

УДК 332.63

Мищишин Орест Якович

*кандидат фізико-математичних наук,
доцент кафедри цифрової економіки та бізнес-аналітики
Львівський національний університет імені Івана Франка*

Myshchysyn Orest

*Candidate of Physical and Mathematical Sciences,
Associate Professor of the Department of Digital Economy and Business
Ivan Franko National University of Lviv*

Войкін Віктор Олександрович

*студент
Львівського національного університету імені Івана Франка*

Voikin Viktor

*Student of the
Ivan Franko National University of Lviv*

СТРАТЕГІЧНИЙ РОЗВИТОК КОНТРОЛЮ ТА ІНВЕСТУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

STRATEGIC DEVELOPMENT OF CONTROL AND INVESTMENT OF THE REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE

Анотація. Власна нерухомість є одним з ключових факторів достатку та незалежності окремого домогосподарства. В той же час нерухомість є об'єктом інвестування, не лише в Україні, а й в усьому світі. Однак, за рахунок відмінностей вітчизняного та європейського інвестиційного ринку, в Україні спостерігаються різноманітні спекуляції на даному ринку, що призводять до коливань цін та виникнення "бульбашок" на ринку. Наслідком є те, що ціни на готову нерухомість є невиправдано

завищені і власне житло перетворюється з атрибуту середнього класу на елемент розкоші. Проблема постає гостро з початком повномасштабного вторгнення Росії на українські території, що зумовило переміщення значної кількості населення з східних областей до центрального та західного регіону, в той момент, як пропозиція на ринку демонструє різкий спад. Це в свою чергу вплинуло на ринок нерухомості та на різку зміну цін на нерухомість. Однак, дана робота демонструє інший важливий фактор росту цін, а саме недосконалість можливостей інвестування в нерухомість на етапі будівництва з законодавчої точки зору та вплив цього процесу на ціни загалом. Саме тому метою даної статті є визначення загроз для даного ринку, а також аналіз впливу даних ризиків на економіку та рівень соціального забезпечення; аналіз західного ринку, що має довшу історію та більш сформований ринок нерухомості; пошук інструментів що допоможуть стабілізувати розвиток ринку нерухомості, а також зумовлять прозорість на даному ринку. Результатом даної роботи є визначені ризики, що негативно впливають на економіку країни; приклади законодавчих дір, що стимулюють розвиток тіньової економіки та дають можливість великим забудовникам керувати цінами в сторону їхнього невиправданого росту; аналіз рівня доступності нерухомості в Україні для громадян в порівнянні з Іспанією на основі середнього доходу в цих країнах; запропоновано інструменти, що сприятимуть розвитку та прозорості ринку. Також варто зазначити, що вирішення поставленої проблеми потребує внесення змін в поточне законодавство, з метою контролю якості будівництва житлової нерухомості та обмеження впливу великих компаній на ринок, а також обмеження прямого інвестування фізичних осіб в будівельні проекти, що сприяє вливанню великої та постійної грошової маси в розвиток бізнесу.

Ключові слова: нерухомість, інвестиції в будівництво, тіньова економіка, динаміка цін, європейський досвід.

Summary. Real estate ownership is one of the key factors in the prosperity and independence of an individual household. At the same time, real estate is an object of investment, not only in Ukraine, but all over the world. However, due to the differences between the domestic and European investment markets, various speculations in this market are observed in Ukraine, which lead to price fluctuations and the emergence of equity bubbles in the market. The consequence is that prices for ready-made real estate are unreasonably inflated and own housing turns from an attribute of the middle class into an element of luxury. The problem becomes acute with the beginning of the full-scale Russian invasion on Ukrainian territories, which led to the transfer of a significant amount of the population from eastern regions to the central and western regions, at a time when the supply on the market shows a sharp decline. This affected the real estate market and the sharp change of real estate prices. However, this work demonstrates another important factor in price growth, the imperfection of investment opportunities in real estate at the construction stage from a legislative point of view and the impact of this process on prices in general. That is why the purpose of this article is to identify threats to this market, as well as to analyze the impact of these risks on the economy and the level of social security; analysis of the Western market, which has a longer history and more established real estate market; search for tools that will help stabilize the development of the real estate market, as well as ensure transparency in this market. The result of this work contains identified risks that negatively affect the country's economy; examples of legislative loopholes that stimulate the development of the shadow economy and enable large developers to control prices in the direction of their unjustified growth; analysis of the level of affordability of real estate in Ukraine for citizens compared to Spain based on the average income in these countries; tools that will contribute to the development and transparency of the market are proposed. Last but not least, it is worth noting that the solution to the problem requires amendments to the current legislation, with the aim of controlling the

quality of residential real estate construction and limiting the influence of large companies on the market, as well as limiting the direct investment of individuals in construction projects, which contributes to the injection of a large and permanent amount of money into business development.

***Key words:** real estate, real estate investment, ghost economy, price behavior, European experience.*

Постановка проблеми. На ринку нерухомості в Україні застосовується нестандартний підхід до інвестицій, імплементація якого є неможливою в країнах Європи через податкове та правове законодавство. Відмінність полягає в тому, що в таких країнах як Польща, Іспанія та Німеччина немає процедури, яка б дозволяла придбати нерухомість в забудовника на етапі будівництва і тим більше на етапі оформлення документів на будівництво об'єкту, що в свою чергу унеможливорює спекулювати цінами в процесі побудови об'єкту нерухомості.

Від початку повномасштабного вторгнення попит на нерухомість в західних областях суттєво зріс, зокрема через пошук житла в зв'язку з вимушеним переїздом та бажанням перетворити фінансові збереження в нерухомий капітал. Однак, водночас багато компаній забудовників відмовились від нових проєктів в зв'язку з появою додаткових ризиків, через що ціни суттєво зросли.

Ринок нерухомості опинився на порозі виникнення нової цінової бульбашки, яку вже передбачають економісти, тому варто детальніше розглянути причини утворення цієї бульбашки та процеси які негативно впливають на економіку в цілому.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Проблема розвитку українського ринку нерухомості та коливання цін на ньому ініціює дебати між науковцями та звичайними інвесторами. В той же час, за останні декілька років дана тема не характеризується великою кількістю наукових

статей, де розкриваються проблеми даного ринку, що можуть спричинити колапс цін, що вже неодноразово відбувалось в Україні. Однак серед дослідників цієї теми, мені б хотілось виділити тих, хто аналізував ринок впродовж останніх кількох років та наголошував на проблемах, що лише починали зароджуватись на даному ринку, а саме таких науковців як О. Красневич [7], К. Павлов [7], А. Ющак [7], А. Шатківська [8] та Н. Буркіна [8]. Дані науковці в своїх роботах виконали вичерпне дослідження щодо еволюції ринку нерухомості, його особливостей та диспропорцій, зазначивши причини даного явища а також наголосили на потребі стимулювання прозорості інвестиційного клімату

Формулювання цілей статті. Метою статті є визначення та формулювання ризиків, пов'язаних з поточним станом ринку нерухомості для економіки та соціального рівня життя населення України та пошук рішень, які сприятимуть покращенню прозорості інвестиційного клімату ринку та пошук інструментів, що обмежуватимуть рівень спекуляції на даному ринку. Досягнення даної мети потребує вирішення таких завдань: виявлення ключових явищ, що негативно впливають на даний ринок, аналіз ринку та досвіду інших країн зі сприятливим інвестиційним кліматом ринку нерухомості, формулювання гіпотез щодо економічних та законодавчих інструментів, що сприятимуть вирішенню поставлених проблем.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості України регулярно потерпає від економічних криз, в той час як ціни на пряму залежать від рівня попиту та пропозиції на ринку. Відсутність достатньо деталізованої законодавчої бази спричиняє регулярні скандали з об'єктами нерухомості, коливаннями цін на ринку і виникненням ситуацій в яких власна оселя є не атрибутом, характерним середньому класу, як це є в більш розвинутих країнах, а елементом розкоші, через що держава змушена створювати соціальні програми задля створення субсидійних програм для великого відсотку малозабезпеченого населення. Новітні програми, як

«Оселя становлять величезне навантаження на фінансову систему України, в умовах поточного фінансового забезпечення населення і створює для бюджету країни та для бізнесу додаткове навантаження фінансовими ризиками. В цей же час відсутній достатній контроль фінансів, що впливають в будівельні проекти шляхом інвестування на етапі будівництва, що дозволяє «відмивання» незадекларованих коштів і стимулює розвиток тіньової економіки.

За останні два роки ціна на квадратний метр новозбудованої квартири у Львові зросла більш ніж вдвічі, через що спонукає інвестувати в дану сферу українців і надалі. Враховуючи девальвацію гривні, варто розглянути ціни в еквіваленті до долара.

Таблиця 1

Динаміка цін на новозбудовану нерухомість у Львові

Рік	Ціна кв.м (грн)	Ціна кв.м (\$)
2016	16580	640
2017	16000	615
2018	15900	575
2019	16400	630
2020	17100	575
2021	20900	765
2022	33525	915
2023	53 700	1495

Джерело: розроблено авторами за даними [1]

Варто зазначити, що падіння цін на нерухомість у 2016-2020 рр. спричинено зокрема посиленням конкуренції та розширенням кон'юнктури ринку. Паралельно з цим, набуває популярності схема інвестування на етапі будівництва, при якому забудовник залучає кошти фізичних осіб і як наслідок здобуває можливість збільшити динаміку будівництва. Саме в цей час імениті забудовники розпочинають паралельне будівництво декількох об'єктів, тим самим відриваються від новачків ринку.

За даними видання Forbes Ukraine, близько 55% квартир, у 2021 році були придбані з метою інвестування коштів [2]. Розглянемо інвестицію в нерухомість на прикладі ЖК «Бетховен» від компанії Креатор-Буд, що знаходиться у місті Львів. Купивши квартиру на етапі «котловану» вкінці 2020 року вартістю 20 000 грн. за квадратний метр, по завершенню будівництва та після отримання всіх документів, інвестор мав можливість перепродати квартиру через забудовника, сплачуючи 1% від вартості квартири забудовнику та 5% податку державі (закон набув чинності в листопаді 2022 року). 6% від продажу квартири – це велика сума, однак варто зазначити, що ринкова вартість такої квартири після здачі в експлуатацію, що було літом 2023 року, становила близько 50 000 грн. за квадратний метр.

Візьмемо популярну серед інвесторів квадратуру – 45 кв.м. Купивши, квартиру на старті продажу за 900 000 грн. , що на той час було еквівалентно 32 315 доларів, інвестор здійснив продаж за 2 250 000 грн. , що на червень 2023 року було еквівалентно 61 540 доларів. Чистий прибуток інвестора становив 25 500 доларів за 2,5 роки.

Альтернативним варіантом є проведення ремонтних робіт в такій квартирі з метою подальшої здачі квартири в оренду, що може забезпечити власнику квартири дохід 5000-6000 доларів в рік.

Починаючи з 2021 року це приносить ефект різкого підняття ринкової ціни новобудов, тобто даний процес був запущений ще до початку повномасштабного вторгнення. Крім цього, на ріст вартості вплинули наступні фактори:

- Демографія. З початком повномасштабного вторгнення, багато українців були вимушені переїхати в західніші регіони;
- Ріст цін на імпорт. В зв'язку з порушенням логістичних шляхів піднялись ціни на товари закордонного виробництва, які зокрема використовуються в будівництві;

- Ріст цін на робочу силу. Ріст спричинений загальним підняттям заробітніх плат, а також особистісними ризиками бути мобілізованим під час роботи;
- Розвиток міста. В минулому, промислові райони Львова розбудовуються, покращується інфраструктура, що також впливає на вартість.

Цікавим є те, що ціна на нерухомість досягла свого піку кілька місяців тому і становила понад 60 000 гривень за квадратний метр, однак вже спостерігається падіння. Можливою причиною є розуміння потенційних суб'єктів, що створюють попит, невідповідності ціни до реальної вартості житла. До прикладу, ціна побудови квадратного метру власного житла може становити 500\$, що спонукає людей покидати місто та обирати заміський спосіб життя, отримавши при цьому інші переваги, такі як особиста ділянка, наявність безкоштовного паркомісця, наближення до природи. Цьому також сприяє можливість дистанційної роботи в багатьох сферах.

Дане падіння є одним з сигналів потенційного обвалу ринку. Потенційні покупці будуть погоджуватись на власне будівництво, також буде зростати пропозиція менш цікавих, менш якісних проектів, оскільки ринок ставить ультиматум суспільству.

Зниження якості життя населення складається не лише з економічних обставин. Є ряд причин вважати, що ринок диктує ціну не стільки через відношення попиту до пропозиції, а й через фактори, які можуть викликати загрозу для економіки в цілому, зокрема:

- Відсутність інструментів контролю отримання доходу від здачі житла в оренду. Це сприяє розповсюдженню готівки в руках фізичних осіб, що впливає на кількість грошей, залучену в економіку;
- Особливості юридичного оформлення купівлі. При інвестуванні в квартиру покупець не оформляє договорів про купівлю нерухомості. Зазвичай це договорів про інвестування або так званий «попередній

договір». Ці документи встановлюють зобов'язання між сторонами, де покупець в певних часових межах має сплатити конкретну суму грошей, за що отримає конкретну квартиру. Однак тут присутній також і інвестиційний ризик, оскільки покупець не отримує абсолютних гарантій щодо отримання коштів;

- Можливість покупки майна без подання довідки про доходи. Держава вимагає отримання довідки про доходи при покупці майна на суму більшу 400 000 грн., однак особливість договору та наявність в забудовника банку-партнера дозволяє легальним способом проводити платежі від фізичних осіб на суму до двох мільйонів гривень.

Наслідками цих чинників можна назвати наступне:

- Хоч будівельні проекти стимулюють залучення тінювих коштів в економіку, з іншої сторони інвестиція в нерухомість є способом відмивання грошей з можливістю подальшого збагачення. Будівельні компанії залучають інвестиційні кошти в будівництво поточного проекту замість того щоб формувати власний капітал, який зобов'яже брати відповідальність за зведення та реалізацію проекту до отримання доходу;
- Також варто зазначити що саме ці чинники є причиною афер на ринку нерухомості, коли проект заморожується через відсутність документів на будівництво чи невідповідність проекту початковим прописаним нормам. В таких випадках, лише одиниці інвесторів спроможні добитись повернення інвестицій хоча б частково;
- Як мінімум кожна п'ята квартира купується з метою подальшого перепродажу, що означає, що така квартира продається двічі на первинному ринку, тим самим підвищує попит на нерухомість, що в свою чергу підвищує ціни нерухомість і робить її менш доступною. В довгостроковій перспективі це може призвести до утворення бульбашки

на ринку, спричиненої вагомою перевагою пропозиції над попитом, що в свою чергу спричиняє обвал цін на нерухомість;

- Михайло Кухар, старший економіст Ukraine Economic Outlook, вважає, що в українців на руках щонайменше 85 млрд. доларів, які можуть піти в нерухомість [3] і лише 25 з них є залучені до банківської системи. Тобто це майже 12 млрд. доларів недоотриманих податків лише в даний момент.

Запобігання цим наслідкам дозволить врівноважити ринок, залучати до економіки додаткові податкові надходження та уникати процесу “відмивання” статків, сприятиме підвищенню якості реалізації будівельних проектів та дозволить більшій кількості українців придбати власне якісне житло.

Розглянемо для порівняння ринок нерухомості Іспанії. Ця країна є досить популярною для інвестицій у нерухомість і має вже сформований ринок, для якого також притаманні коливання, однак перше що кидається в очі – це ціни. Середня ціна нерухомості в Іспанії становить близько 2000 євро за метр квадратний.

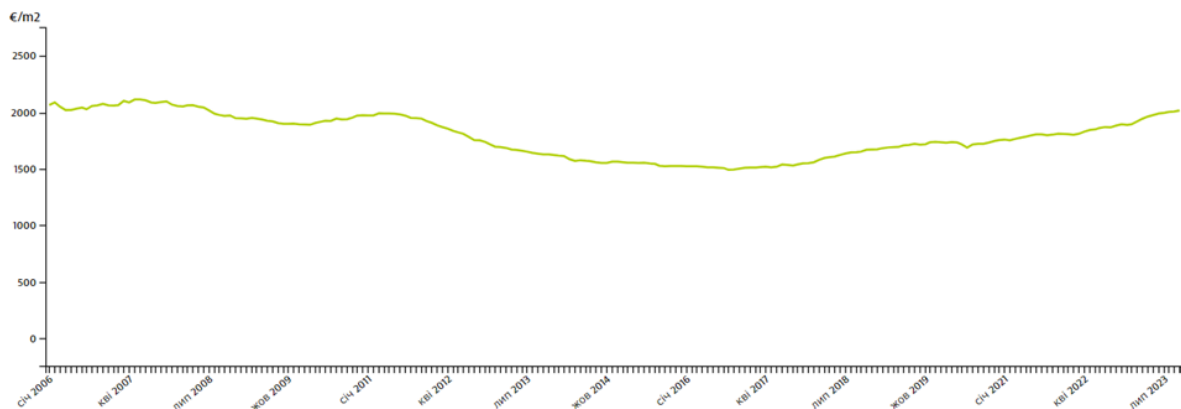


Рис. 1. Динаміка цін на нерухомість Іспанії.

Джерело: [4]

Однак, варто зазначити, що в густонаселених містах, таких як Мадрид, Барселона чи Більбао, де обмежено можливість зведення нових проєктів, вартість квадратного метру є суттєво вищою і може становити 5000 євро за метр квадратний, в той час, як для інвестицій є популярними туристичні, портові міста з розвиненою інфраструктурою, наприклад Аліканте, де вартість квадратного метру становить 800-1500 євро, в залежності від класу будівництва відстані до моря та іншої інфраструктури.

Нерухомість в Іспанії є набагато доступнішою для її жителів ніж в Україні відносно офіційних доходів громадян. Візьмемо середні значення вартості нерухомості в Україні (визначене як середня вартість по всіх містах з наявною аналітикою по новобудовах, в тому числі і Харків, Херсон, Запоріжжя та Дніпро, де зараз вартість суттєво нижча через близькість до воєнних дій та масовані обстріли) та Іспанії і прирівняємо до значень середньої заробітної плати після сплати податків в цих країнах. Дані подано у Таблиці 2.

Таблиця 2

Співвідношення заробітної плати до вартості нерухомості в Україні та Іспанії

Місто	Середня ціна кв.м. (Євро)	Середня зарплата (Євро)
Львів	940	440
Аліканте	2000	2130

Джерело: розроблено авторами за даними [1; 4; 5; 6]

На основі цієї таблиці можна зробити висновок, що проблема доступності нерухомості є загальною для всієї України. Також варто зазначити ключові відмінності іспанського ринку нерухомості, які притаманні більшості країн Європейського Союзу:

- Високі і деталізовані вимоги якості та контроль їх дотримання до будівельних проєктів. Об'єкти будуються за погодженими стандартами

- будівництва і не може бути допущений до продажу, якщо виявлені будь-які порушення. Також житло продається вже з внутрішнім оздобленням;
- Відсутність процедури інвестування в конкретну квартиру. Інвестування можливе лише через покупку цінних паперів компанії на фондовій біржі.

Переймання досвіду публічного адміністрування в сфері інвестицій в нерухомість дозволить скоротити вплив негативних чинників на економіку та підвищити ефективність від даного виду інвестування. Серед рішень, які можуть покращити інвестиційний клімат та контроль інвестицій не лише в сфері нерухомості, а й в інших сферах можна виділити наступне:

- Скасування процедури інвестування через прямий договір між фізичною особою та будівельною компанією. Це унеможливить спекулятивність на ринку незбудованої нерухомості, що в даний час негативно впливає на попит;
- Впровадження податкової амністії. Ця ідея не нова для ЄС і навіть не нова для України, однак в різних країнах ця процедура мала різний ефект. Податкова амністія передбачає собою легалізацію статків, які не були задекларовані, з нижчим рівнем сплати податків. Така процедура є важливою при здійсненні фінансових реформ, метою яких є підняття довіри до фінансової системи та зниження рівня тіньової економіки. До прикладу, дана процедура, проведена в Італії сприяла декларуванню 60 млрд. євро і принесла до бюджету 4,4 млрд. податкових надходжень. В Україні проходила схожа процедура в 2022 році, однак за рік це принесло до бюджету країни 242 млн. гривень з 4 млрд. гривень задекларованих статків. Такий низький результат спричинений низькою довірою до фінансово-економічної системи та відсутністю стимулювання суспільства до декларування статків;
- Стимулювання розвитку фондових бірж як інструмент прозорого інвестування. Стан фондової біржі України залишається незмінним впродовж останніх 20 років. Розвиток фондових бірж дозволить

- отримати дешевший квиток в світ інвестицій, та простимулювати розвиток бізнесу за допомогою прозорих інструментів;
- Встановлення чітких та деталізованих вимог до забудовника перед початком проекту та перед початком продажу. До вимог перед початком будівельного проекту повинно входити затвердження містобудівних вимог згідно локації проекту, зобов'язання між компанією забудовника та місцевою владою щодо покращення інфраструктури навколо проекту (облагородження, доступ до громадського транспорту, підключення інженерних мереж, доступ до дитячих садків та навчальних закладів). До вимог перед початком продажу житла має входити модернізована перевірка бюро технічної інвентаризації щодо дотримання будівельних норм, що детально прописані згідно допустимих законом технологій будівництва, що затверджуються на основі безпеки та надійності конструкції;
 - Запровадження інструментів контролю оренди житла. Більшість квартир, що здаються в оренду оформляються без договору або ж з договором тривалістю на 6 місяців. Це спричиняє відсутність захисту сторін оренди і втрату податкових надходжень.

Висновки. Ринок нерухомості України знаходиться на етапі динамічного розвитку, однак відсутність достатнього рівня контролю даної сфери спричиняє проблеми з якістю виконання будівельних проектів, ухиленням від сплати податків та сприяє падінню економічної спроможності українців до покупки нерухомості.

Удосконалення контролю придбання нерухомості та якості виконання будівельних проектів спільно з якісно проведеною податковою амністією дозволить побудувати якісний ринок нерухомості, позбавлений від надмірних спекуляцій, здійснених в обхідний шлях законодавству України.

Україна може перейняти досвід Іспанії або низки країн в сфері регулювання та стимулювання ринку нерухомості, впроваджуючи такі

заходи, як скасування процедури інвестування через прямий договір між фізичною особою та будівельною компанією, впровадження податкової амністії, стимулювання присутності приватних підприємств на фондових біржах, встановлення чітких та деталізованих вимог до забудовника перед початком проекту та перед початком продажу, а також запровадження інструментів контролю оренди житла. Ці заходи дозволять покращити інвестиційний клімат, збільшити податкові надходження, підвищити довіру до фінансової системи, а також покращити якість життя населення.

Література

1. Новобудови в популярних містах України. *DIM.RIA*. URL: <https://dom.ria.com/uk/novostroyki/> (дата звернення: 11.12.2023).
2. Заражевська С. Нерухомість – зірка серед інвестицій у довоєнній Україні. Що відбувається з ринком зараз. *Forbes Ukraine*. 2022. URL: <https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264> (дата звернення: 11.12.2023).
3. Ринок нерухомості України: що буде з цінами, пропозицією і попитом. *Мінфін*. 2023. URL: <https://minfin.com.ua/ua/credits/articles/rynok-nedvizhimosti-ukrainy-cho-budet-s-cenami-predlozheniem-i-sprosom/> (дата звернення: 11.12.2023).
4. Еволюція цін на продаж житла в Іспанія. *Idealista*. 2023. URL: <https://www.idealista.com/uk/kimnata-dla-presy/zvity-pro-tsinu-zhytla/> (дата звернення: 11.12.2023).
5. Середня зарплата в Україні. *Укрінформ*. 2023. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3784337-seredna-zarplata-v-ukraini-zrosla-na-25-derzstat.html> (дата звернення: 11.12.2023).
6. Середня зарплата в Іспанії. *Мінфін*. 2023. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/world/spain/> (дата звернення: 11.12.2023).

7. Красневич О., Павлов К., Ющак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. Вип. 48. doi: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>.
8. Шатківська А., Буркіна Н. Аналіз сучасного стану ринку нерухомості в Україні. *Вісник студентського наукового товариства ДонНУ імені Василя Стуса*. 2020. Том 1, № 12. URL: <https://jvestnik-sss.donnu.edu.ua/article/view/8464> (дата звернення: 11.12.2023).

References

1. Novobudovy v populiarnykh mistakh Ukrainy. *DIM.RIA*. URL: <https://dom.ria.com/uk/novostroyki/> [in Ukrainian].
2. Zarazhevska S. Nerukhomist – zirka sered investytsii u dovoieniui Ukraini. Shcho vidbuvaietsia z rynkom zaraz. *Forbes Ukraine*. 2022. URL: <https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264> [in Ukrainian].
3. Rynok nerukhomosti Ukrainy: shcho bude z tsinamy, propozytsiieiu i popytom. *Minfin*. 2023. URL: <https://minfin.com.ua/ua/credits/articles/rynok-nedvizhimosti-ukrainy-cho-budet-s-cenami-predlozheniem-i-sprosom/> [in Ukrainian].
4. Evoliutsiia tsin na prodazh zhytla v Ispaniia. *Idealista*. 2023. URL: <https://www.idealista.com/uk/kimnata-dla-presy/zvity-pro-tsinu-zhytla/> [in Ukrainian].
5. Serednia zarplata v Ukraini. *Ukrinform*. 2023. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-economy/3784337-seredna-zarplata-v-ukraini-zrosla-na-25-derzstat.html> [in Ukrainian].
6. Serednia zarplata v Ispanii. *Minfin*. 2023. URL: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/world/spain/> [in Ukrainian].

7. Krasnevych O., Pavlov K., Yushchak A. Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky. *Ekonomika ta suspilstvo*. 2023. Vyp. 48. doi: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>.
8. Shatkivska A., Burkina N. Analiz suchasnoho stanu rynku nerukhomosti v Ukraini. *Visnyk studentskoho naukovoho tovarystva DonNU imeni Vasylia Stusa*. 2020. Tom 1, № 12. URL: <https://jvestnik-sss.donnu.edu.ua/article/view/8464> [in Ukrainian].