УДК 330

МОНІТОРИНГ АКТИВНОСТІ НА ВІТЧИЗНЯНОМУ РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ У ВОЄННИЙ ПЕРІОД

ПАВЛОВ Костянтин[1], СУР'ЯК Алла[2], КРАСНЕВИЧ Олександр[3], ПОЛТОРАК Олександр[4]
[1] Волинського національного університету імені Лесі Українки
https://orcid.org/0000-0003-2583-9593
e-mail: pavlovkv@icloud.com
[2] Волинського національного університету імені Лесі Українки
https://orcid.org/0000-0002-3094-9941
e-mail: surjak.alla@vnu.edu.ua
[3] Волинського національного університету імені Лесі Українки
https://orcid.org/0009-0009-6131-7689
e-mail: ieeer@ieeer.top
[4] Волинського національного університету імені Лесі Українки
https://orcid.org/0009-0002-6407-3228
e-mail: ieeer@ieeer.top

У статті здійснено спробу розглянути стан та тенденції на житловому ринку нерухомості у довоєнний та воєнний періоди. Проведено критичний огляд наукових та інформаційних напрацювань за даною проблемою. Враховано стан ринку нерухомості у довоєнний період, проаналізовано напрями попиту на об'єкти житла. Окреслено зміни споживацьких уподобань на об'єкти житла у зв'язку з війною. Узято до уваги психологічні чинники впливу на споживацьку поведінку. Проведено моніторинг зростання та зменшення споживацької активності на об'єкти житла у низці регіонів України. Дано пояснення стратегії ділової активності забудовників об'єктів житла. Простежено пожвавлення об'єктів житлового будівництва за сучасних умов у тих регіонах, які є далекими від бойових дій. Обґрунтовано та концептуалізовано динаміку цін на об'єкти житлової нерухомості у певних регіонах. Окреслено ряд заходів, які державні уповноважені органи запрограмували та частково уже реалізовують. Відведено важливе місце у підтримці реалізувати низку необхідних реформ у частині інституціоналізації ринку житлової нерухомості. На даний момент нерухомість в Україні можна назвати вигідною, але ризиковою інвестицією. Звичайно, будь-який великий капітал вкрай насторожено ставиться до таких фактів. Державні уповноважені органи запрограмували та частково реалізовують концепцію доступної іпотеки та низку реформ у галузі нерухомості. Важливе місце у підтримці вітчизняного ринку нерухомості належить інвестиціям, а вірніше інвесторам. Саме інвестори покликані виконувати функцію експертів по моніторингу відновлення ринку житлової нерухомості у нашій державі. На разі, актуальним для України є формування нової системи інституціоналізації ринку. Ринки нерухомості в більшості країн не настільки організовані чи ефективні, як ринки інших, більш ліквідних інвестиційних інструментів. Окремі об'єкти нерухомості є унікальними і не є взаємозамінними, що робить оцінку інвестицій менш об'єктивною. На відміну від інших інвестицій, нерухомість фіксується в певному місці та отримує більшу частину своєї вартості від цього місця. Що стосується житлової нерухомості, відчуття безпеки району та кількість послуг чи зручностей поблизу можуть підвищити вартість нерухомості. З цієї причини економічна та соціальна політика держави має сприяти добробуту населення.

Ключові слова: *нерухомість, житлові об'єкти, моніторинг, ціноутворення, забудовники, інвестори.*

https://doi.org/10.31891/mdes/2023-8-22

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Військові дії на Україні не залишили неушкодженими жодну сферу чи галузь економіки. Особливо гостро зреагував на ці процеси вітчизняний ринок нерухомості, який є складною системою взаємодії суб'єктів з метою втамування фізіологічних потреб населення у житлі, або інших потреб пов'язаних з нерухомістю. Однак попри страхітливу ситуацію з війною, ринок житлової нерухомості усе ж таки функціонує та виконує надалі своє призначення. Проте потребує змістовно наповнення та значної інвестиційної підтримки.

АНАЛІЗ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Питанням становлення та функціонування ринку нерухомості в Україні було присвячено наукові напрацювання таких вчених: Л. Олійник, Л. Соловчук [1, 2, 6, 8]. В той же час, дослідженню ринків житлового нерухомого майна було присвячено праці В. Купчак, О. Павлова, К. Павлов, О.М. Стрішенець [3, 4]. Разом з тим до сьогодні не було приділено достатньої уваги регіональному виміру функціонування первинного та вторинного ринків житлової нерухомості що лежить в основі нашого дослідження.

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Мета статті полягає в дослідженні рівня активності на вітчизняному ринку житлової нерухомості у воєнний період часу.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ

Питання житлової нерухомості є та залишається актуальним для будь-якої країни у різні часи та періоди. Особливо гостро питання торкається нашої країни, оскільки унаслідок руйнувань та систематичних ракетних обстрілів, на жаль, третина населення нашої країни мігрувала в інші регіони та потребує хоча би мінімальних житлових умов. Ці та інші завдання розв'язуються багатьма ученими та дослідниками. При підготовці матеріалу взято до уваги напрацювання В. Брича, А. Юшак, Д. Новосад, О. Павлової, К. Павлова та інших. Однак, ринок житлової нерухомості не є статичною системою, а завжди перебуває у русі та характеризується впливом багатьох чинників внутрішнього та зовнішнього походження. Особливо цінним для дослідження є динаміки функціонування суб'єктів нерухомості від початку повномасштабного вторгнення і до сьогодні .

Ринок житлової нерухомості - це складне та багатогранне поняття, яке містить в собі такі елементи як:

- дії та взаємодія людей, які беруть участь у купівлі, продажу, обміні, використанні та розвитку нерухомості;
- економічна діяльність, що призводить до обміну товарами, абстрактний термін, що охоплює всі операції з нерухомістю по всій країні;
- набір механізмів, за допомогою яких передаються права та інтереси на нерухоме майно, встановлюються ціни та переміщуються землекористування;
- набір домовленостей, у яких покупці та продавці зустрічаються через механізм ціноутворення.

До війни на вітчизняному ринку нерухомості був відносно стабільний зростаючий попит на житлову нерухомість. Люди переважно обирали житло у новобудовах, що є унікальною та специфічною ситуацією на ринку нерухомості. Це пов'язано з тим що в Україні нове житло коштувало дешевше ніж на вторинному ринку нерухомості. Також за даними дослідження 2021 рік був рекордним у введені в експлуатацію нових квартир [5].

Це величезні об'єми, що свідчило про те що ринок нерухомості буде і далі рости та розвиватися. Дані свідчать, що до війни в експлуатацію було введено відносно велику кількість квартир за регіонами. Зокрема, у Києві – 35 тисяч, Київській області-20 тисяч, Львові-6 тисяч, Одесі-13 тисяч, Харкові-9 тисяч, Дніпропетровську-2 тисячі [5].

Проте у 2022 році в зв'язку з початком повномасштабної війни в Україні все змінилося. Окрім пошкодження житла у зв'язку з ракетними обстрілами та окупацією, відсутністю коштів, масовими міграційними процесами, ситуація на ринку нерухомості загострилася через психоемоційний стан українців.

Дані свідчать, що на початку війни: 67% українців – відчували небезпеку, 58% – вірили у відновлення економіки, 55% – переконані, що держава усе зруйноване майно відбудує у післявоєнний період, 77% – мали ще відповідний дохід, 49% – не впевнені у майбутньому України, 44% – довіряли Президенту України, 62% – вірили у ЗСУ, 49% – переживали емоційну виснажливу втому.

Слід відмітити, що ціни на нерухомість після 24 лютого 2022 року почали зростати, не дивлячись на падіння попиту. Динаміка цін була різною по регіонах України по зрозумілих причинах [5].

Станом на початок 2023 року, основні учасники ринку стверджували про невмотивоване ціноутворення, вказуючи причини у здешевленні національної валюти, руйнуванні логістичних ланцюжків та дефіцит металу, низьку купівельна спроможність населення.

Ситуація потроху почала вирівнюватися у кінці 2022 року. Суттєве пожвавлення на ринку житлової нерухомості також відбувалося нерівномірно. Лідером у відновленні будівництва новобудівель була Волинська область. На останньому місці по будівництву новобудівель були Миколаївська та Херсонська області. Тут потрібно зробити ремарку, що не на всі новобудови будівництво повернулось у повному обсязі тобто вони будуються не такими темпами як раніше та не з такою кількістю будинків як раніше. У результаті спостереження, слід констатувати, що пожвавлення будівництва спостерігається у тих регіонах, які є далекими від бойових дій.

Не можна сказати що все зупинилося і більше нічого не будується. В конкретних цифрах це дві третіх житлових комплексів в порівнянні з тими які були до війни а саме 1160 житлових комплексів. Окрім того за час війни з'явилося 66 нових житлових комплексів або ж нових черг у вже існуючих. Ці дані є дійсно меншими ніж довоєнні але нові об'єкти є і вони будуються. Також не

можна стверджувати що ніхто нічого не купує тому, що 108 житлових комплексів було розпродано ще до війни у період з 24 лютого 2022 до сьогодні.

У забудовників ще є такий показник "burn rate", який означає що навіть якщо забудовники нічого не будують то однаково втрачають кошти тому, що їм потрібно й надалі платити за оренду землі, техніку котра стоїть у них та є орендована на будівництві, також їм потрібно оплачувати праці робітникам. Тобто, щодня для забудовників є характерним постійні витрати.

Щодо держави, то на разі є чимало першочергових проблем, які потребують негайного вирішення та є пов'язаними з безпекою людей. Однак, не дивлячись на це, існує ряд заходів, які стимулюють ринок житлової нерухомості.

У липні 2022 року будівельні роботи відновилися в більшості українських областей. Водночас, незважаючи на дуже низькі темпи продажів на ринку, середні ціни за квадратний метр новобудов зараз вищі порівняно з лютим.

Будівельні роботи відновлюються, але нерівномірно по регіонах. У відновленні будівництва лідирують «безпечні» регіони. Цей показник може сягати 90% у західних областях і понад 60% в Одеській області, тоді як у столиці 40% забудовників повідомили, що їхні працівники повернулися на будівництво [5].

Рис. 1. Відновлення будівництва новобудов в Україні за липень 2022/лютий 2022, [5, 8]

Варто зазначити, що продажі зараз помітно нижчі, ніж до війни. За словами розробників, простежується відставання пропозиції житлових об'єктів від попиту. Інвестори оглядають новобудови, але не хочуть вкладати так активно інвестиції, як до війни, через непередбачуваність майбутнього.

На сьогоднішній день лише ключові тенденції ринку можна окреслити такими показниками.

Ринок нерухомості протягом багатьох років викликає великий інтерес і приваблює багатьох інвесторів. Одні сподіваються на швидкий прибуток, інші на стабільний дохід протягом багатьох років. Треті просто хочуть задовольнити свої житлові потреби.

Інвестиції в нерухомість включають купівлю, управління та продаж або оренду нерухомості з метою отримання прибутку. Той, хто активно або пасивно інвестує в нерухомість, називається підприємцем або інвестором у нерухомість. Деякі інвестори активно розвивають, покращують або реконструюють нерухомість, щоб заробити на них більше грошей.

За даними ЛУН, середня ціна квадратного метра новобудови в Києві в червні становила $1310, що на $40 вище, ніж у лютому. У Київській області середня ціна була нижчою, ніж у лютому: нова квартира коштує 800 доларів за кв.м.

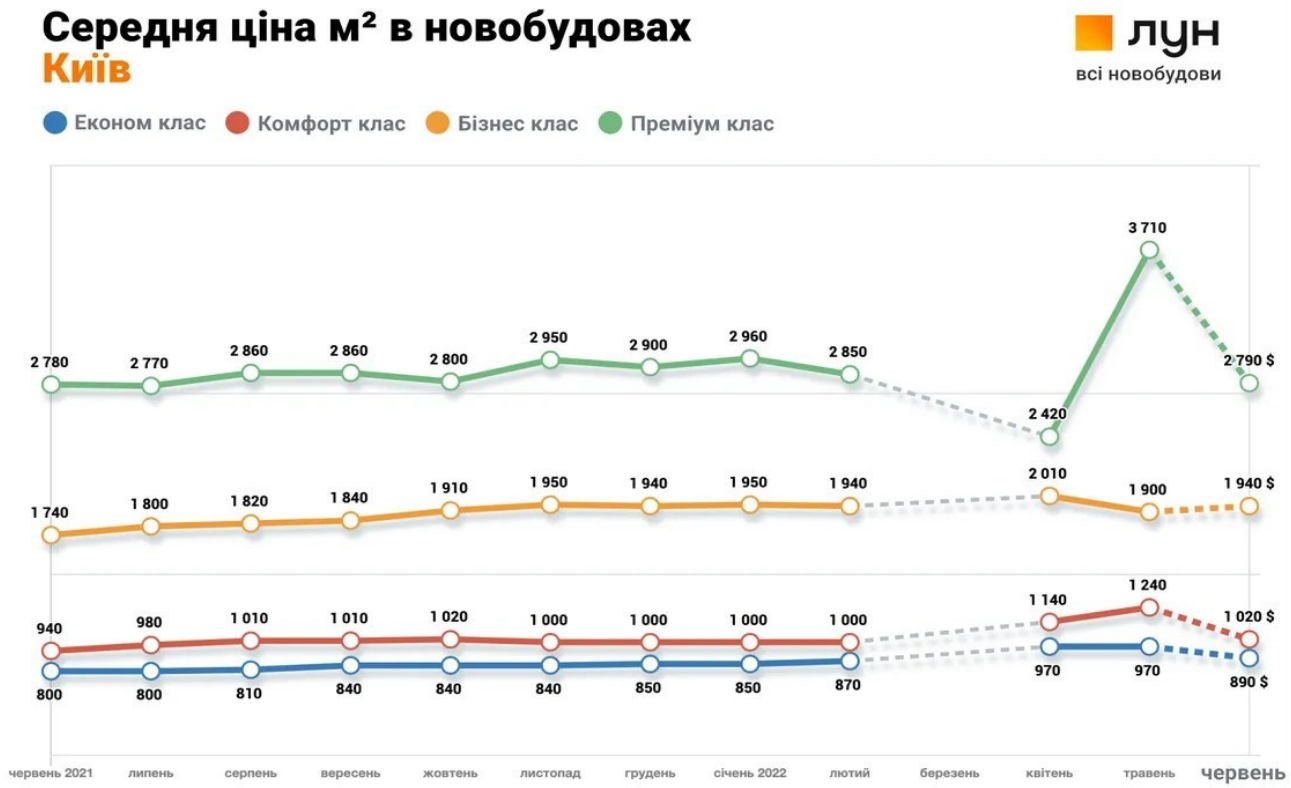

Рис. 2. Середня ціна квадратного метру в новобудовах Києва, [5, 8]

Найменша однокімнатна новобудова в Києві коштуватиме в середньому 1,7 млн. грн. Ціна найменшої двокімнатної квартири в середньому становитиме 2,5 млн грн без урахування персональних знижок.

У Львівській області середні ціни у доларовому еквіваленті зросли на 10% порівняно з пропозиціями відділів продажів у лютому. Найменша однокімнатна новобудова у самому Львові коштуватиме в середньому 1,6 млн. грн. За найменшу двокімнатну квартиру до застосування знижок відділ продажу попросить у середньому 2,4 млн грн.

Одеська область після незначного просідання в попередні місяці повернулася до лютневих цін, а в різних класах житлових комплексів ціни на найдоступніші варіанти навіть зросли. Найменша однокімнатна квартира в Одесі коштуватиме в середньому 1,1 млн грн. Ціна найменшої двокімнатної квартири в середньому становитиме 1,7 млн грн. без урахування персональних знижок.

Аналіз також свідчить про зростання цін у регіонах, які прийняли значну кількість внутрішньо переміщених осіб. Так, у Закарпатській області за рік ціни на квадратний метр нових квартир зросли з $750 до $960. В Івано-Франківській області також спостерігається зростання всіх класів новобудов протягом року [8].

Також є очевидним, що зниження цін на нерухомість в Україні не відбулося, через зростання вартості будівництва ціни навіть зросли, оскільки ціни на квартири складаються переважно з вартості будівництва. Ціни сьогодні коливаються від 1700 доларів США за квадратний метр до 3500 доларів США за квадратний метр для розкішних проектів. Інвесторам варто враховувати, що наразі не очікується зниження цін і компанії повернулися до роботи, що передає відчуття відносної безпеки навіть під час війни. Високі ціни будівельні компанії пояснюють двома причинами. По-перше, вартість будівництва зростає; по-друге, відтерміновано початок нових етапів будівництва. Однак ті розробники, які повернулися до роботи та продажів готові

запропонувати спеціальні умови оплати для рішучих інвесторів такі як довгострокові плани виплат на готові -збудовані або майже готові квартири.

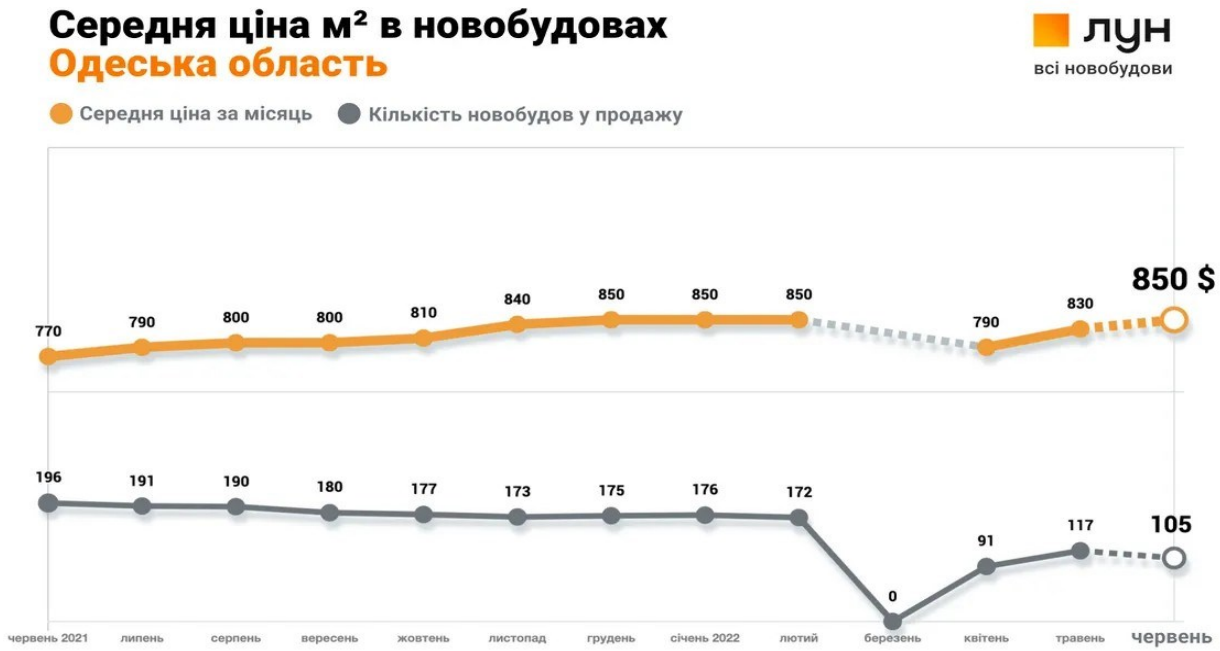

Рис. 3. Середня ціна квадратного метру в новобудовах Одеської області, [5, 8].

Іншим важливим фактором, який може бути переконливим для інвестицій в Україну і який може вплинути на ринок нерухомості в регіоні, є значна фінансова допомога, що надходить в країну з Європи, Сполучених Штатів і великих приватних фондів.

Вступ України до Європейського Союзу призведе до подальшого зміцнення економіки країни та ринку нерухомості. Це може призвести до того, що інвестори з багатьох країн світу зрозуміють значний потенціал, який існує в країні з огляду на значні відмінності в ціні між інвестиціями в Україну та інвестиціями в інших країнах Європи. У той же час важливо взяти до уваги, що війна в Україні ще не закінчилася і існують небезпеки, які необхідно враховувати перед тим, як інвестувати.

Обсяг іноземних інвестицій є одним із показників, що характеризує ступінь інтегрованості країни у світове співтовариство. Від цього залежить привабливість інвестиційного проекту.

Переваги інвестування в України для іноземних партнерів:

- географічне положення в Європі;
- велика кількість населення;
- сприятливі природні умови;
- великий розмір ринку;
- нерозвинена виробнича та соціальна інфраструктура;
- високий рівень освіти населення;
- висококваліфікована робоча сила, в тому числі інженерно-технічні працівники;
- низька заробітна плата;
- стрімка та стабільна динаміка розвитку IT-галузі;
- низький рівень конкуренції в країні.

Серед ключових перешкод для інвестування в місцеву нерухомість потенційні покупці називають надмірну бюрократичну тяганину; ризики інвестування в проект, який не буде завершено; відсутність прозорості та корумповані прояви.

Останніми роками на українському ринку нерухомості відбулося багато позитивних змін, головним чином завдяки:

- запровадження нових законодавчих вимог щодо розкриття бенефіціарів компанії;
- відкритий доступ до інформації про розробників;
- підвищена прозорість транзакцій завдяки електронному документообігу.

Все це дозволило ринку позбутися недобросовісних гравців, а тим, хто залишився, допомогти краще виконувати свою роботу. Водночас держава серйозно спростила умови для інвесторів і посилила захист їхніх інтересів, що теж може надзвичайно позитивно відобразитися на активізації ринку житла.

ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Ознайомилися з науковими роботами щодо українського ринку нерухомості його тенденцій, цін та перспектив. Досліджено статистичні дані цін на нерухомість у різних містах та часових періодах.

Дослідивши тему українського ринку житлової нерухомості: тенденцій ціни та перспектив розвитку, виявлено функції стейкхолдерів даного ринку та проблеми з якими вони стикаються у цей складний час. Також можна прийти до висновку, що перед ними важливе завдання, а саме відбудова ринку нерухомості та економіки країни загалом. Особливе значення належить інвесторам, що завдяки грамотному вкладенню коштів зможуть отримати пристойний прибуток і розраховувати на швидку окупність придбаної житлової нерухомості.

На даний момент нерухомість в Україні можна назвати вигідною, але ризиковою інвестицією. Звичайно, будь-який великий капітал вкрай насторожено ставиться до таких фактів.

Державні уповноважені органи запрограмували та частково реалізовують концепцію доступної іпотеки та низку реформ у галузі нерухомості. Важливе місце у підтримці вітчизняного ринку нерухомості належить інвестиціям, а вірніше інвесторам. Саме інвестори покликані виконувати функцію експертів по моніторингу відновлення ринку житлової нерухомості у нашій державі. На разі, актуальним для України є формування нової системи інституціоналізації ринку.

Ринки нерухомості в більшості країн не настільки організовані чи ефективні, як ринки інших, більш ліквідних інвестиційних інструментів. Окремі об'єкти нерухомості є унікальними і не є взаємозамінними, що робить оцінку інвестицій менш об'єктивною. На відміну від інших інвестицій, нерухомість фіксується в певному місці та отримує більшу частину своєї вартості від цього місця. Що стосується житлової нерухомості, відчуття безпеки району та кількість послуг чи зручностей поблизу можуть підвищити вартість нерухомості. З цієї причини економічна та соціальна політика держави має сприяти добробуту населення.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Олійник Н. Зарубіжні моделі державного регулювання ринку житла : порівняльний аналіз. Зб. наук. пр. НАДУ / за заг. ред. Ю. В. Ковбасюка. Київ, 2010. Вип. 2. С.71–80.

2. Олійник Н. Розвиток інфраструктури ринку житла в Україні: актуальні проблеми та напрями державного регулювання. Вісн. НАДУ. 2011. № 1. С. 131–139.

3. Павлова О., Павлов К., Купчак В. Реформування житлово-комунальної сфери в міських агломераціях за умов децентралізації. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2, 2020. С. 161-167. URL: file:///var/folders/36/66qfggbs799bsj9tfnv3n6q00000gn/T/MicrosoftEdgeDownloads/d2951737-952e-457a-b7b2-3341f1e3b85d/kulmiros,+%D0%A0%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%B6%D1%83%D1%80%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%83,+21.pdf

4. Павлова О., Павлов К., Купчак В. 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. 4, 2019. С. 141-149. URL: file:///var/folders/36/66qfggbs799bsj9tfnv3n6q00000gn/T/MicrosoftEdgeDownloads/22e020c0-5df0-4895-b2f4-42126caeb22e/echcenu_2019_4_19.pdf

5. Статистика ринку нерухомості. ЛУН місто: веб-сайт. URL: https://misto.lun.ua/price.

6. Стрішенець О.М. До питання про майбутнє теорії ринкового фундаменталізму. Науковий вісник. Серія: Економічні науки. Буковинський держ. фінанс. ун-т. Чернівці. Вид-во БДФУ, 2012. Вип. 1. С. 386-391.

7. Стрішинець О. М. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія : Економіка : зб. наук. пр. Ужгород. нац. ун-т. Ужгород, 2016. Вип. 1(47), т. 2. С. 35-38. URL: https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435

8. Solovchuk Lesia. The fifth month of the war. How the map of construction and prices of newly built apartments in Ukraine have changed. Real estate. URL: https://en.thepage.ua/real-estate/residential-construction-during-the-war-why-and-in-what-regions-the-prices-are-rising

REFERENCES:

1. Oliinyk N. Zarubizhni modeli derzhavnoho rehuliuvannia rynku zhytla : porivnialnyi analiz. Zb. nauk. pr. NADU / za zah. red. Yu. V. Kovbasiuka. Kyiv, 2010. Vyp. 2. S.71–80.

2. Oliinyk N. Rozvytok infrastruktury rynku zhytla v Ukraini: aktualni problemy ta napriamy derzhavnoho rehuliuvannia. Visn. NADU. 2011. № 1. S. 131–139.

3. Pavlova O., Pavlov K., Kupchak V. Reformuvannia zhytlovo-komunalnoi sfery v miskykh ahlomeratsiiakh za umov detsentralizatsii. Ekonomichnyi chasopys Skhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky. 2, 2020. S. 161-167. URL: file:///var/folders/36/66qfggbs799bsj9tfnv3n6q00000gn/T/MicrosoftEdgeDownloads/d2951737-952e-457a-b7b2-3341f1e3b85d/kulmiros,+%D0%A0%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BA%D1%82%D0%BE%D1%80+%D0%B6%D1%83%D1%80%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%83,+21.pdf

4. Pavlova O., Pavlov K., Kupchak V. Stratehichni napriamy derzhavnoho rehuliuvannia konkurentnykh vidnosyn shliakhom stymuliuvannia popytu ta propozytsii na rehionalnykh rynkakh zhytla v Ukraini. Ekonomichnyi chasopys Skhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky. 4, 2019. S. 141-149. URL: file:///var/folders/36/66qfggbs799bsj9tfnv3n6q00000gn/T/MicrosoftEdgeDownloads/22e020c0-5df0-4895-b2f4-42126caeb22e/echcenu_2019_4_19.pdf

5. Statystyka rynku nerukhomosti. LUN misto: veb-sait. URL: https://misto.lun.ua/price.

6. Strishenets O.M. Do pytannia pro maibutnie teorii rynkovoho fundamentalizmu. Naukovyi visnyk. Seriia: Ekonomichni nauky. Bukovynskyi derzh. finans. un-t. Chernivtsi. Vyd-vo BDFU, 2012. Vyp. 1. S. 386-391.

7. Strishynets O. M. Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehionalnykh rynkakh nerukhomosti. Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho universytetu. Seriia : Ekonomika : zb. nauk. pr. Uzhhorod. nats. un-t. Uzhhorod, 2016. Vyp. 1(47), t. 2. S. 35-38. URL: https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435

8. Solovchuk Lesia. The fifth month of the war. How the map of construction and prices of newly built apartments in Ukraine have changed. Real estate. URL: https://en.thepage.ua/real-estate/residential-construction-during-the-war-why-and-in-what-regions-the-prices-are-rising

MONITORING OF ACTIVITY IN THE DOMESTIC RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET DURING THE WAR PERIOD

PAVLOV Konstantin, SURYAK Alla, KRASNEVYCH Oleksandr, POLTORAK Oleksandr
Lesya Ukrainka Volyn National University

The article examines the status and trends in the residential real estate market in the pre-war and war periods. A critical review of scientific and informational developments on this issue is carried out. The state of the real estate market in the pre-war period is considered, and the direction of demand for housing is analyzed. Changes in consumer preferences for housing objects due to the war are outlined. Psychological factors influencing consumer behavior are considered. The growth and decline in consumer activity for housing objects in several regions of Ukraine are monitored. The Strategy of business activity of housing developers is explained. The revival of housing construction in the current conditions in regions far from hostilities is traced. The dynamics of prices for residential real estate in certain regions are substantiated and conceptualized. The author outlines several measures programmed by state-authorized bodies and is partially being implemented. An important place is given to supporting the implementation of several necessary reforms in institutionalizing the residential real estate market. Currently, real estate in Ukraine is a profitable but risky investment. Of course, any significant capital is highly wary of such facts. Government authorities have programmed and are partially implementing the concept of affordable mortgages and several real estate reforms. Investments, or investors, play an essential role in supporting the domestic real estate market. Investors are called upon to act as experts in monitoring the recovery of our country's residential real estate market. Now, the formation of a new system of market institutionalization is relevant for Ukraine. Real estate markets in most countries are less organized and efficient than those for other more liquid investment instruments. Individual real estate objects are unique and not interchangeable, which makes investment valuation less objective. Unlike other investments, real estate is fixed in a particular location and derives most of its value from that location. In the case of residential real estate, the perceived safety of the neighborhood and the number of services or amenities nearby can increase the property's value. For this reason, the state's economic and social policies should promote the population's welfare.

Keywords: *real estate, residential properties, monitoring, pricing, developers, investors.*