РОЗДІЛ IV
Регіональна економіка та економіка природокористування

УДК 338.314

Павлова Олена,
доктор економічних наук, професор,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра економіки та природокористування,
м. Луцьк, ORCID ID 0000-0002-8696-5641,
e-mail: pavlova.olena@eenu.edu.ua

Павлов Костянтин,
доктор економічних наук, професор,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра економіки та природокористування,
м. Луцьк; ORCID ID 0000-0003-2583-9593,
e-mail: pavlovkv@icloud.com

Ющак Анна,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра економіки та природокористування,
м. Луцьк;
e-mail: anna.khnykina96@gmail.com

Куран Анна,
студентка 3 курсу,
Волинський національний університет імені Лесі Українки,
кафедра економіки та природокористування,
м. Луцьк; ORCID ID 0000-0002-7421-4795,
e-mail: anna.kuran22@gmail.com

https://doi.org/10.29038/2411-4014-2020-04-54-62

РИНОК НЕРУХОМОСТІ ЗАХІДНОГО РЕГІОНУ УКРАЇНИ

Формування ринку будь якого типу нерухомості, як однієї із галузей економіки держави є самостійним видом діяльності, що має на меті в першу чергу забезпечення об'єктивною та достовірною, а також доступною інформацією осіб, які приймають рішення про проведення тих або інших операцій на ринку нерухомості. Завдання створення зазначеної інформаційно-кадастрової системи ринку нерухомості є необхідним для вирішенням такої проблеми на рівні нашої держави, оскільки індикатори зазначеного ринку, відображають загальний стан економіки країни. Недарма, завжди глобальні світові кризи практично у всіх країнах світу починалися саме з моменту падіння цін на нерухоме майно.

Ключові слова: нерухомість, ринок нерухомості, продавці, покупці, нотаріуси, посередники, функціонування ринку, кон'юнктура ринку.

Павлова Елена,
доктор экономических наук, профессор,
Волынский национальный университет имени Леси Украинки,
кафедра экономики и природопользования,
г. Луцк

Павлов Константин,
доктор экономических наук, профессор
Волынский национальный университет имени Леси Украинки,
кафедра экономики и природопользования,
г. Луцк

Ющак Анна Владимировна,
Волынский национальный университет имени Леси Украинки,
кафедра экономики и природопользования,
г. Луцк

Куран Анна,
студентка 2 курса,
Волынский национальный университет имени Леси Украинки,
кафедра экономики и природопользования,
м. Луцк

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ЗАПАДНОГО РЕГИОНА УКРАИНЫ

Формирование рынка любого типа недвижимости, как одной из отраслей экономики государства является самостоятельным видом деятельности, имеющей целью в первую очередь обеспечение объективной и достоверной, а также доступной информацией лиц, принимающих решения о проведении тех или иных операций на рынке недвижимости. Задача создания указанной информационно-кадастровой системы рынка недвижимости необходимо по решению такой проблемы на уровне нашего государства, поскольку индикаторы выше указанного рынка, отражают общее состояние экономики страны. Недаром, всегда глобальные мировые кризисы практически во всех странах мира начинались именно с момента падения цен на недвижимость.

Ключевые слова: недвижимость, рынок недвижимости, продавцы, покупатели, нотариусы, посредники, функционирования рынка, конъюнктура рынка.

Pavlova Elena,
Doctor of Economics, Professor,
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Department of Economics and Nature Management,
Lutsk

Pavlov Kostiantyn,
Doctor of Economics, Professor
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Department of Economics and Nature Management,
Lutsk

Yushchak Anna,
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Department of Economics and Nature Management,
Lutsk

Quran Anna,
2nd year student,
Lesya Ukrainka Volyn National University,
Department of Economics and Nature Management,
Lutsk

REAL ESTATE MARKET OF THE WESTERN REGION OF UKRAINE

Introduction. Given the great importance of the real estate market in the functioning of the market economic system and the problems of development of the domestic real estate market, the study of state regulation of this

segment of market relations in Ukraine is becoming increasingly important. Immovable property performs two important functions at the same time: the means of production and the object of personal consumption. As a means of production, real estate is used in the production of the vast majority of material goods and services. Real estate used for living, recreation, cultural leisure, etc., acts as an object of personal consumption. Thus, real estate is at the center of a complex intersection of various economic processes, private and public interests, administrative norms, and rules. These restrictions affect the functioning of the real estate market and form a special internal structure. The structure of the real estate market depends on both the level of organization of the market and the composition of the real estate itself.

The purpose of the article. Show the evolution of the real estate market, as well as find out the concepts of "real estate", "real estate market" and who are the participants in the real estate market. Find out how the price of housing has changed in 2020, what is housing security and what is happening now in the real estate market.

Results. The real estate market is a complex differentiated system that includes some groups of relations depending on the subjects present in them. At the same time, it performs some functions, together provide the most rational distribution of the real estate in society according to its needs. The evolution of the real estate market was shown and the basic concepts in this area were clarified. Housing prices in 2020 increased compared to 2019, but a significant decline in prices is projected due to the Covid-19 coronavirus pandemic. She also found out that housing security is the protection of residential complexes, and at what stages is the protection of housing and communal services. Thus, the state must play an active role in the formation of the real estate market and implement policies to create conditions for the development of the market environment. The state must take an active part in investment processes because investing in real estate is characterized by a high multiplier effect and provides economic growth.

Conclusions. To increase the efficiency of the market structure, there is an objective need for systematic monitoring of real estate market trends, which allows, if necessary, to promptly adjust public policy. In the economic crisis, all actions of the authorities aimed at the development of the real estate market of Ukraine must take into account its close relationship with other segments of the market economy (commodity markets, capital market, labor market), because the development of the real estate market is impossible

Key words: real estate, real estate market, sellers, buyers, notaries, intermediaries, market functioning, market conditions.

Постановка проблеми та її значення. З огляду на значну важливість ринку нерухомого майна у забезпеченні безперебійності ринкового механізму, місце та значення процесів державного регулювання цього сегменту ринкових відносин набуває значної актуальності.

Нерухоме майно характеризується застосуванням з різних площин: як передумови виробництва, так і засобу безпосереднього споживацького застосування пересічними мешканцями регіонів. В контексті виробничих передумов, нерухомість є найважливішим чинником створення матеріальних благ і послуг сфери нерухомості. З іншої сторони, нерухомість виражає реалізацію соціальної функції в контексті житлового, відпочинкового та дозвільного споживання населенням.

Отже, нерухомість являє собою симбіоз процесних дій найрізноманітніших відносин між суб'єктами економічних, політичних, соціальних верств населення. Зазначені відносини формують своєрідний вплив на функціонування самого ринку нерухомості та впливають на становлення його внутрішньої структури, яка, в свою чергу відбиває становище організаційно-економічних особливостей самого ринку, та диференціює окремі види нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Різнобічні аспекти регулюючих процесів галузевих сегментів регіону досліджувалися В. Бодровим, С. Майстро, М. Латиніним, І. Дунаєвим, О. Андрєєвим, Н. Мірко, О. Навроцьким та ін. Теоретичні та практичні засади функціонування ринку нерухомості розглядали в своїх працях: Дж. Фрідман, Н. Ордуей, С. Мочерний, А. Микитчик, М. Коваленко, Л. Радванська, О.Стрішенець, К.Павлов, І. Крекотень, Р.Ткаченко та ін. Зазначеною плеядою дослідників промоніторино існуючі засади державного регулювання на ринку нерухомості, разом з тим, не висвітлено належним чином функціонування регіональних важелів функціонування певних видів нерухомості відносно регіональних особливостей. Комплексні дослідження не ретроспектують сценарії подальшого вдосконалення інфраструктурного забезпечення ринку нерухомості на сучасному етапі, що і потребує додаткових досліджень різних сторін регулюючого напряму ринку нерухомості в Україні.

Мета і завдання дослідження. Відобразити еволюцію становлення ринку нерухомості, а також з'ясувати поняття «нерухомість», «ринок нерухомості», «суб'єкти ринку нерухомості». З'ясувати як

змінилась ціна на житло в 2020 році, в чому заключається житлова безпека і, що відбувається зараз на ринку нерухомості.

Виклад основного матеріалу та обґрунтування отриманих результатів дослідження. Вітчизняний житловий ринок зародився на початку 90-х років XX ст., коли Україна проголосила незалежність. Тому що, до цього часу забезпечення населення житлом відбувалось шляхом державного розподілу.

В секторі житлового будівництва держава виконує такі функції:

- основного інвестора у сфері будівництва;

- підрядника, забудовника в цій сфері, а також власника житлового фонду.

Житло, яке було власністю держави, надавалось особам, які були в черзі щоб його отримати.

Етапи еволюції житлового ринку в Україні:

1 етап: (1991-1996 рр.) - створення та розвиток ринку.

2 етап: (1997-перша половина 1998 рр.) - встановлення сталої ціни.

3 етап: (друга половина 1998-2000 рр.) - спад цін.

4 етап: (січень-серпень 2001 р.) - поступове зростання цін.

5 етап: (вересень 2001-2007 рр.) - тривале збільшення цін, значні вклади капіталу в нерухомість.

6 етап: (2007-2008 рр.) - період цінового шоку.

7 етап: (2009 р.) - зменшення інвестицій в нерухомість.

8 етап: (2010-2011 рр.) - відновлення кредитної політики.

9 етап: (2012-серпень 2013 рр.) - підвищення рівня купівельної спроможності.

10 етап: (вересень 2013-лютий 2014 рр.) - зменшення кількості угод на ринку вторинної житлової нерухомості.

11 етап: (з березня 2014 р.) - ринок житла в Україні досі перебуває на етапі становлення.

До нерухомості, нерухомого майна слід відносити земельні ділянки, будівлі, споруди або інше майно, яке безпосередньо є пов'язаним із використанням землі, з огляду на нетранспортабельність та сталість та приналежність конкретному місцю та призначенню земельних об'єктів. [8, 9].

Ринок нерухомості по своєму сутнісному та функціональному наповненню являє собою певний набір механізмів, за допомогою яких здійснюється реалізація прав на власність та ефекти від використання з подальшою ціновою політикою за умов сталого землекористування та домінування конкретних суб'єктів [6]. Зокрема, основними учасниками ринку нерухомості слід вважати: продавців ринку нерухомості, які є власниками самих об'єктів нерухомості, будучи фізичними або юридичними особами; покупців, які теж є фізичними або юридичними особами які виражають матеріальну потребу у придбанні нерухомості; нотаріуси, які спеціалізуються на оформленні та реєстрації власнісних питань між суб'єктами на ринку нерухомості; посередники, які є вмотивованими ріелторами, які надають посередницькі послуги з метою отримання посередницького доходу від операцій з нерухомістю.

Таким чином, ринок нерухомості являє собою складну диференційовану систему, що включає в себе ряд груп відносин залежно від наявних в них суб'єктів [4]. При цьому він виконує ряд функцій, в сукупності забезпечують найбільш раціональний розподіл об'єктів нерухомості в суспільстві відповідно до його потреб [2, 3].

На сьогоднішній день житлова криза спостерігається всюди. На її появу впливає вартість житла. Збільшується кількість безпритульних, виселення й позбавлення права власності вже нікого не дивують [10].

Ємне та ґрунтовне трактування ринку нерухомості запропонували американські вчені Дж. Фрідман та Н. Ордуей. На їхню думку, ринок нерухомості включає синхронізацію механізмів, за допомогою яких передаються права на власність та пов'язані з нею інтереси для суб'єктів цього ринку . Окрім цього, ринок нерухомості показує своєрідний взаємозв'язок між суб'єктами ринку на основі специфічних інструментів, методів та засобів регулювання. Водночас, С. Мочерний, припускає, що ринок нерухомості є особливим сегментом ринкової економіки на якому об'єктом купівлі-продажу чи застави для отримання кредиту є нерухомість, та де паралельно іктує обіг грошей та об'єктів нерухомості, що і визначає особливості господарського механізму сучасної регульованої економіки [7]. На переконання дослідників О.Павлової та К.Павлова, ринок

нерухомості є складним елементом ринкової структури, з чітко орієнтованими комерційними та соціальними векторами свого застосування, та коливається в своєму розвитку залежно від специфічних особливостей наміченої регіональної політики [3].

Житлова нерухомість України перебуває в фазі відновлення. Це найкраща можливість для інвестицій з мінімальними ризиками.

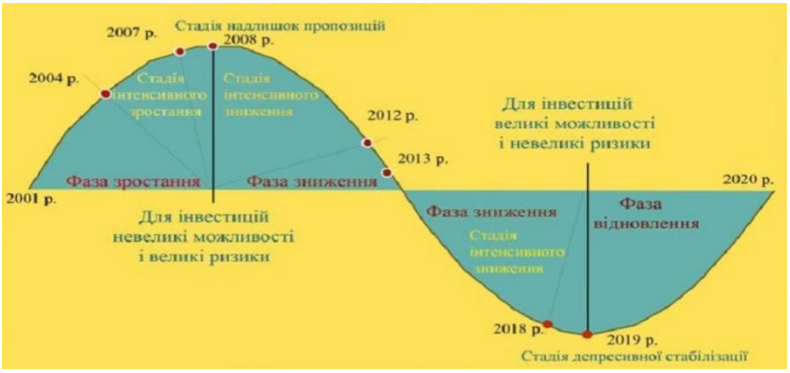

Рис. 1. *Цикли, фази, стадії ринку нерухомості*

За сучасну історію України ринок нерухомості пройшов два повних циклу (Рис. 1):

Перший повний цикл 1992–2000 рр. (8 років);

Другий повний цикл 2001–2019 рр. (19 років).

За підсумками 2019 року відбувся вихід ринку житлової нерухомості з нижньої точки фази зниження в фазу відновлення ринку нерухомості (Рис. 2).

Рис. 2. *Зріст вартості кв. м. житлової нерухомості по Україні з листопада 2018р. по листопад 2019р.*

На початок 2020 року середня ціна на житло зросла на 8,6%.

На первинному ринку вартість однокімнатних квартир збільшилась на 7,9%, двокімнатних - на 8,1%, трикімнатних - на 9,1%. В середньому ціна на нові квартири зросла на 7,9%.

Ціни на квартири на вторинному ринку збільшились більше, ніж на первинному. В середньому ціни на зросли на 8,9%. Найдорожчими є однокімнатні квартири, їх ціна підвищилась на 11,1%, двокімнатні - на 9,8%, а трикімнатні - на 5,9% [13].

Житлова безпека заключається в охороні житлових комплексів.

Охорона житлових комплексів - запобіжні заходи, щодо захисту будинку від більшості зовнішніх загроз.

Таблиця 1

Середня вартість кв. м. житлової нерухомості Західного регіону, (курс долара за НБУ на 30.11.2019р. - 24,035 грн), [9].

Західний регіон (вартість квадратного метру житлової нерухомості)		
Львів	806$	19372₴
Чернівці	585$	14060₴
Рівне	563$	13532₴
Ужгород	548$	13171₴
Тернопіль	545$	13099₴
Луцьк	502$	12066₴
Хмельницький	452$	10864₴
Івано-Франківськ	418$	10047₴

Охорона ЖК здійснюється в 4 етапи:

1. Периметр ЖК. Встановлюється паркан по всій території, для того щоб зайти могли тільки мешканці та їх гості.

2. Внутрішня територія. Встановлюються відеокамери по всій території ЖК, для того щоб під контролем знаходились під'їзди, дитячі майданчики та інше.

3. Підземна автостоянка. Встановлюється відеоспостереження, ідентифікація проїжджаючих машин і мешканців, для того щоб уникнути проникнення злодіїв.

4. Житлова частина будинку. Забезпечення повного контролю над усіма частинами будинків.

Головна мета забезпечення повної безпеки на всій території ЖК [4].

Через поширення пандемії коронавірусу Covid-19 світова економіка на порозі кризи, а деякі країни вже заявили про її початок. Економіка України перебуває в очікуванні, яке повязане з хронічним карантинним режимом щоб запобігти поширенню смертельно небезпечної хвороби. В всьому світі такі дії спричинили світову кризу, яка нашу країну не омине. Експерти заявляють, що після закінчення епідемії коронавірусу та економічної кризи, ціни на оренду та купівлю об’єктів комерційної нерухомості будуть знижуавтися. На сьогоднішній день через карантинні заходи закрито багато закладів громадського харчування і непродуктових магазинів. Під час карантину деякі орендодавці готові зменшувати орендну плату з винаймачів об’єктів житлової нерухомості. Ринок комерційної нерухомості на даний момент практично завмер. Після стабілізації ситуації ціни впадуть. За словами експертів ринок характеризується певною деформацією, за якої пропозиція суттєво перевищує попит що в свою чергу посилить напругу та труднощі з подальшим наймом звільнених після закриття салонів з гральними автоматами [12].

Ціна на житло в 2020 році збільшилась порівняно з 2019 роком, але прогнозується значний спад ціни через пандемію коронавірусу Covid-19.

Ще в 2014 році відбувся різкий сплеск числа угод купівлі-продажу, тому що саме тоді люди почали спустошувати свої депозитні рахунки і масово вкладати гроші в нерухомість. Причини в тому, що люди втратили довіру до банківської системи країни через зміни в ній, також через те, що відбувалось різке здешевлення в доларовому еквіваленті первинної нерухомості, що відбулось через галопуючу інфляцію.

Протягом 2014–2015 років забудовники оголосили про бурхливе зростання продажів, але відбулось поступове скорочення заощаджень громадян, іпотечне кредитування відсутнє, а економіка країни перебувала в кризовому становищі. У зв'язку з тим в 2016 році зменшилась кількість числа угод купівлі-продажу, а в 2017 році майже дорівнювала нулю.

Нарощування обсягів будівництва і посилення конкуренції за споживача призвело до зворотного ефекту. З наближенням термінів введення об'єктів у експлуатацію в інвесторів часто виникають проблеми такі, як часте порушення часте порушення термінів, низька якість робіт, а також замороження об'єктів через різні причини.

Потенційні покупці більше віддають перевагу вторинному ринку. Крім того, що в покупців знизилась довіра до первинної нерухомості, на це вплинули ще дві причини: зростання пропозиції та

падіння вартості. Кількість виставлених на продаж квартир в 2016 році зросла на 16%, а ціна за квадратний метр впала.

Такі ж проблеми спостерігалися і в 2017 році. Люди зрозуміли, що нерухомість не є актуальною, тому що вона не може просто стояти, потрібно платити не малі податки на житло, оплачувати високі тарифи на комунальні послуги, тому вони намагались як можна швидше позбутися неї. У зв'язку з цим відбувається зростання пропозиції на тлі падаючого попиту, тому ціни на вторинне житло і надалі зменшується.

В 2019 році на ринку нерухомості відбулись зміни в законодавчому регулюванні системи будівництва. В цьому році ринок житла був динамічним та характеризувався стабільністю сіого розвитку. На ринок первинної нерухомості дуже вплинули нові державні будівельні норми, які забороняли будувати висотні житлові будинки в селах.

Висновки і перспективи подальших досліджень. Ринок нерухомості являє собою складну диференційовану систему, що включає в себе ряд груп відносин залежно від наявних в них суб'єктів. При цьому він виконує ряд функцій, в сукупності забезпечують найбільш раціональний розподіл об'єктів нерухомості в суспільстві відповідно до його потреб. Було показано еволюцію ринку нерухомості і з'ясовано основні поняття в цій сфері. Ціна на житло в 2020 році збільшилась порівняно з 2019 роком, але прогнозується значний спад ціни через пандемію коронавірусу Covid-19. Також з'ясувала, що житлова безпека заключається в охороні житлових комплексів, і в які етапи здійснюється охорона ЖК. Отже, регіональна політика держава є важливим вектором формування ринку нерухомості на інноваційних засадах за умов безперебійності та підвищення опірності ринкового середовища відносно зовнішніх чинників. В сою чергу, це передбачає сприяння інвестиційних процесів, з подальшим забезпеченням мультиплікаційного ефекту і подальшого економічного зростання. Це в свою чергу обумовлює необхідність провадження системного моніторингу становища ринкової кон'юнктури та з'ясування подальших тенденцій розвитку регіональних ринків нерухомості. Цього можна досягти шляхом тісної та продуктивної консолідації органів влади та інших інституцій, які є важливими сегментами ринкової економіки (товарними ринками, ринком капіталу, ринком праці), створюючи при цьому сприятливе ринкове середовище для відтворення позитивних тенденцій регіонального ринку нерухомості.

Джерела та література

1. Охорона житлових комплексів. URL : https://tor-safety.com/ua/fizicheskaya-bezopasnost/ohrana-zhk-2/.
2. Павлов К.В. Оцінка конкурентоспроможності регіональних ринків житлової нерухомості України : монографія. Луцьк : ПрАТ «Волинська обласна друкарня», 2018. 482 с.
3. Павлов К.В., Павлова О.М. Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України : монографія. Луцьк : видавництво «Терен», 2019 542 с. URL: http://esnuir.eenu.edu.ua/handle/123456789/15852.
4. Павлов К.В. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні: монографія. Рівне: НУВГП, 2013. 230 с.
5. Павлова О. М., Купчак В. Р., Павлов К. В., Лагодієнко В. В. Формування та регулювання регіональних енергетичних систем: теорія, методологія та практика: монографія. Луцьк: СПД Гадяк Жанна Володимирівна, друкарня "Волиньполіграф", 2019. 346 с.
6. Ринок нерухомості, його особливості та структура. URL: https://m.stud.com.ua/44562/ekonomika/rinok_neruhomosti_yogo_osoblivosti_struktura
7. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал.* Луцьк: Вежа Друк, 2017. №3(11). с. 7-12.
8. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник ужгородського університету. Серія «Економіка». Збірник наукових праць. Випуск 1 (47). Том 2.* Ужгород, 2016. С. 35-38.
9. Стрішенець О.М., Павлов К.В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки : журнал.* Луцьк: Вежа-Друк, 2017. № 3 (11). С. 7-12.

10. 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 року). Частина перша. Луцьк: РВВ Луцького НТУ, 2017. с. 210-214.

11. Сучасний стан формування ринку нерухомості в Україні. URL: https://otherreferats.allbest.ru/economy/00900884_0.htm

12. Що буде з цінами на нерухомість після кризи та пандемії. URL: http://tvoemisto.tv/news/ne_pospishayte_vkladaty_v_grechku_shcho_bude_z_tsinamy_na_neruhomist_pislya_kryzy_ta_epidemii_107447.html.

13. Як змінилися ціни на житло на початок 2020 року [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://biz.ligazakon.net/ua/news/192581_yak-zmnilisya-tsni-na-zhitlo-na-pochatok-2020-roku

References

1. Okhorona zhytlovykh kompleksiv [Protection of residential complexes]. URL: https://tor-safety.com/ua/fizicheskaya-bezopasnost/ohrana-zhk-2/. Retrieved from: https://tor-safety.com/ua/fizicheskaya-bezopasnost/ohrana-zhk-2/ [In Ukrainian].

2. Pavlov, K.V.(2018). Otsinka konkurentospromozhnosti rehional′nykh rynkiv zhytlovoyi nerukhomosti Ukrayiny : monohrafiya. [Estimation of competitiveness of regional markets of residential real estate of Ukraine: monograph.] Luts′k :PrAT «Volyns′ka oblasna drukarnya» [In Ukrainian].

3. Pavlov, K.V., Pavlova, O.M. (2019). Formuvannya ta rehulyuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional′nykh rynkakh zhytla Ukrayiny : monohrafiya [Formation and regulation of competitive relations in the regional housing markets of Ukraine: a monograph]. Luts′k : vydavnytstvo «Teren», 2019 542 s. URL: http://esnuir.eenu.edu.ua/handle/123456789/15852 [In Ukrainian].

4. Pavlov, K.V. (2013). Rehulyuvannya investytsiyno-zhytlovykh vidnosyn v Ukrayini: monohrafiya [Regulation of investment and housing relations in Ukraine: a monograph]. Rivne: NUWM [In Ukrainian].

5. Pavlova, O.M., Kupchak, V.R., Pavlov, K.V., Lahodiyenko, V.V. (2019). Formuvannya ta rehulyuvannya rehional′nykh enerhetychnykh system: teoriya, metodolohiya ta praktyka: monohrafiya [Formation and regulation of regional energy systems: theory, methodology and practice: a monograph]. Luts′k: SPD Hadyak Zhanna Volodymyrivna, drukarnya "Volyn′polihraf" [In Ukrainian].

6. Rynok neruchomosti, jogo osoblyvosti ta struktura. [Real estate market, its features and structure]. URL: *https://m.stud.com.ua/44562/ekonomika/rinok_neruhomosti_yogo_osoblivosti_struktura* Retrieved from https://m.stud.com.ua/44562/ekonomika/rinok_neruhomosti_yogo_osoblivosti_struktura [In Ukrainian].

7. Strishenets, O.M., Pavlov, K.V. (2017). Teoretychni aspekty konkurentsiyi na rehional′nykh rynkakh zhytlovoyi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in regional residential real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky – Economic Journal of Lesya Ukrainka East European National University*. Luts′k: Vezha Druk, №3(11). 7-12 [In Ukrainian].

8. Strishenets, O.M., Pavlov, K.V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional′nykh rynkakh nerukhomosti [Features of competitive relations in regional real estate markets]. Naukovyy visnyk uzhhorods′koho universytetu. Seriya «Ekonomika». *Zbirnyk naukovykh prats – Scientific Bulletin of Uzhhorod University. Economics series. Collection of scientific works. Vypusk 1* (47). Tom 2. Uzhhorod. 35-38 [In Ukrainian].

9. Strishenets O.M., Pavlov, K.V. (2017). Teoretychni aspekty konkurentsiyi na rehional′nykh rynkakh zhytlovoyi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in regional residential real estate markets]. *Ekonomichnyy chasopys Skhidnoyevropeys'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrayinky – Economic Journal of Lesya Ukrainka East European National University*. Lutsk: Vezha-Druk, №3(11). 7-12 [In Ukrainian].

10. Strishenets. O.M., Pavlov K.V. (2017). Formuvannya rynku zhytlovoyi nerukhomosti v Ukrayini: tsykly ta etapy [Formation of the residential real estate market in Ukraine: cycles and stages]. *Aktual'ni problemy upravlinnya sotsial'no - ekonomichnymy systemamy: materialy mizhnarodnoyi naukovoyi praktychnoyi internet – konferentsiyi. Actual problems of management of social and economic systems: materials of the international scientific practical Internet - conference* (Lutsk, 7. 12.2017) 210-214 [In Ukrainian].

11. Sutchasnyi stan formyvanya rynku neruchomosti v Ukraini. [The current state of formation of the real estate market in Ukraine]. URL: *https://otherreferats.allbest.ru/economy/00900884_0.htm* Retrieved from https://otherreferats.allbest.ru/economy/00900884_0.htm [In Ukrainian].

12. Shcho bude z tsinamy na nerukhomist′ pislya kryzy ta pandemiyi [What will happen to real estate prices after the crisis and pandemic] URL: http://tvoemisto.tv/news/ne_pospishayte_vkladaty_v_grechku_shcho_bude_z_tsinamy_na_neruhomist_pislya_kryzy_ta_epidemii_107447.html [In Ukrainian].

13. Yak zminylysya tsiny na zhytlo na pochatku 2020 roku [How housing prices have changed in early 2020] URL: https://biz.ligazakon.net/ua/news/192581_yak-zmnilisya-tsni-na-zhitlo-na-pochatok-2020-roku. [In Ukrainian].

Стаття надійшла до редакції 15.06.2020 р.