. (2024). Parametry rynku nerukhomosti yak seredovyscha pidpriemnytskoi diialnosti [Parameters of the real estate market as an environment of entrepreneurial activity]. *Vcheni zapysky Universytetu «KROK»*, 2(74), 31–41. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41>

2. Popadynets, N. M., Yakhno, T. P., & Pikh, M. Z. (2025). Derzhavne rehuliuвання pidpriemstv maloho ta serednoho biznesu na rynku nerukhomosti v umovakh voiennoho stanu [State regulation of SMEs in the real estate market under martial law]. *Aktualni problemy innovatsiinoi ekonomiky ta prava*, (5), 6–11. <https://doi.org/10.36887/2524-0455-2025-5-1>

3. Zhyruk, T. (2024). Investuvannya v ukrainsku nerukhomist ta intehtatsiia ukrainskoho rynku nerukhomosti u svitovyi rynkovyi prostir [Investment in Ukrainian real estate and integration into the global market]. *Ekonomika ta suspilstvo*, 67. <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>

4. Kliuchka, O. V., & Lisovska, A. S. (2023). Klasyfikatsiia ta struktura suchasnoho rynku nerukhomosti

yak skladovoi finansovoho rynku [Classification and structure of the modern real estate market]. *Ekonomika i suspilstvo*, (57). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>

5. World Bank. (n.d.). World Development Indicators: Foreign direct investment, net inflows (BoP, current US\$) – Ukraine. <https://data.worldbank.org/indicator/BX.KLT.DINV.CD.WD?locations=UA> (accessed February 21, 2026).

6. World Bank. (2024). Ukraine Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA3), February 2024. <https://documents.worldbank.org/en/publication/documents-reports/documentdetail/099021624155513701/p1801741d1177f03c1bc41c6b5e0c0a3c8> (accessed February 21, 2026).

7. OECD. (2025). OECD Economic Surveys: Ukraine 2025. https://www.oecd.org/en/publications/oecd-economic-surveys-ukraine-2025_940cee85-en/full-report/fostering-macroeconomic-stability-and-a-sustainable-recovery_24ed81a1.html (accessed February 21, 2026).

8. UNHCR. (n.d.). Ukraine. <https://www.unhcr.org/where-we-work/countries/ukraine> (accessed February 21, 2026).

9. Kyiv School of Economics. (2024). Report on damages to infrastructure from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of January 1, 2024. https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/Eng_01.01.24_Damages_Report.pdf (accessed February 21, 2026).

10. Pidsumky 2021 roku. Rynok nerukhomosti. LUN. <https://lun.ua/stat/2021> (accessed February 21, 2026).

11. Pidsumky rynku nerukhomosti 2022. LUN. <https://lun.ua/stat/2022> (accessed February 21, 2026).

12. Pidsumky 2023 rynku nerukhomosti vid LUN. LUN. <https://lun.ua/misto/2023> (accessed February 21, 2026).

13. Pidsumky rynku nerukhomosti 2024. LUN. <https://lun.ua/stat/2024> (accessed February 21, 2026).

14. Pidsumky 2025 roku dlia rynku nerukhomosti. LUN. <https://lun.ua/misto/statistic-market-summary-0921> (accessed February 21, 2026).

15. Yakym buv 2023 dlia rynku nerukhomosti Ukrainy: pidsumky, dynamika tsin ta propozyysii [Real estate market results 2023]. (2026). DIM.RIA. <https://dom.ria.com/uk/news/yakim-buv-2023-dlya-rinku-nerukhomosti-ukraini-pidsumki-dinamika-czi-258328.html> (accessed February 21, 2026).

16. Dynamika tsin na nerukhomist. Indeks tsin na zhytlo [Housing price index]. (2026). Minfin. <https://index.minfin.com.ua/ua/economy/index/houseprice/> (accessed February 21, 2026).

17. Rynok zhytla v Ukraini zrostaie: tsiny na kvartyry pidvyshchylisia naibilshe na skhodi — LUN [Housing market growth in Ukraine]. (2025, July 17). Forbes Ukraine. <https://forbes.ua/news/rinok-nerukhomosti-u-pershomu-pivrichchi-prodovzhiv-zrostaty-popri-obstrili-naybilshe-tsini-na-zhitlo-pidnyalisya-na-skhodi-lun-17072025-31351> (accessed February 21, 2026).

18. Zhytlo v Ukraini u 2024 rotsi: tsiny kupivli y orendy [Housing prices 2024]. (2026). Forbes Ukraine. <https://forbes.ua/news/u-2024-rotsi-v-ukraini-vveli-181-novobudovu-z-nikh-naybilshe-u-kiivskiy-oblasti-doslidzhennya-dimria-13012025-26249> (accessed February 21, 2026).

19. Shist trendiv 2025 roku na rynku zhytla [Six trends 2025]. (2026). Forbes Ukraine. <https://forbes.ua> (accessed February 21, 2026).

20. Vvedennia zhytla v Ukraini u 2024 r. zroslo na 21,1% — Derzhstat [Housing commissioning growth]. (2026). Interfax-Ukraine. <https://interfax.com.ua/news/economic/1051629.html> (accessed February 21, 2026).

21. Choho chekaty vid rynku nerukhomosti u 2026 rotsi: holovnyi prohnaz. Delo.ua. <https://delo.ua/realty/cogo-cekati-vid-rinku-nerukhomosti-u-2026-roci-golovni-prognoz-458621/> (accessed February 27, 2026).

22. Prohnaz tsin na nerukhomist u 2026 rotsi: shcho bude z zhytlom. Delo.ua. <https://delo.ua/realty/prognaz-cin-na-nerukhomist-u-2026-roci-shcho-bude-z-zhytlom-458124/> (accessed February 27, 2026).

23. Tarlopov, I. O. (2021). Statystychni otsiniuvannia investytsiinoho spivrobotnytstva mizh Ukrainoiu ta krainamy YeS [Statistical assessment of investment cooperation]. *Naukovyi visnyk Poltavskoho universytetu ekonomiky i torhivli*, (2), 91–96. <https://doi.org/10.37734/2409-6873-2021-2-16>

24. Tarlopov, I. O. (2025). Vplyv viiny na rozvytok rynku osvitykh posluh Ukrainy [Impact of war on education services market]. *Ekonomika. Finansy. Pravo*, (3), 47–52. <https://doi.org/10.37634/efp.2025.3.8>

25. Residential real estate market analytics for the first half of 2025. Confederation of Builders of Ukraine. <https://kbu.org.ua/en/news/residential-real-estate-market-analytics-for-the-first-half-of-2025> (accessed February 21, 2026).

26. Tarlopov, I. O. (2020). Analiz efektyvnosti vykorystannia trudovykh resursiv promyslovykh pidpriemstv v Ukraini [Labor efficiency analysis]. *Ekonomika ta derzhava*, (9), 33–37. <https://doi.org/10.32702/23066806.2020.9.33>

27. Ukrfinzhytlo. (2026). Pershyi miliard ta maizhe 800 rodyn z vlasnym zhytlom: rezultaty ta

perspektyvy yeOseli. <https://ukrfinzhytlo.in.ua/pershyy-miliard-ta-mayzhe-800-rodyn-z-vlasnym-zhytloom-rezultaty-ta-perspektyvy-ieoseli/> (accessed February 21, 2026).

28. Ukrfinzhytlo. (2024). Richnyi zvit emitenta za 2023 rik. <https://ukrfinzhytlo.in.ua/wp-content/uploads/2024/04/richnyy-zvit-emitenta-za-2023-rik.pdf> (accessed February 21, 2026).

29. Ukrfinzhytlo. (2026). Rezultaty roboty yeOseli za 2024 rik. <https://ukrfinzhytlo.in.ua/rezultaty-roboty-ieoseli-za-2024-rik-iak-zminiualas-prohrama-ta-iake-zhytlo-obyrally-ukraintsi/> (accessed February 21, 2026).

30. Cabinet of Ministers of Ukraine. (2026). yeOselia: shchotyzhneva statystyka. <https://www.kmu.gov.ua/news/yeoselia-shchotyzhneva-statystyka> (accessed February 21, 2026).

31. Remont sohodni koshtuie do 70% vid vartosti kvartyry. BizReview. <https://bizreview.com.ua/the-translation-of-the-provided-text-to-english-isrenovation-today-costs-not-30-but-up-to-70-of-the-apartments-value-the-situation-and-forecasts-in-the-real-estate-market-in-ukraine-in-2026/> (accessed February 27, 2026).

32. Shcho ochikuie rynek pervynnoi nerukhomosti u 2026 rotsi. Property Times. https://propertytimes.com.ua/residential_property/shcho_ochikuye_rynok_pervynnoyi_nerukhomosti_u_2026_rotsi_prohnozy_vid_developeriv_z_riznykh_rehioniv_ukrayiny (accessed February 27, 2026).

Отримано: 28.02.2026

Прийнято до публікації: 27.03.2026

Опубліковано: 15.04.2026