

УДК 911.3

С. Запотоцький, д-р геогр. наук,  
В. Запотоцька, студ., А. Екезлі, студ.  
КНУ імені Тараса Шевченка, Київ

## СУСПІЛЬНО-ГЕОГРАФІЧНІ ТРАНСФОРМАЦІЇ РИНКУ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

*В роботі розглядаються теоретико-методичні та прикладні засади формування ринку житла. Визначено підходи до формування і класифікації ринку житла та його роль і місце в господарському комплексі регіону. Проведено аналіз чинників, що формують попит та пропозицію на ринку житла. Серед чинників попиту виділено та проаналізовано показники житлового забезпечення, рівня доходів населення, умовами іпотечного кредитування. Чинники пропозиції представлені через оцінку показників введення в експлуатацію житла, інвестицій в житлове будівництво та видачу дозволів на житло. Проведено аналіз цінової ситуації на ринку житла регіонів України.*

*Ключові слова: ринок житла, нерухомість, попит, пропозиція, ціна.*

**Вступ.** Ринок нерухомості загалом, та ринок житлової нерухомості зокрема є важливою частиною господарства будь-якого регіону, що обумовлюється перш за все соціальною значимістю житлової нерухомості та її незмінними характеристиками, як інвестиційного компонента території. Ринок житлової нерухомості тісно взаємопов'язаний як з іншими складниками сфери нерухомості (ринок землі, ринок комерційної нерухомості), так і з іншими структурними компонентами регіональної системи загалом (господарство, ринок праці, фінансовий ринок тощо). Внаслідок чого, процеси, що відбуваються в ньому, безпосередньо визначаються соціально-економічною ситуацією певної території.

**Постановка завдання.** Не дивлячись на значну увагу до проблем ринку нерухомості та інвестиційного забезпечення регіонального розвитку, в науковій літературі не достатньо глибоко опрацьовані засади формування та функціонування регіональних ринків нерухомості. Досить мало уваги приділяється саме аналізу регіональних чинників формування ринку житла, впливу території на його становлення та розвиток. Найбільш актуальними в даному аспекті є теоретичні та прикладні питання житлового забезпечення населення територій, питання залучення інвестиційних ресурсів, функціонування будівельного комплексу тощо. Звідси, актуальність та недостатність наукової розробки вищенаведених питань вимагають систематизації та поглиблення теоретико-методологічних та прикладних аспектів формування регіональних ринків житлової нерухомості, що й обумовило тему даного дослідження.

**Аналіз попередніх досліджень.** Питання вивчення ринків нерухомості, механізми їх функціонування, підходи до оцінювання, фінансово-інвестиційне забезпечення діяльності, проблеми управління були розроблені в працях економістів та економіко-географів: А.Асаула, В.Вороніна, І.Геллера, В.Галасюка, О.Гриценко, А. Гусельнікова, О.Драпіковського, О.Євтуха, Н. Жиленко, І.Іванової, О.Каплія, С.Кручка, В.Ларцева, М.Лебеда, О.Любоня, Ю.Манцевича, Я.Маркуса, О.Мірошніченка, О.Мендрула, В.Онищенко, Г.Онищука, В.Павлова, Ю.Палехи, С.Скринько, В.Шалаєва та інших. Серед зарубіжних науковців вказані проблеми досліджували І.Балабанов, Л.Бєлих, С.Максимов, Н.Ордуей, І.Рахман, Дж.Фрідман, Г.Харрісон та інші. Проте подальші дослідження припускають необхідність поглиблення пізнання сутності нерухомості та її концептуальну ідентифікацію через призму суспільно-географічних позицій. Значних напрацювань в даному напрямі досягли О. Драпіковський та І.Іванова.

**Виклад основного матеріалу.** Аналіз нерухомості відповідно до позицій Н.Жиленко, В.Ларцева, М. Лебеда, А.Мендрула, С.Скринько дає можливість розглядати нерухомість як соціально-економічне явище на основі географічної, економічної, соціальної та юридичної концепцій [32, с. 89-91].

На думку авторів **географічна** концепція відображає фізичні (технічні) характеристики нерухомості – місцезонавання, конструкцію і матеріал будівель, розміри, клімат, родючість ґрунтів, поліпшення, навколишнє середовище та інші параметри. Всі об'єкти нерухомості піддаються впливу фізичних, біологічних, технологічних та інших чинників. У результаті поступово змінюються їх споживчі якості і функціональна придатність, стан яких враховується при здійсненні угод, володінні і користуванні майном. **Економічна** концепція розглядає нерухомість як об'єкт інвестування та засіб одержання доходів, при цьому, основні економічні елементи нерухомості: вартість і ціна, виникають з її властивості задовольняти різноманітні потреби. Відповідно до **соціальної** концепції нерухомість визначається як основа життєдіяльності людства, яка полягає в задоволенні фізіологічних, психологічних, інтелектуальних та інших потреб людей. **Юридична** концепція розглядає нерухомість як сукупність публічних і приватних прав, що встановлюються державою з урахуванням вітчизняних особливостей та міжнародних норм.

В науковій літературі житлова нерухомість розуміється як сукупність усіх житлових приміщень, незалежно від форми власності, включаючи житлові будинки, гуртожитки, квартири, інші житлові приміщення в будівлях які придатні до проживання. Єдиний класифікатор житлових будинків, затверджений наказом Держбуду № 215, поділяє весь житловий фонд на 6 класів залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання. Згідно позиції Української будівельної асоціації класифікація житла включає п'ять основних класів: соціальне, економ, бізнес, преміум і делюкс [3].

Врахування світової практики дає можливість виокремити типи житлової нерухомості залежно від тривалості і характеру використання житла, де розрізняють:

- первинне житло – місце постійного проживання;
- вторинне житло, наприклад, замські будинки, що використовуються протягом обмеженого часу (досить часто використання має сезонний характер);
- третинне житло – призначене для короткострокового проживання (готелі, мотелі) [2].

Відповідно до платоспроможності цільових груп споживачів розрізняють:

- житло високого ступеня комфортності (еліт клас). Вимоги до такого житла змінюються з часом і мають суттєві відмінності у різних країнах, але базовими критеріями є місце розташування, проект, рівень розвитку інфраструктури.
- житло підвищеної комфортності (бізнес клас);
- типове житло (економ клас);
- житло низьких споживчих якостей.

Сьогодні ринок житлової нерухомості знаходиться під впливом складних структурних соціально-економічних процесів, що визначаються як потребами в житловій нерухомості, так і можливостями будівництва та придбання житла.

**Попит** на ринку житла визначається здебільшого показниками демографічної ситуації, системою розселення, житловим забезпеченням населення, рівнем доходів населення та умовами іпотечного кредитування.

На 1 січня 2013 року житловий фонд країни становив 1094,2 млн.м<sup>2</sup> загальної площі, з якого 64,0% (700,7 млн.м<sup>2</sup>) – житловий фонд міських поселень. Частка приватного житлового фонду у загальному його обсязі становила 93,7%, комунального – 4,9%, державного – 1,4%. Майже весь житловий фонд (98,2%) розміщувався в житлових будинках квартирного типу. Площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях в загальному житловому фонді складала 1,8% (19,9 млн.м<sup>2</sup>).

Загальна кількість квартир в Україні становить близько 19,4 млн. од. За кількістю кімнат квартири розподілились таким чином: 19,3% – однокімнатні, 37,0% – двокімнатні, 32,8% – трікімнатні, 10,9% квартир мали чотири і більше кімнат. На 1 січня 2013 року житловий фонд налічував 10179,9 тис. будинків, з них 9,6 тис. – гуртожитки.

Якщо співставити показник забезпеченості українців житлом в квадратних метрах загальної площі на одного мешканця, з аналогічними показниками в країнах Європейського союзу, то помітно суттєве відставання України за цим критерієм від більшості країн Європи. За даними Державної служби статистики України в 2012 році на кожного жителя країни в середньому припадало 23,5 кв м загальної площі. Порівняно цей показник в Норвегії становить 74 м. кв. на 1 особу, Данії – 52,4, Швеції, Німеччині, Нідерландах близько 41-45 м. кв. на 1 особу, Франції – 37,5, Чехії, Угорщині 28,7 та 28 м. кв. відповідно.

Звичайно ж потреба в житлі досить висока, і хоча демографічна ситуація має низхідні тенденції та за даними Державної служби статистики кількість сімей й однаків, які перебували на квартирному обліку постійно скорочується. Так за період 2005-2012 рр. їх чисельність скоротилася на 300 тис., проте навіть офіційна статистика нараховувала на кінець року більше 1 млн. сімей, які потребували поліпшення житлових умов. В той же час кількість сімей та однаків, які одержали житло протягом року скоротилася за досліджуваний період з 20 до 7 тис. на рік.

За оцінками рівня та якості життя населення Україна займає останні місця серед країн Центральної та Східної Європи. Основною причиною низького рівня життя населення в Україні є: низька оплата праці робітників, значні диспропорції у заробітній платі, важкі умови праці, відсутність оплачуваної роботи для частини працездатного населення, неефективна соціальна політика. Загальний рейтинг індексу людського розвитку (ІЛР) України за 2012 р. поставив країну на 78 позицію зі 187 (поруч із Македонією), про що йдеться в новій "Доповіді про людський розвиток 2013". За оцінками видання "International Living" Україна займає 70-ті місце в гло-

альному рейтингу якості життя. Поруч – Намібія, Ботсвана, Туніс, Марокко, Тринідад і Тобаго. За роки незалежності України валовий національний дохід зменшився приблизно на 22%, а очікувана тривалість життя – на рік. Середня номінальна заробітна плата штатного працівника в Україні в 2012 р. становила 3026 грн. (378 дол.), що номінально демонструє зростання відносно попередніх років: на 15% вище рівня попереднього року, та у 2,7 раза вище рівня мінімальної заробітної плати (1134 грн.). Проте рівень заробітної платні в країні залишається надзвичайно низьким, про що свідчить рівень заробітної плати деяких Європейських країн. Для порівняння: в Польщі – 1360 дол., у Чехії – 1450 дол., у Франції – 2500 євро, в Німеччині – 2800 євро, в Нідерландах – 3007 євро, у Великій Британії – 3118 євро.

При цьому в Україні значною залишається регіональна диференціація населення за доходами. Вагомим є регіональний потенціал м.Києва, Дніпропетровської, Донецької, Одеської та Харківської областей. На них припадає майже 80% ПІІ, 60% обсягів продукції малих підприємств, понад половину ВВП держави та роздрібно-го товарообороту, більше 40% інвестицій в основний капітал та стільки ж експорту продукції.

Іпотечне кредитування. Аналізуючи середньоринковий рівень ефективних ставок по іпотеці (в даному випадку це "Індекс Кредит Маркет Іпотечний", який розраховується як середня по ринку ефективна ставка за методикою НБУ, для кредиту на 10 років з 30% власним внеском на купівлю житла на вторинному ринку), можна стверджувати, що на початку 2012 р. показник ефективних ставок перетнув межу 25%, проте згодом середньорічна ефективна ставка поступово знизилась до 24%. У порівнянні з іншими країнами світу, Україна одна з країн, у якої найвища вартість іпотечних кредитів відносно доходів домогосподарств. Практична недоступність кредитів викликана як високими ставками за кредитами, так і високими цінами квартир.

**Пропозиція** на ринку житла формується через обсяги введення в експлуатацію житла та інвестиції в житлове будівництво. В останньому десятилітті обсяги вводу в експлуатацію складають близько 8-10 млн. м<sup>2</sup> житла на рік. Кризовим був 2009 рік, за який введено лише 6,4 млн. м<sup>2</sup> житла. У 2012 році в Україні введено в експлуатацію 10750 тис. кв. м загальної площі житла, що на 14,2% більше порівняно з 2011 роком. Загальна кількість збудованих квартир становить 91 тис. одиниць, проте ці показники складаються з двох частин: кількості реально збудованих і введених в експлуатацію у відповідний період житлових приміщень, і збудованого протягом попередніх періодів (переважно у 1999 – 2007 рр.) житла, офіційне "узаконення" (або введення в експлуатацію) яких припадає на 2010-2012 роки.

Таблиця 1. Динаміка житлового будівництва

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Введення в експлуатацію будинків, (всього), одиниць	30434	30653	35903	34742	12748	33526	24573	35677
на одну сім'ю	29717	29913	35142	33947	12071	32991	23816	35008
в багатоквартирних будинках	713	737	759	785	673	520	746	662
<b>Введення в експлуатацію житла (всього), тис. м<sup>2</sup></b>	<b>7816</b>	<b>8628</b>	<b>10244</b>	<b>10496</b>	<b>6400</b>	<b>9339</b>	<b>9410</b>	<b>10750</b>
на одну сім'ю, тис. м <sup>2</sup>	4369,0	4652,0	5677,0	5831,0	2287,0	6190,0	5096,0	7021,0
в багатоквартирних будинках, тис. м <sup>2</sup>	3446,9	3976,0	4566,5	4664,8	4112,8	3149,7	4314,8	3332,8
<b>Введення в експлуатацію будинків, всього, тис. м<sup>2</sup></b>	<b>7816</b>	<b>8628</b>	<b>10244</b>	<b>10496</b>	<b>6400</b>	<b>9339</b>	<b>9410</b>	<b>10750</b>
у т.ч. відповідно до Порядку <sup>1</sup> та Тимчасового порядку <sup>2</sup> , тис. м <sup>2*</sup>						4360	2267	3887
у т.ч. без урахування Порядку <sup>1</sup> та Тимчасового порядку <sup>2</sup> , тис. м <sup>2*</sup>	7816	8628	10244	10496	6400	4979	7143	6863

Закінчення табл. 1

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Кількість збудованих квартир, тис. одиниць	76	82	95	94	66	77	83	91
Введення в експлуатацію житла за рахунок коштів держ. бюджету (кв.м.заг.площі), тис. м <sup>2</sup>	280,5	242,0	159,6	172,3	107,6	32,3	72,0	62,3
Частка введеного житла за рахунок коштів Держ. бюджету	3,59	2,80	1,56	1,64	1,68	0,35	0,77	0,58
<b>Будинки житлові (ввод), млн. грн</b>	<b>9927,3</b>	<b>15408,7</b>	<b>23768,3</b>	<b>31472,4</b>	<b>25043,8</b>	<b>32420,2</b>	<b>38686,3</b>	<b>43214,8</b>
будинки одноквартирні, млн. грн	3115,7	5189,8	8832,5	12235,5	6274,4	17787,4	16753,3	24899,3
будинки з двома та більше квартирами, млн. грн	6781,1	10155,3	14930,2	19084,6	18636,8	14471,1	21751,9	18186,7
гуртожитки, млн. грн	30,5	63,6	5,6	152,3	132,6	161,7	181,1	128,8
Будинки житлові, введені за рахунок Державного бюджету, млн. грн	508,4	563,9	446,2	611,5	372,7	124,1	293,2	353,5

\*Починаючи з 2010 р. з урахуванням обсягів житла, прийнятого в експлуатацію відповідно до Порядку 1 (наказ Мінрегіону від 24.06.2011 № 91) та Тимчасового порядку 2 (постанова КМУ від 09.09.2009 № 1035).

Джерело: Державна служба статистики України

Кількість та площа реально збудованих та введених в експлуатацію будівель (без урахування Порядку 1 та Тимчасового порядку 2\*) становить відповідно 20532 та 6863 тис. м<sup>2</sup>. Порівняно з 2011 р за даними показниками спостерігаємо певне зростання кількості (на 84%) та зменшення площі (на 4%). Порівняно з 2008 роком площа збудованих квартир скоротилася на третину. Переважну частку житла 65,3 % загального обсягу, або 7021 тис. кв. м) введено в експлуатацію в одноквартирних будинках. У будинках із двома та більше квартирами збудовано відповідно 31 % (3332,8 тис. кв. м), у гуртожитках – 3,7 %. (табл. 1).

Більше половини від загального обсягу житла, введеного в 2012 р. в експлуатацію, побудована в шести регіонах – Києві, Київській, Одеській, АР Крим, Львівській та Івано-Франківській областях. До регіонів, де введення обсягів житла склало менше 2% належать Сумська, Запорізька, Чернігівська, Луганська, Полтавська, Херсонська, Житомирська, Черкаська, Кіровоградська та Миколаївська області. Така ситуація чітко корелюється з показниками соціально-економічного розвитку території та рівнем її інвестиційної привабливості.

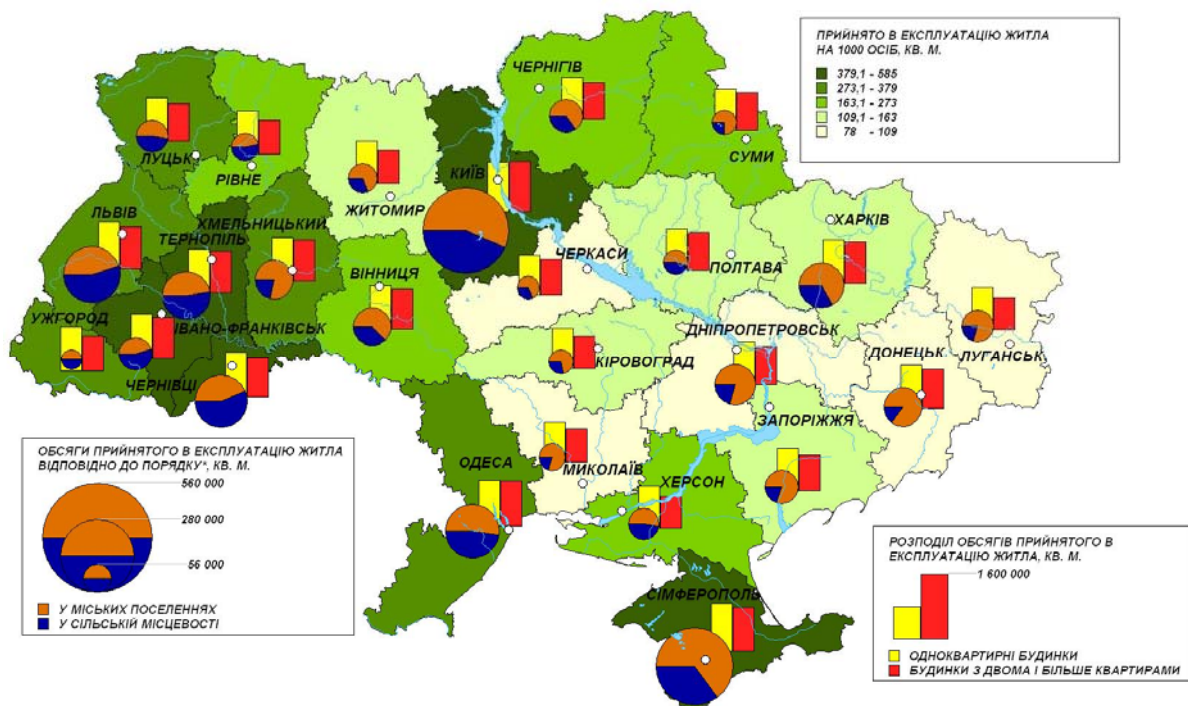


Рис. 1. Введення в експлуатацію житла 2012 р.

Динаміка капітальних інвестицій у житлове будівництво має тенденції до зростання, проте їх частка до загального обсягу інвестицій в основний капітал залишається досить низькою, в межах 14 -18% (табл. 2.)

Динаміка кількості виданих дозволів та житлове будівництво в останньому періоді має позитивні тенденції, що подає певні надії на зростання обсягів житла в коротко та середньостроковій перспективі. Загалом у

2012 р. видано 31197 дозволів на будівництво нового житла. Даний показник перевищує показники попереднього року на 65%. З них на будівництво багатоквартирних будинків отримано 521 дозвіл (1,8%), на будівництво індивідуальних житлових будинків – 30676 (98,2%). Загальна площа житлової забудови згідно дозволів складає 3811,3 тис. м. кв.

Таблиця 2. Динаміка капітальних інвестицій кількості виданих дозволів на будівництво житла

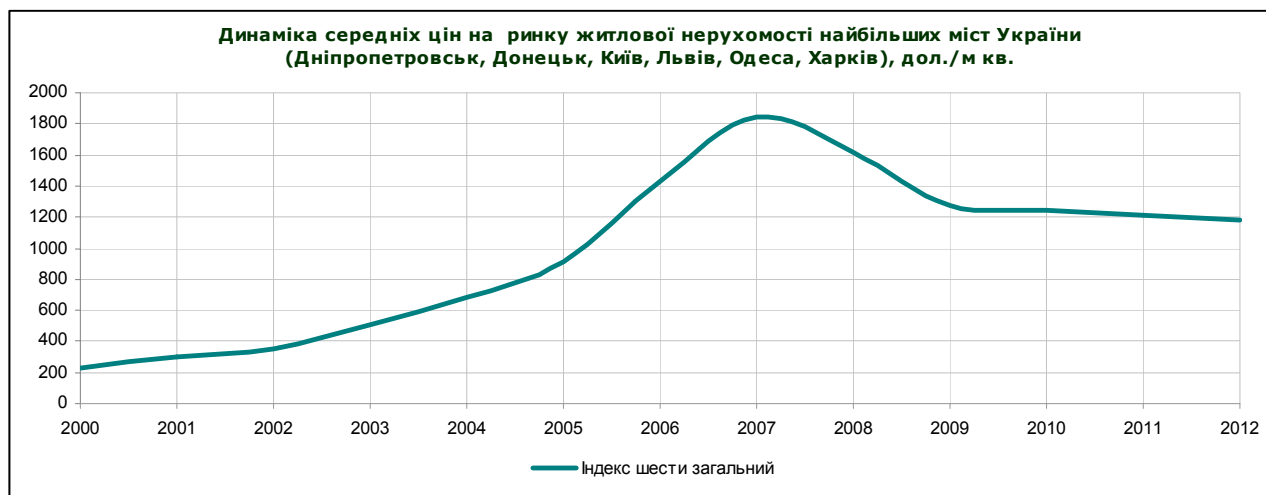
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Інвестиції в основний капітал у житлові будівлі (млрд. грн.)	18,6	30,3	35,5	18,1	28,0	28,4	36,3
у % до загального обсягу інвестицій в основний капітал	14,8	16,1	15,2	11,9	18,6	13,6	13,8
<b>Кількість житлових будівель, на будівництво яких отримано дозвіл: (Всього), одиниць</b>	<b>18967</b>	<b>24808</b>	<b>15674</b>	<b>14861</b>	<b>6903</b>	<b>18942</b>	<b>31197</b>
житлові багатоквартирні	728	835	636	318	431	395	521
індивідуальні житлові будинки	18239	23973	15038	14543	6472	18547	30676
<b>Загальна площа житлових будівель, на будівництво яких отримано дозвіл, тис. м<sup>2</sup></b>	<b>8630,7</b>	<b>8243,9</b>	<b>8722,2</b>	<b>2423,6</b>	<b>4295,8</b>	<b>5226,6</b>	<b>3811,3</b>

Джерело: Державна служба статистики України

**Ціни на житло. Ринок вторинного житла.** Середня вартість житла в Україні за всіма обласними центрами на кінець 2012 року склала 839 дол./м кв. Порівняно на кінець 2008 року цей показник становив 1246 дол./м кв. За індексом шести (Київ, Одеса, Львів, Донецьк, Дніпропетровськ, Харків) середня вартість житла склала 1117 дол./м кв., та зменшилась порівняно з 2008 роком на третину.

За період 2008 – 2012 р. в середньому вартість житла знизилась на третину. При цьому найвищі темпи

падіння закономірно демонструють міста з високими цінами – Дніпропетровськ на 46,4%, Львів на 44,1%, Київ та Харків на 28%, Донецьк та Одеса на 25 та 20% відповідно. Серед обласних центрів найвищі темпи падіння мають Чернігів та Херсон (більше 40%), Чернівці, Полтава, Ужгород, Суми, Івано-Франківськ, Запоріжжя, Миколаїв та Луцьк мають падіння цін на рівні 40-30%. Найменшого падіння зазнали міста з невисокими середніми цінами на житло – Черкаси, Хмельницький, Вінниця, Кіровоград та Тернопіль – менше 20%.



Середні ціни на житлову нерухомість серед обласних центрів України мають значну диференціацію. Найвища вартість житла на кінець 2012 року становить 1889 дол./м кв. в столиці. Високими ціни на житлову нерухомість збереглися в Одесі (1180 дол./м кв.), Львові (1070 дол./м кв.), Севастополі (101052 дол./м кв.). Відносно високими є ціни на житлову нерухомість в Донецьку (977 дол./м кв.) та Сімферополі (925 дол./м кв.). Ціни в межах від 800 до 900 дол./м кв. житлової нерухомості знаходяться в Луцьку, Житомирі, Тернополі, Вінниці, Полтаві, Дніпропетровську, Хмельницькому. В містах Чернівці Харків, Черкаси, Запоріжжя, Ужгород, Луганськ ціни знаходяться в межах від 700 до 800 дол./м кв. Менше 700 дол./м кв. житло коштує в містах Івано-Франківськ, Миколаїв, Херсон, Суми, Кіровоград.

Первинний ринок житла до кінця 2012 року мав загальну тенденцію до падіння, проте вже в першій половині 2013 року чітко спостерігається тенденція до певного зростання. Так, на ринку первинного житла бізнес класу пропозицій небагато, ціна зростає повільно, приблизно на 0,5%. У сегменті економ класу пропозицій більше, і ціна квадратного метра знизилася на 0,7%. На разі в столиці налічується 170 будівельних об'єктів первинного житла, але активність забудовників залежить від купівельного попиту. Найактивніше будівництво багатоквартирних будинків поки спостерігається у Києві,

Криму та Львівській області. Щоб стимулювати попит багато забудовників стали практикувати продаж первинного житла з наданням розстрочки, іноді розмір якої доходить до 60%. 2012 був відзначений також зростанням середньої вартості одиниці площі на столичному ринку первинного житла класу еліт. Якщо у другому кварталі середня ціна одиниці площі на житло цього класу дорівнювала 6 877 доларів, то в третьому кварталі вона зросла приблизно на 2,7% і склала близько 7060 доларів. У той же час середня вартість квадрата житла класу еліт впала на 10,2% з початку року.

**Висновок:** Таким чином, проблема житлового забезпечення населення та розвитку ринку житла й на далі залишається однією із найгостріших в Україні та її регіонах, а її вирішенню заважають цілий ряд перешкод: надто висока вартість кредитних ресурсів; значна ризикованість інвестування у нерухомість; суттєве скорочення обсягів державного фінансування житлового будівництва, орієнтація забудовників на заможні прошарки населення; завищена вартість житлової нерухомості.

#### Список використаних джерел

- Білик Р. Р. Ринок нерухомості : навч.-метод. посіб. / Р. Р. Білик, Р. С. Білік ; Чернів. нац. ун-т ім. Юрія Федьковича. – Чернівці : Рута, 2011. – 99 с
- Економіка нерухомості: навчальний посібник / [А.М.Асаул, В.І.Павлов, І.І.Пилипенко та ін.]. – К.: ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.

3. Кузьмін В. В. Ринок нерухомості : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / В. В. Кузьмін, О. В. Лепьохіна. – Херсон : [Вишемирський В. С.], 2009. – 292 с.

4. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози 2007-2013: Монографія. / Шалаєв В.М., Іванова І.Б, Драпівковський О.І., Смо-

льнікова С.М., Гусельніков А.С., Іліч А.В., Запотоцький С.П., (за заг. ред. О.І. Драпівковського, І.Б. Іванової.) – К.: "Арт Економі", 2012. – 240 с.

Надійшла до редколегії 07.09.13

С. Запотоцький, д-р геогр.наук  
В. Запотоцка, студ., А. Екезлі, студ.  
КНУ імені Тараса Шевченка, Київ

### ОБЩЕСТВЕННО – ГЕОГРАФИЧЕСКИЕ ТРАНСФОРМАЦИИ РЫНКА ЖИЛЬЯ В УКРАИНЕ

*В работе рассматриваются теоретико – методические и прикладные основы формирования рынка жилья. Определены подходы к формированию и классификации рынка жилья и его роль и место в хозяйственном комплексе региона. Проведен анализ факторов, формирующих спрос и предложение на рынке жилья. Среди факторов спроса выделены и проанализированы показатели жилищного обеспечения, уровня доходов населения, условия ипотечного кредитования. Факторы предложения представлены через оценку показателей ввода жилья, инвестиций в жилищное строительство и выдачу разрешений на жилье. Проведен анализ ценовой ситуации на рынке жилья регионов Украины.*

*Ключевые слова: рынок жилья, недвижимост, спрос, предложение, цена.*

S. Zapotoskiy, Doctor, Senior Lecturer,  
V. Zapotoska, stud., A. Ekezli, stud.  
Taras Shevchenko National University of Kyiv, Kyiv

### SOCIO – GEOGRAPHIC TRANSFORMATION OF THE HOUSING MARKET IN UKRAINE

*The paper considers theoretical – methodological and applied bases of formation of the housing market. Approaches to the formation and classification of the housing market and its role and place in the economic sector of the region. The analysis of the factors shaping the supply and demand in the housing market . Among the demand factors identified and analyzed indicators of housing security, income levels, conditions of mortgage lending. Factors proposals submitted through the assessment of a housing construction, housing investment and the issuance of permits for housing. An analysis of the price situation in the housing market regions of Ukraine.*

*Keywords: housing market, real estate, supply, demand, price.*