

Актуальні проблеми розвитку економіки регіону. Вип 17. Т.2

ISSN 2313-8246

Міністерство освіти і науки України
Прикарпатський національний університет
імені Василя Стефаника

Актуальні проблеми розвитку економіки регіону

НАУКОВИЙ ЖУРНАЛ

Випуск 17

Том 2

**Івано-Франківськ
Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника
2021**

Науковий журнал включено до переліку фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата наук (постанови Президії ВАК України № 1-05/1 від 18.01.2007 р. і № 1-05/2 від 10.03.2010 р., наказ Міністерства освіти і науки України від 09.03.2016 № 241). Відповідно до Наказу Міністерства освіти і науки України від 24.09.2020 №1188 журнал включено до категорії «Б».

Журнал входить до таких вітчизняних та міжнародних бібліотечних та баз даних: Національна бібліотека України ім. В.Вернадського, Google Scholar, Ulrich's Periodicals Directory, Directory of Research Journals Indexing, Index Copernicus, ResearchBib, DOAJ, Crossref, WorldCat.

СКЛАД РЕДАКЦІЙНОЇ КОЛЕГІЇ:

Михайлишин Л.І. (головний редактор) – доктор економічних наук, професор, Академік Академії економічних наук України, завідувач кафедри міжнародних економічних відносин, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;
Криховецька З.М. (відповідальний секретар) – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Плець І.І. (технічний секретар) – кандидат економічних наук, доцент кафедри фінансів, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Jantoń-Drozdowska Elżbieta – prof., dr. hab., Kierownik Katedry Nauk Ekonomicznych, Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu, Польща;

Paresashvili Nino – Ph.D., Associate Professor, Doctor of Economics, Department of Management and Administration, Deputy of Dean, Faculty of economics and business, Ivane Javakishvili Tbilisi State University, Грузія;

Kisiel Roman – prof. dr hab., prof. zw. nauki ekonomiczne (polityka gospodarcza), Dean of Faculty of Economic Science, University of Warmia and Mazury in Olsztyn, Польща;

Tavares Jean Max – Ph.D., Posdoctoral in Economics, Professor (Full), Departamento de Ciências Econômicas, Pontificia Universidade Católica de Minas Gerais, Бразилія;

Буртняк І.В. – доктор економічних наук, професор, професор кафедри економічної кібернетики, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Гранченко Л. В. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри туризму та готельно-ресторанної справи, Уманський національний університет садівництва, Україна;

Мариненко Н. Ю. – доктор економічних наук, професор, професор кафедри економіки та фінансів, Тернопільський національний технічний університет імені Івана Пулюя, Україна;

Калініна С. П. – доктор економічних наук, професор, Академік Академії економічних наук України, завідувач кафедри теоретичної та прикладної економіки Інституту підготовки кадрів Державної служби зайнятості, Україна;

Сталінська О.В. - доктор економічних наук, професор, Академік Академії економічних наук України, професор кафедри міжнародних економічних відносин, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Вівчар О. І. – доктор економічних наук, професор, Академік УАН, професор кафедри безпеки, правоохоронної діяльності та фінансових розслідувань, Західноукраїнський національний університет, Україна;

Шеленко Д.І. – доктор економічних наук, професор, професор кафедри обліку і оподаткування, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Лисяк Л.В. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри фінансів Університету митної справи та фінансів, Україна;

Щур Р.І. – доктор економічних наук, професор, професор кафедри фінансів, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Баланюк І.Ф. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри обліку і оподаткування, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Мацук З.А. – доктор економічних наук, доцент кафедри фінансів, Івано-Франківський національний технічний університет нафти і газу, м. Івано-Франківськ, Україна;

Ткачук І.Г. – доктор економічних наук, професор, професор кафедри фінансів, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, заслужений діяч науки і техніки України, Україна;

Бочко О.Ю. – доктор економічних наук, доцент, професор кафедри маркетингу і логістики Національного університету “Львівська політехніка”, Україна;

Мельничук Ю. М. – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів, обліку та економічної безпеки, Уманський державний педагогічний університет імені Павла Тичини, Україна;

Чвертко Л. А. – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів, обліку та економічної безпеки, Уманський державний педагогічний університет імені Павла Тичини, Україна;

Пилипів Н.І. – доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри теоретичної та прикладної економіки, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна;

Кропельницька С.О. – кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри фінансів, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, Україна.

Адреса редакційної колегії: 76018, Івано-Франківськ, вул. Шевченка, 57, кафедра фінансів, Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, тел. (0342) 752391, e-mail: aprer2005@gmail.com

АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РОЗВИТКУ ЕКОНОМІКИ РЕГІОНУ : науковий журнал. Івано-Франківськ : Вид-во Прикарпатського національного університету імені Василя Стефаника, 2021. Вип. 17. Т. 2. 307 с.

До наукового журналу “Актуальні проблеми розвитку економіки регіону” увійшли статті, у яких розглядаються теоретичні аспекти дослідження проблем економіки регіону; фінансово-кредитні проблеми формування виробничих відносин регіонального рівня, проблеми економічного й соціального розвитку регіонів України.

Для науковців, викладачів вищих закладів освіти й науки, аспірантів і студентів.

© Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника, 2021

ЗМІСТ

Розвиток людського капіталу

- Стенура Т.М.* РЕГІОНАЛЬНА ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ РОЗВИТКУ
ОСВІТНЬО-ІНТЕЛЕКТУАЛЬНОЇ КОМПОНЕНТИ ЛЮДСЬКОГО
ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ 8
- Мельничук Ю.М., Чирва Г.М.* СВІТОВІ НОВІТНІ ПІДХОДИ ДО
РЕСУРСНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ АВТОНОМНОГО
ОСВІТНЬОГО ПРОЦЕСУ 20

Державні фінанси

- Мельник В.М., Руденко В.В.* СТРУКТУРНІ СКЛАДОВІ
ФІСКАЛЬНОГО МЕХАНІЗМУ РЕГУЛЮВАННЯ
ІНВЕСТИЦІЙНИХ ПРОЦЕСІВ 31
- Малецька О.І.* ВЗАЄМОДІЯ РАХУНКОВОЇ ПАЛАТИ УКРАЇНИ З
ІНШИМИ СУБ'ЄКТАМИ ДЕРЖАВНОГО ФІНАНСОВОГО
КОНТРОЛЮ 46
- Сідельникова Л.П., Рудик С.О.* БЮДЖЕТНА ПОЛІТИКА ФІНАНС-
СОВОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОБОРОНОЗДАТНОСТІ УКРАЇНИ 56
- Ємець О.І., Білошкурська Н. В.* ПОЛІТЕКОНОМІЧНІ
ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНО-ПРИВАТНОГО ПАРТНЕРСТВА 67

Маркетинг і логістика

- Бочко О.Ю., Росола У.В.* АНАЛІЗУВАННЯ РИНКУ
НЕРУХОМОСТІ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ 77
- Васильців Н.М.* ЦИФРОВИЙ МАРКЕТИНГ БАНКІВСЬКИХ
ПОСЛУГ: ЗМІНИ В ПЕРІОД ПАНДЕМІЇ 87
- Клименко В.В., Лозова Г.М.* ЕФЕКТИВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ
ПІДПРИЄМСТВ НА РИНКУ ЛОГІСТИЧНИХ ПОСЛУГ В
УКРАЇНІ 94
- Карпій О. П., Михайлик Н. І.* РЕПУТАЦІЙНИЙ МАРКЕТИНГ В
МЕРЕЖІ ІНТЕРНЕТ: ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ 108
- Гринкевич С.С., Сорокіна Ж.Д., Сітарчук М.А.* ТАРГЕТОВАНА
РЕКЛАМА У СОЦІАЛЬНИХ МЕРЕЖАХ: ЇЇ ПОПУЛЯРНІСТЬ ТА
ЕФЕКТИВНІСТЬ 115

Земельні ресурси

- Левандівський О.Т., Баланюк І.Ф., Шеленко Д.І., Сас Л.С.*
ФІНАНСОВИЙ МЕХАНІЗМ КАПІТАЛІЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ
РЕСУРСІВ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ПІДПРИЄМСТВ
РЕГІОНУ У ВЗАЄМОВІДНОСИНАХ З ТЕРИТОРІАЛЬНИМИ
ГРОМАДАМИ 124
- Селезньов В.І., Якубовський С.О.* НАСЛІДКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ
РЕФОРМИ В УКРАЇНІ НА ПРИКЛАДІ ГРУЗІЇ ТА МОЛДОВИ 135
- Іванюк Т.Л.* ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД РЕГІОНУ У
КОНТЕКСТІ ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЇ 148

МАРКЕТИНГ І ЛОГІСТИКА

УДК 339.379

doi: 10.15330/apred.2.17.77-86

Бочко О. Ю.¹, Росола У.В.²

АНАЛІЗУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ ВОЛИНСЬКОЇ ОБЛАСТІ

¹Національний університет «Львівська політехніка»,
Міністерства освіти і науки України,
кафедра маркетингу і логістики,
вул. Митрополита Андрея, 5, м. Львів,
79000, Україна,
тел.: +380986787046,
e-mail: bochkoolena@ukr.net?
ORCID: 0000-0003-3422-4654

²Мукачівський державний університет,
Міністерства освіти і науки України,
кафедра економіки та фінансів,
вул. Ужгородська, 26, м. Мукачево,
89600, Україна,
тел.: +380958033050,
e-mail: rosolau@ukr.net,
ORCID: 0000-0001-7721-2755

Анотація. Стаття розкриває стан ринку нерухомості України загалом та Волинської області. Актуальність дослідження ринку нерухомості зумовлена тим, що він характеризується нерівномірним розвитком його сегментів, недостатнім рівнем державної підтримки та необхідністю високого рівня платоспроможності споживачів, а це в свою чергу викликає зацікавленість різних державних органів, верств населення, організацій до вивчення даної проблеми. Метою написання статті є дослідити стан ринку нерухомості України загалом та Волинської області зокрема. В процесі написання статті авторами було використано наступні методи дослідження: індуктивний, дедуктивний – для збору, обробки та обґрунтування загальної кількості будівельних підприємства, які функціонують у Волинській області; економічного аналізу та порівняння – для аналізування ринку нерухомості України загалом та Волинської області; графічний – для наочного відображення динаміки зміни індексу цін на первинному та вторинному ринку житла в Україні за 2015-2020 рр., а також при унаочненні обсягу реалізованих послуг сфери нерухомості у Волинській області; абстрактно-логічний – для теоретичних узагальнень і формування висновків. Досліджено динаміку зміни індексу цін на первинному та вторинному ринку житла в Україні за 2015-2020 рр, що вказує на постійні темпи зростання цін, особливо у 2020р. Охарактеризовано ринок нерухомості Волинської області за наступними напрямками: економічні характеристики галузі, аналіз конкурентів та конкурентного середовища, рушійні сили, конкурентна позиція основних гравців (стратегічних груп), ключові фактори успіху, перспективи галузі і її загальна привабливість. Систематизовано будівельні підприємства, які працюють на території Волинської області. Подано динаміку обсягу реалізованих послуг сфери нерухомості у Волинській області. Досліджено вплив чинників на попит та пропозицію ринку нерухомості. Наукова новизна статті полягає у новизні отриманих у процесі його проведення результатів щодо останніх тенденцій ринку нерухомості Волинської області. Поширена інформація сприятиме більш ґрунтовному розумінню сучасного стану та розвитку ринку нерухомості.

Ключові слова: ринок нерухомості, попит, пропозиція, індекс цін, чинники розвитку ринку нерухомості.

Bochko O.Yu.¹ Rosola U.V.²

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET OF VOLYN REGION

¹ Lviv Polytechnic National University,
Department of Marketing and Logistics
Metropolitan Andrew str., 5, Lviv,
79000, Ukraine,
тел.: +380986787046,
e-mail: bochkoolena@ukr.net
ORCID ID: 0000-0003-3422-4654

² Mukachevo State University
Department of Economy and Finance
Uzhhorodska str., 26, Mukachevo,
89600, Ukraine,
тел.: +380958033050,
e-mail: rosolau@ukr.net
ORCID ID: 0000-0001-7721-2755

Abstract. The article reveals the state of the real estate market of Ukraine in general and Volyn region. The relevance of real estate market research is due to the fact that it is characterized by uneven development of its segments, insufficient level of state support and the need for a high level of consumer solvency, which in turn arouses interest of various government agencies, groups and organizations to study this problem. The purpose of writing this article is to investigate the state of the real estate market of Ukraine in general and Volyn region in particular. In the process of writing the article, the authors used the following research methods: inductive, deductive - to collect, process and justify the total number of construction companies operating in the Volyn region; economic analysis and comparison - to analyze the real estate market of Ukraine in general and Volyn region; graphic - to visually reflect the dynamics of changes in the price index in the primary and secondary housing market in Ukraine for 2015-2020, as well as to illustrate the volume of real estate services in the Volyn region; abstract-logical - for theoretical generalizations and conclusions. The dynamics of changes in the price index in the primary and secondary housing market in Ukraine for 2015-2020 is studied, which indicates a constant rate of price growth, especially in 2020. The real estate market of Volyn region is characterized in the following areas: economic characteristics of the industry, analysis of competitors and competitive environment, driving forces, competitive position of major players (strategic groups), key success factors, prospects for the industry and its overall attractiveness. Systematized construction companies operating in the Volyn region. The dynamics of the volume of realized real estate services in Volyn region is given. The influence of factors on the supply and demand of the real estate market is studied. The scientific novelty of the article lies in the novelty of the data obtained in the process of research on the latest trends in the real estate market of Volyn region. Disseminated information will contribute to a more thorough understanding of the current state and development of the real estate market.

Key words: real estate market, demand, supply, price index, factors of real estate market development.

Вступ. Сьогоднішня зацікавленість споживачів на ринку нерухомості доводить його позитивну динаміку. У 2021 році на українському ринку нерухомості спостерігається істотне поживлення: вартість квартир у новобудовах з січня зростає майже на 20%, на вторинному ринку - майже на 9%. Основна причина зростання цін - збільшення попиту. Після року пандемії і економічної кризи українці, для збереження і примноження коштів, почали активніше купувати квартири. Ціни на нерухомість в

Україні майже досягли економічно обґрунтованого максимуму. Так, за різними підрахунками вартість квартир вже є неможливою для близько 90% українців, і тільки 8% людей можуть дозволити собі придбати нерухомість [12]. Відтак дослідження сучасного стану ринку нерухомості є актуальним та необхідним в сучасних умовах.

Теоретико-методологічні проблеми розвитку ринку нерухомості сьогодні посідають значне місце серед досліджуваних тем. Це питання досліджували як вітчизняні так і зарубіжні вчені. Термінологічні детермінанти ринку нерухомості уточнено Гриценко О.А. [3]. Загальні аспекти сутності та значення ринку житла розкрито в працях Ковтун М.В. Вченим наголошено на необхідності розробки та впровадження цілісної концепції відновлення ринку житла, що дозволяє вирішити проблему забезпеченості житлом, підвищити рівень зайнятості та трудової мобільності, а також стимулюватиме розвиток економіки країни [8]. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. сформовано закономірності розвитку ринку нерухомості України та розглянуто особливості функціонування ринку і фактори, які стримують його розвиток у сучасних умовах [4]. Тафій Н. Г. зацентровано увагу на особливостях регіонального ринку нерухомості та трансформації його функцій [13]. Ґрунтовні дослідження в межах галузі нерухомості з доведенням теорій та використанням економіко-математичного моделювання здійснені Максишко Н. К., Шаповалова В. О. [11] та Гненний О. М. [2]. У зв'язку із зміною ситуації на ринку нерухомості виникає необхідність у вивченні стану в конкретний період часу. Відтак поточний стан діяльності у 2013р. розкривали Карапетян Е. Т. Квасовський О. Р. [6], у 2017р. - Прокопович-Павлюк І., Полюга Д. [15]. Дослідження в даному напрямі були здійснені і у 2020р. Бахаревою Я. В. [1], проте із врахуванням майбутніх прогнозів.

По при велику кількість наукових праць в досліджуваній сфері та з врахуванням сучасного стану впливу пандемії на ринок нерухомості виникає необхідність подальших досліджень в даному напрямі.

Постановка завдання. Метою даної статті є аналізування ринку нерухомості Волинської області.

В процесі виконання роботи застосовано різні загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. Зокрема індуктивний, дедуктивний, які використано для збору, обробки та обґрунтування загальної кількості будівельних підприємства, які функціонують у Волинській області. За допомогою економічного аналізу та порівняння здійснено аналізування ринку нерухомості України загалом та Волинської області. Графічний метод використано для наочного відображення динаміки зміни індексу цін на первинному та вторинному ринку житла в Україні за 2015-2020 рр., а також при унаочненні обсягу реалізованих послуг сфери нерухомості у Волинській області. Для теоретичних узагальнень і формування висновків використано абстрактно-логічний метод.

Результати. Ринок нерухомості має важливе значення в забезпеченні ефективного функціонування всіх елементів економічної системи, а також у створенні оптимальних умов для розвитку інвестиційних процесів і забезпеченні економічного зростання [4].

Досліджуючи ситуацію на ринку нерухомості можемо говорити про систематичне зростання цін як на однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні квартири як на первинному так і на вторинному ринку (рис. 2.1., рис. 2.2.). За останній рік ціни на нерухомість у найбільших українських містах зросли на 12-18%. Більше того, забудовники прогнозують подальше зростання вартості квартир на десятки відсотків у найближчі місяці. Середня вартість квадратного метра в новобудовах Києва з травня 2020 року по квітень 2021 року піднялася з 25,1 тис грн до 29,5 тис грн, свідчать дані порталу ЛУН. [9].

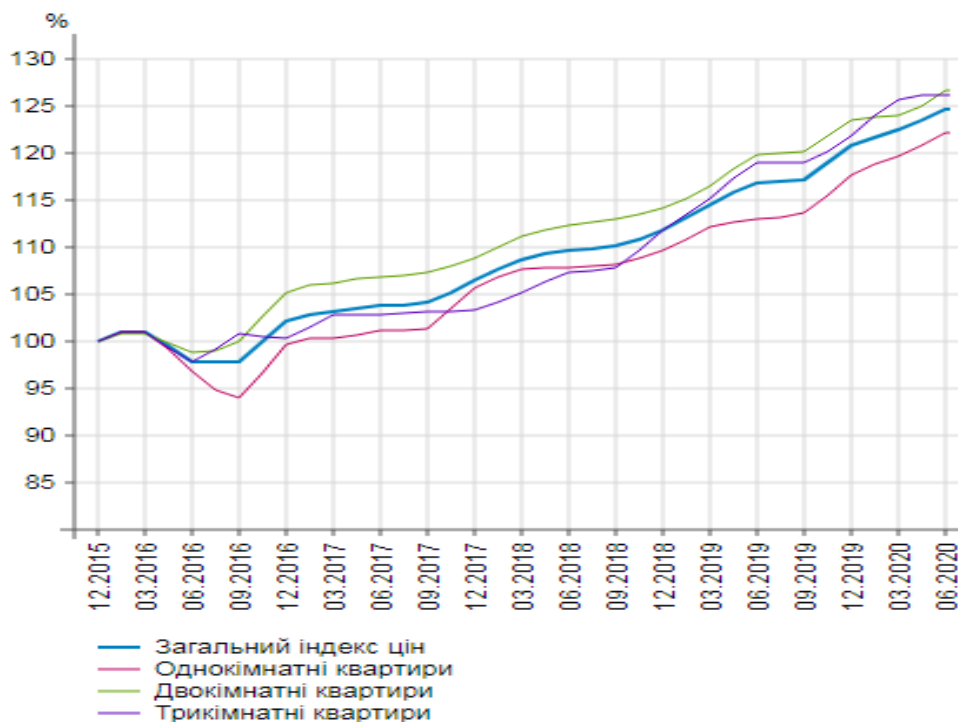


Рис. 1. Динаміка зміни індексу цін на первинному ринку житла в Україні за 2015-2020 рр.

Систематизовано на основі [5]

Fig. 1. Dynamics of the price index changes at the primary housing market in Ukraine in 2015-2020

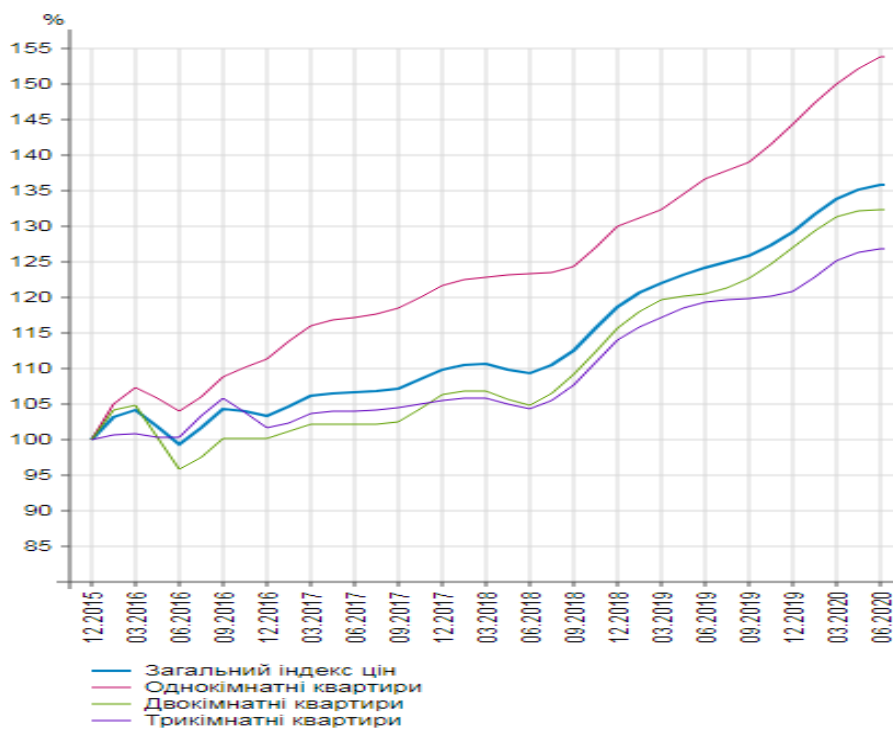


Рис. 2. Динаміка зміни індексу цін на вторинному ринку житла в Україні за 2015-2020 рр.

Систематизовано на основі [5]

Fig. 2. Dynamics of changes in the price index in the primary housing market in Ukraine for 2015-2020

Згідно з показниками, що наведені на рис. 2.1. та рис. 2.2, помітний ріст цін у всій галузі в Україні, проте динаміка на первинному та вторинному ринку відрізняється, оскільки вартість на новобудову в загальному зросла на 25%. Динаміка зміни на вторинному ринку України демонструє ріст цін на рівні 35%, особливо разючі зміни на ринку однокімнатних уживаних квартир, їх зростання досягло показника аж у 55%.

За останній рік в Україні на ринку нерухомості значно зросли ціни, зокрема і у Волинській обл. Забудовники стверджують, що вартість на житло зросла подекуди до 30 %. Детальніше про особливості галузі у Волинській області представлено в табл. 1.

Таблиця 1

Визначення характеристик ринку нерухомості Волинської області

Table 1

Identification of characteristics of the real estate market in Volyn region

Характеристики	Напрями дослідження
1. Основні економічні характеристики галузі	Ринок нерухомості Волинської області активно зростає і розвивається. За останні роки спостерігалось перенасичення ринку новобудов, що призвело до падіння цін на ринку в цілому. Мінімальні ціни фіксували весною 2019 р., коли великогабаритну 1-кімнатну новобудову з євроремонтом та автономним опаленням, в розвинутому районі м. Луцьк можна було придбати за 28-30 тисяч доларів. На ринку функціонує близько 50 конкурентних фірм. У м. Луцьк на одне агентство припадає більше 4 тисяч населення, в той час як в середньому по містах України, ця цифра часто буває менше 2 тисяч. Темп використання інноваційних технологій в м. Луцьк – середній. Відмітимо, що такі міста як Ужгород, Рівне, Дніпро, Харків вже кілька років працюють за американськими принципами MLS.
2. Аналіз конкурентного середовища	Інтенсивність конкуренції – сильна. Методи конкурентної боротьби: нецінові. Імовірність входження на ринок нових компаній – низька Конкурентний тиск – низький. (Причини: Співпраця з конкурентами та власна база лояльних клієнтів).
3. Рушійні сили	Зростання середньої заробітної плати населення Зміни у сфері державного регулювання Зростання ринку, збільшення кількості новобудов
4. Конкурентна позиція основних гравців (стратегічних груп)	Конкуренти, які займають сприятливу позицію – “ВМБ Нерухомість”, оскільки забезпечують надання комплексних послуг (оцінка нерухомості, юридична допомога). Конкуренти, які займають несприятливу позицію – “Біржа Нерухомості”, оскільки мають погану репутацію, відокремленість від конкурентів.
5. Аналіз конкурентів	Стратегія конкурентів, їхні ймовірні дії в майбутньому: стратегія інновації, стратегія оперативного реагування. Об'єкти пильної уваги – великі агентства, програми для аналітики, створення філіалів.
6. Ключові фактори успіху	Маркетинг, професійна підготовка кадрів, рекламна кампанія, зручність розташування, автоматизація та масштабування.
7. Перспективи галузі і її загальна привабливість	Фактори привабливості – прибутковість Фактори непривабливості – висока конкуренція. Специфічні проблеми галузі – негативні асоціації. Перспективи одержання прибутку – сприятливі

За результатами дослідження ринку нерухомості м. Луцьк та Волинської області вцілому можна спостерігати активний розвиток. Серед загальної кількості забудовників, більше ніж 15 виконують будівельні роботи не лише у Волинській області, але й у інших областях України. Серед них NK Group, Global, Ранг, Українські будівельні системи. Причому, більшість забудов припадає на м. Луцьк та Луцький та Іваничівський райони, м. Ковель та м. Нововолинськ. Загалом, дані основних забудовників згруповано у вигляді табл. 2.

Таблиця 2

Будівельні підприємства, які функціонують у Волинській області*

Table 2

Determining the characteristics of the real estate market of Volyn region

Назва будівельного підприємства	Територія забудування, області	Забудови на Волині (Житлові комплекси, тощо)
NK Group	19 областей, з них Волинська, Хмельницька, Одеська	Атлант, Форрест
Global	Волинська, Закарпатська, Львівська, Чернівецька	Егоїст
Royal House	Київська, Волинська	Британія Holl
ТОВ «Житлобуд - 2»	Волинська	Житлобуд 2, Зелений масив, школа і дитячий садочок в 55 мікрорайоні та ін.
БК «Інвестор»	Волинська	Супернова, Юпітер
БК «Казкова оселя»	Волинська	Казкова оселя
ПАТ Луцький домо будівельний комбінат	Волинська	Затишний
ПАТ «Луцьксантехмонтаж № 536»	Волинська	Оберіг, Перемоги, 34, Арцеулова, 12, 14, 16 та ін.
ТОВ «Луцьктехнобуд»	Волинська	Фільварок, Текстильконтакт та ін.
КП «Маневичіагробуд»	Волинська	Австрійська Волинь, Європейська Волинь
ПП «ПМК 19»	Волинська	Аркада-Ковель, Родинний
Група РАНГ	Рівненська, Волинська	Вишиване місто
Група Українські будівельні системи	Київська, Волинська	Nebos Hill
ТОВ «Яровиця-буд»	Волинська	Яровиця
Група Техсервіс	Волинська	Луцеорія

*Згруповано автором за даними [6]

Більшість з цих будівельних компаній почала активно функціонувати на ринку нерухомості протягом останніх 3 -5 років. Це спричинило перенасичення ринку, пропозиція почала переважати над попитом, а ціни на нерухомість впали. Отож зараз, житло стало більш доступним і кількість операцій з житлом почала зростати у Волинській обл. За допомогою сайту ukrstat.gov.ua, було проаналізовано обсяг реалізованих послуг у сфері нерухомості Волинської області за останні 4 роки та на основі опрацьованих даних, побудовано гістограму (рис. 3).



Рис 3. Обсяг реалізованих послуг сфери нерухомості у Волинській області
*Згруповано автором за даними [5]

Fig. 3. The volume of realized real estate services in Volyn region

Аналізуючи дану гістограму, можна помітити, що ринок нерухомості у Волинській області протягом останніх років має чітко виражену тенденцію до зростання, окрім періоду першого та другого кварталу 2020 року, коли у зв'язку з жорстким карантинном відбувся незначний спад.

Загалом можемо спостерігати зростання цін на однокімнатні квартири в м. Луцьку за районами (табл. 3).

Таблиця 3

Класифікація цін на однокімнатні квартири в м. Луцьку за районами у 2020р.

Table 3

Classification of prices for one-room apartments in Lutsk by districts in 2020

№	Ціна на 1 кім. кв.	Рівень зростання цін у % за попереднім роком,	Мікрорайони м. Луцьк
1	40 - 50 тис. дол.	40	Центр
2	40 - 50 тис. дол.	40	Старе місто
3	27 - 35 тис. дол.	30	55-й квартал
4	27 - 35 тис. дол.	30	Завокзальний
5	20 - 27 тис. дол.	25	40-й квартал
6	20 - 27 тис. дол.	25	Теремно
7	20 - 27 тис. дол.	25	Гуца
8	17 - 22 тис. дол.	20	Кічкарівка
9	17 - 22 тис. дол.	20	Дубнівський

Продовження табл. 3

10	13 - 18 тис. дол.	15	Гнідава
11	13 - 18 тис. дол.	15	Вишків
12	13 - 18 тис. дол.	15	ГПЗ
13	10 - 14 тис. дол.	10	Красне
14	10 - 14 тис. дол.	10	Вересневе
15	10 - 14 тис. дол.	10	ЛПЗ

Серед особливостей ринку нерухомості міста Луцька можна виокремити його перенасиченість, протягом останніх 3 – 5 років, забудовниками і відповідно новобудовами. У зв'язку активною будівельною діяльністю виникла проблема відсутності вільних місць під будівництво. Це призвело і до позитивних ефектів, а саме усі недобудовані та закинуті об'єкти були завершені, а місто почало активно розширятись. Така ситуація спричинила поступовий спад вартості житла та зростання кількості операцій купівлі продажу в місті.

У цілому на вартість об'єктів нерухомості у м. Луцьк впливають рівень ціни на будівельні товари і послуги, а також такі показники як: прогнозована дохідність; привабливість альтернативних капіталовкладень; інфляція; прогнозний розмір орендної плати; дохідність цінних паперів; відсоткові ставки за депозитами та доступність фінансових ресурсів тощо. Відтак чинники впливу на динаміку вартості об'єкту нерухомості в регіоні впливають і на його інвестиційну привабливість, динаміку капіталовкладень, конкурентоспроможність (табл. 4).

Таблиця 4

Вплив чинників на ринок нерухомості Волинської обл.

Table 4

The impact of factors on the real estate market of Volyn region

Чинники	Попит на нерухомість	Пропозиція нерухомості
Макрорівень		
Зростання доходності нерухомості	+	
Зростання ринкової вартості нерухомого майна		+
Зростання доходності інших інвестицій	+	
Розвиток фінансової сфери	+	+
Прогноз щодо розвитку економіки	+	+
Міграція	+	
Ставка кредитування	+	+
Наявність державних програм купівлі майна		+
Стан політичної стабільності		+
Пандемія	+	+

Мікрорівень		
Смаки і вподобання споживачів	+	
Транспортна доступності	+	
Інфраструктура мікрорайону		+
Рівень довіри до забудовника	+	
Зміна терміну введення в експлуатацію загальної площі житла		+

+ factor has an impact on supply / demand

Таким чином, на макрорівні чотири чинники, які мають одночасно вплив і на попит і пропозицію, а саме розвиток економіки і фінансової сфери, ставка кредитування та пандемія.

Висновки. За результатами проведеного дослідження ринку нерухомості України можемо спостерігати зростання цін як на однокімнатні, двокімнатні та трикімнатні квартири як на первинному так і на вторинному ринку. Динаміка цін на первинному та вторинному ринку відрізняється, оскільки вартість на новобудову в загальному зросла на 25%, а на вторинному ринку України - на рівні 35%. Особливо високими темпами зростають ціни на однокімнатні уживані квартири, в середньому у 1,5 раза. У Волинській обл. за останні роки спостерігалось перенасичення ринку новобудов, що призвело до падіння цін на ринку в цілому. Мінімальні ціни фіксували весною 2019 р., коли великогабаритну 1-кімнатну новобудову з євроремонтом та автономним опаленням, в розвинутому районі м. Луцьк можна було придбати за 28-30 тисяч доларів. Загалом на ринку нерухомості Волинської області функціонує близько 50 конкурентних фірм. Досліджено чинники макро- та мікрорівня, які впливають на ринок нерухомості. Виявлено ті, які мають вплив не лише на попит, а й на пропозицію: розвиток економіки і фінансової сфери, ставка кредитування та пандемія.

Наукова новизна поданих наукових матеріалів полягає у виявленні останніх тенденцій на ринку нерухомості Волинської обл.

Теоретичне та практичне значення даних досліджень полягає у формуванні трендів, які забезпечують ринкову ціну нерухомості 20-х років.

Перспективами подальших наукових розробок у цьому напрямку є дослідження детермінантів впливу на ринок нерухомості, дослідження необхідності побудови кластерів для будівельних організацій.

1. Бахарева Я. В. Підходи до аналізу та прогнозування ринку нерухомості в Україні. *Датський науковий журнал (DSJ)*. 2020. № 34. Вип. 2. С. 35-46.
2. Гненний О. М. Оцінка нерухомості на базі регресійних моделей. URL: http://journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012_1/084-089.pdf (дата звернення: 21.09.2021).
3. Гриценко О.А. Ринок нерухомості: закономірності становлення та функціонування: Автореф. дис... д-ра екон. наук: 08.01.01. НАН України. Ін-т екон. прогнозування. К., 2003. 32 с.
4. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf (дата звернення: 21.09.2021).
5. Державна служба статистики України. URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/> (дата звернення: 21.09.2021).
6. Забудовники Волинської області. URL: [http://zabudovnyk.com.ua/uk/ developers/region/volynska](http://zabudovnyk.com.ua/uk/developers/region/volynska) (дата звернення 21.09.2021)

7. Карапетян Е.Т., Квасовський О.Р. Аналіз ринку житлової нерухомості в Україні. *Науковий вісник: Фінанси, банки, інвестиції*. 2013. №2. С. 125-134.
8. Ковтун М.В. Суть та значення ринку житла в сучасних економічних умовах *Проблеми матеріальної культури. Економічні науки*. 2013 С.36-40. URL: <http://dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/09-Kovtun> (дата звернення: 21.09.2021).
9. Колісніченко О. Ціни на житло стрімко летять вгору: що відбувається на ринку нерухомості. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/06/3/674574/>(дата звернення: 21.09.2021).
10. Колосінський Є. Ю., Колосінська М.І. Сучасні методи оцінки комерційної нерухомості в Україні. URL: http://chtei-knteu.cv.ua/herald/content/download/archive/2016/v3-4/NV-2016-v3-4_9.pdf (дата звернення: 10.10. 2021)
11. Макишко Н. К., Шаповалова В. О. Нерухомість як об'єкт економічного аналізу та математичного моделювання. *Ефективна економіка*. 2012. № 3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976> (дата звернення 21.09.2021).
12. Романюк Н. Рынок недвижимости: что будет с ценами осенью и стоит ли ждать обвала. URL: <https://tsn.ua/en/exclusive/rynok-nedvizhimosti-cto-budet-s-cenami-osenyu-i-stoit-zhdad-obvala-1862950.html> (дата звернення. 10.10. 2021)
13. Тафій Н. Г. Особливості регіонального ринку нерухомості та трансформація його функцій. *Збірник наукових праць ЧДТУ*. Серія: Економічні науки. 2019. Випуск 54 С. 102-110.
14. Щомісячний бюлетень «Будівництво та іпотека». URL: <http://www.nabu.com.ua> (дата звернення 21.09.2021).
15. Prokopovych-Pavliuk I., Poliuha D. Residential real estate market in ukraine: statistical evaluation and study of the problems. Fundacja „Oświata i Nauka Bez Granic PRO FUTURO, 2017. Vol. 1. Pp. 241-256

References

1. Bakhareva, J.V. "Approaches to analysis and forecasting of the real estate market in Ukraine." *Danish Scientific Journal (DSJ)*, vol.2, no. 34, 2020, pp. 35-46.
2. Hnennyi O.M. Estimation of real estate on the basis of regression models. *Journals.khnu*, journals.khnu.km.ua/vestnik/pdf/ekon/2012_1/084-089.pdf Accessed 21 Sept.2021.
3. Hrytsenko, O.A. Real estate market: patterns of formation and operation: Abstract. dis ... Dr. Econ. Science: 08.01.01. NAS of Ukraine. Inst. Of Economics. prognostication. Kyiv, 2003.
4. Davydenko, N.M., and O.V. Voronchenko. "The essence and patterns of development of the real estate market in Ukraine." *Investplan*, www.investplan.com.ua/pdf/21_2017/3.pdf. Accessed 21 Sept. 2021.
5. State Statistics Service of Ukraine, www.ukrstat.gov.ua/ Accessed 21 Sept. 2021.
6. Developers of the Volyn region, [zabudovnyk.com.ua/en/ developers / region / volynska](http://zabudovnyk.com.ua/en/developers/region/volynska). Accessed 21 Sept. 2021.
7. Karapetian, E.T., and O.R.Kvasovskyi. "Analysis of the residential real estate market in Ukraine." *Scientific Bulletin: Finance, Banking, Investment*, no.2, 2013, pp. 125-134.
8. Kovtun, M.V. "The essence and significance of the housing market in modern economic conditions." *Problems of material culture. Economic sciences*, 2013, pp.36-40. Vernadsky National Library of Ukraine, dspace.nbu.gov.ua/bitstream/handle/09-Kovtun. Accessed 21 Sept. 2021.
9. Kolisnichenko, O. "Housing prices are skyrocketing: what is happening in the real estate market." *Althoughda*, www.althoughda.com.ua/publications/2021/06/3/674574/ Accessed 21 Sept. 2021.
10. Kolosinskyi, E. Y., and M.I. Kolosinska. "Modern methods of valuation of commercial real estate in Ukraine." *Chtei-knteu*, chtei-knteu.cv.ua/herald/content/download/archive/2016/v3-4/NV-2016-v3-4_9.pdf. Accessed 10 Oct. 2021.
11. Maksyshko, N.K., and V.O.Shapovalova. "Real estate as an object of economic analysis and mathematical modeling." *Efficient economy*, no. 3, 2012, www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=976 Accessed 21 Sept. 2021.
12. Romaniuk, N. "The real estate market: what will happen to prices in the fall and whether to wait for the collapse." *Tsn*, tsn.ua/en/exclusive/rynok-nedvizhimosti-cto-budet-s-cenami-osenyu-i-stoit-zhdad-obvala-1862950.html Accessed 10 Oct 2021.
13. Tafii, N.G. "Features of the regional real estate market and the transformation of its functions." *Collection of scientific works of ChSTU. Series: Economic Sciences*, Issue 54, 2019, pp. 102-110.
14. Monthly bulletin "Construction and Mortgage". Nabu, www.nabu.com.ua. Accessed 21 Sept. 2021.
15. Prokopovych-Pavliuk, I., and D. Poliuha. Residential real estate market in Ukraine: statistical evaluation and study of the problems, 2017.