

Т. Ю. Сізіда,
аспірант Європейського університету
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0003-1318-3360>

DOI: 10.32702/2306-6814.2025.6.155

ОЦІНЮВАННЯ ЧИННИКІВ ВПЛИВУ НА ФОРМУВАННЯ ЦІНИ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

T. Sihida,
Postgraduate student European University

ASSESSMENT OF FACTORS INFLUENCED ON PRICE FORMATION IN THE REAL ESTATE MARKET

Стаття присвячена дослідженню факторів впливу на процеси формування цін на ринку житла, в особливості на ринку оренди. Дослідження факторів, що впливають на формування цін на ринку житла, зокрема на ринку оренди, є надзвичайно важливим для розуміння не лише поточного стану ринку нерухомості, але і майбутніх трендів. Ринок житла, традиційно вважається важливим індикатором економічного стану країни, оскільки він відображає не лише попит на житло, але і загальний рівень доходів населення, інвестиційний клімат та споживчі уподобання. Визначено, що ринок житла є важливим індикатором економічного стану країни та багатофункціональною платформою для соціальних і економічних змін. Проаналізовано взаємодію чинників впливу на орендному ринку, таких як: середня місячна вартість оренди торговельних площ в ТРЦ Києва за м²; середня місячна вартість оренди офісів класу А в Києві за м²; середня ціна оренди 1-кім. кв. по Києву та ін. Використано кореляційно-регресійний аналіз для вивчення залежності між ціноутворенням житла та середніми показниками орендного ринку. Дане дослідження висвітлює переваги та ризики об'єднання різних форм нерухомості в одному проекті, підкреслюючи важливість синергії між комерційними та житловими площами, що веде до стабільності і підвищення якості життя мешканців. Викладено рекомендації щодо оптимізації управління та структури таких проектів, що можуть стати в нагоді забудовникам і інвесторам при реалізації комплексних будівельних ініціатив. Проведене дослідження розкриває глибину та складність ринкових процесів, що формують ціни на ринку житла. Взаємозалежність між різними формами нерухомості підтверджує значення синергії для успішної реалізації проектів. Забудовники й інвестори, які зможуть зорієнтуватися на ці чинники, отримають можливість не лише зменшити ризики, але й підвищити привабливість своїх інвестицій. Цілеспрямоване управління об'єктами нерухомості в умовах сучасної економіки є ключем до збереження їхньої вартості та стабільності.

The article is devoted to the study of factors influencing the processes of price formation in the housing market, in particular in the rental market. The study of factors influencing the formation of prices in the housing market, in particular in the rental market, is extremely important for understanding not only the current state of the real estate market, but also future trends. The housing market is traditionally considered an important indicator of the country's economic condition, since it reflects not only the demand for housing, but also the general level of income of the population,

the investment climate and consumer preferences. It is determined that the housing market is an important indicator of the country's economic condition and a multifunctional platform for social and economic changes. The interaction of factors influencing the rental market is analyzed, such as: the average monthly rental cost of retail space in the shopping center of Kyiv per m²; the average monthly rental cost of class A offices in Kyiv per m²; the average rental price of 1-room sq.m. in Kyiv, etc. Correlation-regression analysis was used to study the relationship between housing pricing and average rental market indicators. This study highlights the benefits and risks of combining different forms of real estate in one project, emphasizing the importance of synergy between commercial and residential areas, which leads to stability and an improved quality of life for residents. Recommendations are made for optimizing the management and structure of such projects, which can be useful for developers and investors in implementing complex construction initiatives. The study reveals the depth and complexity of market processes that shape prices in the housing market. The interdependence between different forms of real estate confirms the importance of synergy for the successful implementation of projects. Developers and investors who can navigate these factors will have the opportunity not only to reduce risks, but also to increase the attractiveness of their investments. Purposeful management of real estate in the conditions of the modern economy is the key to maintaining their value and stability.

Ключові слова: ринок нерухомості, ринок житлової нерухомості, розвиток орендного ринку, середня ціна житла від забудовників, середня ціна оренди квартири, середня місячна вартість оренди офісів.

Key words: real estate market, residential real estate market, rental market development, average price of housing from developers, average price of apartment rental, average monthly cost of office rental.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Ринок житлової нерухомості в Україні виступає не лише важливим показником економічного стану країни, а й багатофункціональною платформою для соціальних і економічних змін. Розвиток цього ринку має потенціал позитивно впливати на всі сфери життя, забезпечуючи стабільний економічний зріст, соціальну справедливість та покращення життєвих умов для всіх українців.

Формування цін на житло в Україні, зокрема в контексті оренди, є наслідком впливу численних показників і факторів, які перебувають у тісній взаємозалежності. Зростання пропозиції може призвести до зниження цін, тоді як обмеження нової забудови в популярних районах веде до їх підвищення. Коли попит перевищує пропозицію, орендодавці отримують можливість підвищувати ціни через конкуренцію з іншими потенційними орендарями.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Слід зазначити, що проблеми, які властиві ринку житлової нерухомості, не є новими або невідомими. Чимало дослідників з'ясовували у різний час особливості ціноутворення, формування житлового попиту та пропозиції на ринку нерухомості. Серед них, особливої цінності заслуговують праці І. Білецького, В. Купчак, К. Павлова, О. Стрішенець, Д. Штейнгауз [1—4].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Мета статті полягає у комплексному аналізі чинників, що впливають на ціноутворення ринку житла, як ті чи інші чинники взаємодіють і впливають один на од-

ного у контексті орендного ринку нерухомості. Формування рекомендацій для покращення розуміння та функціонування цього ринку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ціноутворення на ринку житла в Україні є складним процесом, що залежить від багатьох факторів, включаючи економічні, соціальні та правові аспекти. Взаємодія цих елементів визначає стан ринку житлової нерухомості та рівень цін. Розуміння цих процесів має важливе значення для всіх учасників ринку, таких як державні органи, забудовники, орендодавці та орендарі, оскільки це дозволяє їм приймати більш обґрунтовані рішення в галузі житлової нерухомості.

З наміром обґрунтування вибору стратегії розвитку орендного ринку застосуємо кореляційно-регресійний аналіз. Для проведення вищевказаного аналізу використовуються дані по місту Києву в проміжку часу від 2014 року до 2023 року включно (Табл. 1). Допустимо, що зв'язок між чинниками описується лінійним рівнянням регресії:

$$y = d_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + b_4x_4 + b_5x_5 \quad (1),$$

де:

y — середня ціна 1м² житла по Києву від забудовників;

x_1 — середня місячна вартість оренди землі в м. Києві за 1м²;

x_2 — середня місячна вартість оренди торговельних площ в ТРЦ Києва за м²;

x_3 — середня місячна вартість оренди офісів класу А в Києві за м²;

x_4 — середня ціна оренди 1-кім. кв. по Києву;

Таблиця 1. Вихідні дані для проведення кореляційно-регресійного аналізу

№ з/п	Середня місячна вартість оренди землі в м. Києві за 1м ² , грн	Середня місячна вартість оренди торговельних площ в ТРЦ Києва за 1м ² , долар США ¹	Середня місячна вартість оренди офісів класу А в Києві за 1м ² , долар США ¹	Середня ціна оренди 1-кім. кв. по Києву, грн	Середній тариф продажу номера в готелях м. Києва, грн ¹	Середня ціна 1м ² житла по Києву забудовників, грн Y
2014 р.	686,46	1419,17	394,22	2887	2286,45	16480
2015 р.	686,46	1560,05	552,02	4125	2880,08	21202
2016 р.	686,46	1935,50	635,95	4853	2903,25	24380
2017 р.	686,46	2056,78	648,03	5551	3099,25	21800
2018 р.	686,46	2392,75	703,75	6636	3941,00	22200
2019 р.	686,46	1968,00	664,20	7538	3871,28	23700
2020 р.	1302,36	2422,5	712,50	7624	4308,64	24000
2021 р.	1302,36	1766,7	679,50	8513	1745,08	27700
2022 р.	1617,36	1836,00	856,80	7637	2028,32	35000
2023 р.	1617,36	1946,25	817,425	14468	1919,91	48300

¹ — Примітка: Курс гривні відносно до долара США розраховано за курсом на кінець кожного року
Джерело: Сформовано з урахуванням даних [5—15].

x_5 — середній тариф продажу номера в готелях м. Києва, грн;

b_0 — вільний член рівняння регресії;

b_n — коефіцієнти рівняння регресії.

Вибрані чинники характеризують кількісний вплив на результативний показник зміни величини відповідного факторного показника на одиницю його виміру.

З використанням статистичного програмного продукту Statistica було побудовано регресійну модель та розраховано відповідні коефіцієнти, результати чого наведено у табл. 2, 3 і 4. Здійснено економічно-математичне тлумачення результатів регресійного аналізу.

Коефіцієнт множинної кореляції $R = 0.97$, отже, у рівнянні дуже тісний кореляційний зв'язок, який характеризує залежність результативного показника від чинників, які включено у модель. Коефіцієнт детермінації $R^2 = 0.94$, отже, 94% зміни вихідної змінної визначаються впливом вхідних змінних (Табл. 2).

Наступним етапом є зіставлення отриманих даних (Табл. 3) з табличним критерієм Фішера. $F_{\text{факт}} = 13.33 > F_{\text{крит}} = 5.0$, тобто між всіма вхідними змінними в цілому та вихідною змінною існує лінійна залежність. Дана лінійна модель є статистично значущою.

Наступним кроком є проведення оцінки статистичної значимості параметрів регресії за допомогою t-критерію Стюдента (Табл. 4). $t_{\text{крит}} = 1.58$, тому для змінних x_1 (середня місячна вартість оренди землі в м. Києві за 1м²), x_2 (середня

Таблиця 2. Результати регресійної статистики

Підсумкова статистика	
	Значення
Множин. R	0.971288135
Множин. R ²	0.943400642
Зкоригов. R ²	0.872651444
F(5,4)	13.33443589
p	0.013230486
Стд. Пом. Оцінка	3228.33962

Джерело: авторські розрахунки.

Таблиця 3. Результати дисперсійного аналізу

	Дисперсійний аналіз: Y				
	Суми квадрат.	df	Середні квадрат.	F	p-значення
Регресія	694.869	5	138.974	13.334436	0.013230
Залишок	41.689	4	10.422		
Загальний	736.558	9			

Джерело: авторські розрахунки.

Таблиця 4. Результати регресійного аналізу

	Підсумкова регресія для залежної змінної: Y					
	БЕТА	Стд.Пом. - БЕТА	b	Стд.Пом. - b	t(5)	p - знач.
Intercept			11911.1542	7535.02016	1.58077	0.189085
X1	0.02112	0.01106	0.39338	5.36643	0.07338	0.945027
X2	-0.23724	0.02618	-6.7584	8.31477	-0.81281	0.461932
X3	0.38462	0.13338	26.8457	17.28502	1.55312	0.195354
X4	0.64874	0.00022	1.8440	0.69228	2.66364	0.056177
X5	-0.12405	0.00304	-1.2308	2.77085	-0.44421	0.679864

Джерело: авторські розрахунки.

Таблиця 5. Метод покрокового включення

N-10	Підсумки регресії для залежної змінної: Y R = 0.87839180, R ² = 0.77157216 Скоригований R ² = 0.74301868 Стд. Помилка оцінки = 4585.99 F(1,8)= 27.0220 p<0.001					
	БЕТА	Стд.Пом. - БЕТА	b	Стд.Пом. - b	t(6)	p-значення
Вільний член			9428.8450	3585.77538	2.62951	0.030201
X1	0.878392	0.00649	16.3761	3.150295	5.19827	0.000824

Джерело: авторські розрахунки.

Таблиця 6. Метод покрокового виключення

N-10	Підсумки регресії для залежної змінної: Y R=0.95059629, R ² = 0.90363330 Скоригований R ² = 0.85544996 Стд. Помилка оцінки = 3439.46833 F (3,6)= 18.7541 p= 0.002					
	БЕТА	Стд.Пом. - БЕТА	b	Стд.Пом. - b	t(8)	p-значення
Вільний член			16418.4137	7349.22794	2.23403	0.066894
X2	0.055861	0.02233	1.5914	7.091819	0.22440	0.829896
X4	0.816440	0.00016	2.3207	0.523760	4.43077	0.004419
X5	-0.320608	0.00264	-3.1810	2.408686	-1.32064	0.234756

Джерело: авторські розрахунки.

місячна вартість оренди торговельних площ в ТРЦ Києва за м²) та x_5 (середній тариф продажу номера в готелях м.Києва, грн) — $[t_{\text{факт}}] < t_{\text{крит}}$, тобто ці змінні не є статистично значущими для моделі. У той час як для змінної x_3 (середня місячна вартість оренди офісів класу А в Києві за м²) — $[t_{\text{факт}} = 1.55] < t_{\text{крит}} = 1.89$, це може свідчити про близькість до значущості. Для змінної x_4 (середня ціна оренди 1-кім.кв. по Києву) — $[t_{\text{факт}}] > t_{\text{крит}}$, що свідчить про наявність лінійної залежності між цією змінною та вихідною змінною, а тому вона є статистично значущими. Також про значущість свідчить значення р-знач., яке має бути нижчим 0,05.

Для підвищення якості моделі, обираючи найсуттєвіші змінні, використовуємо метод покрокового включення та метод покрокового виключення. При використанні методу покрокового включення отримуємо такі результати (Табл. 5):

1) коефіцієнт кореляції $R = 0.87$, отже, зв'язок між вхідними змінними та вихідною змінною має велику щільність;

2) коефіцієнт детермінації $R^2 = 0.77$, отже, 77% зміни вихідної змінної визначаються впливом вхідної змінної.

Модель однофакторної лінійної регресії матиме вигляд:

Модель включення $y = 9428,845 + 16,3761x_1$ (2).

Разом із аналізом отриманої моделі, можна стверджувати, що при збільшенні середньої місячної вартості оренди землі в м.Києві за 1м² на одиницю середня ціна 1м² житла по Києву від забудовників збільшується на 16.3761 одиниці. Такий обернений взаємозв'язок можна обґрунтувати тим, що збільшення середньої місячної вартості оренди землі означатиме підвищення цін на житло, оскільки вартість землі є значною складовою собівартості будівництва.

Чим більша вартість землі, тим вище витрати забудовника на реалізацію проекту, що, в свою чергу, призводить до необхідності встановлення вищої ціни на житло для отримання прибутку. Зростання орендної плати за землю в Києві є одним із основних факторів, що сприяють підвищенню цін на нерухомість у місті.

При використанні методу покрокового виключення отримуємо результати (Табл. 6).

Коефіцієнт множинної кореляції $R = 0.95$, отже, зв'язок між вхідними змінними та вихідною змінною має високу щільність. Коефіцієнт детермінації $R^2 = 0.90$, який показує частку варіацій результативного значення, що пояснюється зміною факторів x_2 , x_4 та x_5 . Тобто 90% середньої ціни за 1м² житла по Києву від забудов-

Таблиця 7. Кореляційна матриця

	X1	X2	X3	X4	X5	Y
X1	1.000	0.082	0.715	0.830	-0.510	0.879
X2	0.082	1.000	0.543	0.323	0.696	0.097
X3	0.715	0.543	1.000	0.760	-0.058	0.771
X4	0.830	0.323	0.760	1.000	-0.242	0.912
X5	-0.510	0.696	-0.058	-0.242	1.000	-0.479
Y	0.879	0.097	0.771	0.912	-0.479	1.000

Джерело: авторські розрахунки.

ників пояснюється змінами середньої місячної вартості оренди торговельних площ в ТРЦ Києва, середньої ціни оренди 1-кім.кв. по Києву та середнього тарифу продажу номера в готелях м.Києва. На частку факторів, які не ввійшли до моделі, припадає лише 10%. Модель багатофакторної лінійної регресії буде мати вигляд:

Модель виключення

$y = 16418,4137 + 1,5914x_2 + 2,3207x_4 - 3,1810x_5$ (3).

За умов зростання середньої місячної вартості оренди торговельних площ в ТРЦ Києва на одиницю середня ціна за 1м² житла по Києву від забудовників збільшується на 1,5927 одиниці. Після зростання на одиницю середньої ціни оренди 1-кім.кв. по Києву середня ціна за 1м² житла збільшується на 2,32. За умови збільшення середнього тарифу продажу номера в готелях м.Києва на одиницю середня ціна за 1м² житла зменшиться на 3,18.

Побудуємо кореляційну матрицю (Табл. 7), щоб оцінити залежності між змінними.

1. Найміцніша кореляції з Y спостерігаються для змінних:

— X_4 (коефіцієнт = 0.912);

— X_1 (коефіцієнт = 0.879);

— X_3 (коефіцієнт = 0.771).

2. Слабку кореляцію мають такі змінні:

— X_2 (коефіцієнт = 0.097);

— X_5 (коефіцієнт = -0.479).

Виявимо коефіцієнти часткової та напівчасткової кореляції як альтернативу коефіцієнтам парної кореляції для того, щоб "очистити" кореляційний зв'язок між двома змінними від можливого впливу третьої змінної.

Часткові коефіцієнти кореляції (кореляція між змінною X_i та Y, коли вплив інших змінних усунено):

— $r(Y, X_1 | X_2, X_3, X_4, X_5) = 0.036$;

— $r(Y, X_2 | X_1, X_3, X_4, X_5) = -0.377$;

— $r(Y, X_3 | X_1, X_2, X_4, X_5) = 0.614$;

— $r(Y, X_4 | X_1, X_2, X_3, X_5) = 0.800$;

— $r(Y, X_5 | X_1, X_2, X_3, X_4) = -0.217$.

Напівчасткові коефіцієнти кореляції (кореляція між X_i та Y, коли з X_i усунено вплив інших предикторів, але вони залишаються в Y):

- $sr(Y, X_1) = 0.015$;
- $sr(Y, X_2) = -0.154$;
- $sr(Y, X_3) = 0.295$;
- $sr(Y, X_4) = 0.390$;
- $sr(Y, X_5) = -0.092$.

1. Найпотужніший частковий коефіцієнт кореляції має змінна X_4 ($r=0.800$), що означає, що вона має найбільший вплив на Y після врахування інших факторів.

2. Змінна X_3 також має значний вплив ($r=0.614$).

3. Змінні X_2 та X_5 мають негативну часткову кореляцію, що вказує на обернений зв'язок із Y .

4. Змінна X_1 має дуже низьку часткову кореляцію (0.036), що свідчить про її мінімальний внесок у пояснення змінності Y .

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

Здійснений аналіз дає змогу надати наступні висновки. Найбільш значущими змінними у прогнозуванні середньої ціна 1 м^2 житла по Києву від забудовників (Y) є середня ціна оренди 1-кім.кв. по Києву (X_4) та середня місячна вартість оренди офісів класу А в Києві за $\text{м}^2(X_3)$. Фактор X_1 — середня місячна вартість оренди землі в м.Києві за 1 м^2 можна розглядати як кандидат на виключення з моделі, оскільки його кореляційний внесок майже нульовий.

Об'єднання різних форм нерухомості в одному будівельному проєкті є доцільним, оскільки це підсилює їх взаємодію та створює синергетичний ефект. Поєднання торгових площ, офісів і готелю підвищує привабливість житлових комплексів, забезпечуючи мешканців усім необхідним і покращуючи їхнє життя. Завдяки житловій частині створюється постійний потік клієнтів для комерційних об'єктів і готелю. Різноманітність об'єктів дозволяє знизити ризики та стабілізувати доходи, оскільки попит на різні типи нерухомості може коливатися. Спільне використання інфраструктури, такої як дороги, парковки та комунікації, зменшує витрати на будівництво та експлуатацію. Проєкти з різнобічною функціональністю мають більші шанси на успіх, ніж окремі будівлі.

Разом із цими перевагами, комплексні проєкти несуть у собі певні ризики, пов'язані зі складністю їхнього проектування та будівництва. Вони потребують більших інвестицій і складнішого управління в порівнянні із самостійними проєктами. Крім того, процес отримання дозволів і узгодження проєкту з місцевими органами влади може бути більш тривалим та ускладненим.

Забезпечення ефективності такого об'єднання залежить від чіткої структури, прозорості та довіри між учасниками. Правильна організаційна структура є основою для реалізації комплексного проєкту. Вона передбачає розподіл ролей і обов'язків серед усіх учасників, чіткі процедури взаємодії та комунікації. Це необхідно для зменшення ризиків конфліктів, а також для забезпечення своєчасного та ефективного виконання завдань. Чітка структура допомагає уникнути плутанини в ухваленні рішень та підвищує рівень відповідальності кожного учасника проєкту.

Література:

1. Білецький І. В. Фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. Вісник Одеського національного університету. 2022. № 3 (93). С. 38—43. URL: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf.

2. Павлов К. В., Павлова О. М., Купчак В. Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2019. № 4 (20). С. 141—149. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516>.

3. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2017. № 3 (11). С. 7—12. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/13485>.

4. Штейнгауз Д. О. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. Socio-Economic Relations in the Digital Society. 2021. № 2 (41). С. 19—23. DOI: [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20).

5. Лун статистика. Статистика первинки, вторинки та оренди. URL: <https://misto.lun.ua/stat/kyiv/> (Дата звернення: 07.02.2025).

6. Оціночний портал. Ринок ТРЦ 2020: відкладені відкриття, падіння орендної ставки та зростання товарообігу. URL: <https://ocinka.in.ua/rynok-trts-2020-vidkladeni-vidkryttia-padinnya-orendnoyi-stavky-ta-zrostannya-tovaroobihu/> (Дата звернення: 07.02.2025).

7. The Page. У Києві вартість оренди приміщень у ТРЦ знизилася на 30%. URL: <https://thepage.ua/ua/news/u-kiyevi-cini-na-orendu-primishennya-u-trc-vpali-na-30percent/> (Дата звернення: 08.02.2025).

8. Торгова нерухомість України: за скільки і в яких містах можна орендувати площу в ТРЦ. URL: <https://budport.com.ua/news/22610-torgova-neruhomist-ukrajni-za-skilki-i-v-yakih-mistah-mozhna-orenduvati-ploschu-v-trc/> (Дата звернення: 08.02.2025).

9. Оціночний портал. Офісна нерухомість Києва: підсумки 2022 року CBRE Ukraine. URL: <https://ocinka.in.ua/ofisna-nerukhomist-kyiv-itogi-2022-goda-cbre-ukraine/> (Дата звернення: 08.02.2025).

10. РБК Україна. URL: Оренда квартир за рік подорожчала на 10%: ціни по регіонах України. <https://www.rbc.ua/ukr/news/arenda-kvartir-god-podorozhala-10-tseny-regionam-1642074292.html> (Дата звернення: 08.02.2025).

11. РБК Україна. URL: Як змінилася вартість оренди квартир за 2022 рік: дані Держстату за регіонами. <https://www.rbc.ua/rus/news/k-zminilasya-vartist-orendi-kvartir-2022-1673689709.html> (Дата звернення: 08.02.2025).

12. РБК Україна. URL: Ціни на оренду квартир у Києві впали: де найдешевше і найдорожче винаймати житло. <https://www.rbc.ua/rus/stylar/tsini-orendu-kvartir-kiyev-vpali-lishe-misyats-1698999054.html> (Дата звернення: 08.02.2025).

13. Оціночний портал. Аналітичні дані готельного ринку у 2023 р. URL: <https://ocinka.in.ua/analychni-dani-hotelnoho-rynku-u-2023/> (Дата звернення: 06.02.2025).

14. IQ Hotel. Головна. URL: <https://iqhotel.ua/> (Дата звернення: 07.02.2025).

15. SBRE Ukraine. Дослідження. URL: <https://www.cbre.ua/> (Дата звернення: 08.02.2025).

References:

1. Biletsky, I.V. (2022), "Factors influencing the development of the construction sector of the economy and the real estate market of Ukraine", Bulletin of the Odessa National University, [Online], vol. 3(93), pp. 38—43, available at: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf (Accessed 08 Feb 2024).

2. Pavlov, K.V., Pavlova, O.M. and Kupchak, V. (2019), "Strategic directions of state regulation of competitive relations by stimulating supply and demand in regional housing markets in Ukraine", Economic Journal of the Lesya Ukrainka Eastern European National University, [Online], vol. 4 (20), pp. 141—149, available at: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516> (Accessed 08 Feb 2024).

3. Stryshnets, O.M. and Pavlov, K.V. (2017), "Theoretical aspects of competition in regional residential real estate markets", Economic Journal of the Lesya Ukrainka Eastern European National University, [Online], vol. 3(11), pp. 7—12, available at: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/13485> (Accessed 08 Feb 2024).

4. Shteynhauf, D.O. (2021), "Peculiarities of the residential real estate market and the impact of financial and credit instruments on its development in Ukraine", Socio-Economic Relations in the Digital Society, [Online], vol. 2 (41), pp. 19—23. [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20).

5. Lun statistics (2025), "Primary, secondary and rental statistics", available at: <https://misto.lun.ua/stat/kyiv/> (Accessed 07.02.2025).

6. Evaluation Portal (2021), "Shopping mall market 2020: postponed openings, falling rental rates and increasing turnover", available at: <https://ocinka.in.ua/rynok-trts-2020-vidkladeni-vidkryttia-padinnya-orendy-stavky-ta-zrostannya-tovaroobihu/> (Accessed 07 Feb 2025).

7. The Page. (2023), "In Kyiv, the cost of renting premises in shopping centers decreased by 30%", available at: <https://thepage.ua/ua/news/u-kyievi-cini-na-orendu-primishennya-u-trc-vpali-na-30percent/> (Accessed 08 Feb 2025).

8. Build Portal (2021), "Commercial real estate in Ukraine: for how much and in which cities can you rent space in shopping centers", available at: <https://budport.com.ua/news/22610-torgova-neruhomist-ukrajni-za-skilki-i-v-yakih-mistah-mozhna-orenduvati-ploschu-v-trc/> (Accessed 08 Feb 2025).

9. Evaluation portal (2022), "Kyiv office real estate: 2022 results CBRE Ukraine", available at: <https://ocinka.in.ua/ofisna-nerukhomist-kyiv-itogi-2022-goda-cbre-ukraine/> (Accessed 08 Feb 2025).

10. RBC Ukraine (2022), "Apartment rents rose by 10% over the year: prices by region of Ukraine", available

at: <https://www.rbc.ua/ukr/news/arenda-kvartir-god-podorozhala-10-tseny-regionam-1642074292.html/> (Accessed 08 Feb 2025).

11. RBC Ukraine (2023), "How the cost of renting apartments changed in 2022: State Statistics Service data by region", available at: <https://www.rbc.ua/rus/news/k-zminilasya-vartist-orendi-kvartir-2022-1673689-709.html/> (Accessed 08 Feb 2025).

12. RBC Ukraine (2023), "Apartment rental prices in Kyiv have fallen: where is the cheapest and most expensive place to rent housing", available at: <https://www.rbc.ua/rus/stylar/tsini-orendu-kvartir-kyevi-vpali-lishe-misyats-1698999054.html/> (Accessed 08 Feb 2025).

13. Rating portal (2023), "Analytical data of the hotel market in 2023", available at: <https://ocinka.in.ua/analychni-dani-hotelnoho-rynku-u-2023/> (Accessed 06 Feb 2025).

14. IQ Hotel (2025), "Home", available at: <https://iqhotel.ua/> (Accessed: 07 Feb 2025).

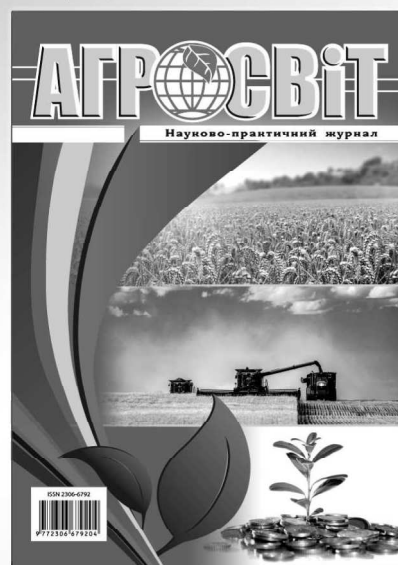
15. SBRE Ukraine (2025), "Research", available at: <https://www.cbre.ua/> (Accessed 08 Feb 2025).

Стаття надійшла до редакції 04.03.2025 р.

АГРОСВІТ

<https://nayka.com.ua>

Передплатний індекс: 23847



Виходить 24 рази на рік

**Журнал включено до переліку
наукових фахових видань України
з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)**

Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292