

ДОСЛІДЖЕННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ІНВЕСТИВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ: ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

RESEARCH OF ACCESSIBILITY OF INVESTMENT IN REAL ESTATE IN UKRAINE: PROBLEMS AND PROSPECTS FOR DEVELOPMENT

УДК 330.322

<https://doi.org/10.32843/infrastruct39-31>**Лащик І.І.**

к.е.н., доцент,
доцент кафедри фінансів
Національний університет
«Львівська політехніка»

Віблий П.І.

к.е.н., доцент,
доцент кафедри фінансів
Національний університет
«Львівська політехніка»

Бондаренко Л.П.

к.е.н., доцент,
доцент кафедри фінансів
Національний університет
«Львівська політехніка»

Lashchuk Iryna

Lviv Polytechnic National University

Viblyi Petro

Lviv Polytechnic National University

Bondarenko Lidya

Lviv Polytechnic National University

У статті проведено детальний аналіз первинного та вторинного ринків нерухомості України. Охарактеризовано особливості та переваги інвестиційних вкладень у вітчизняну нерухомість. Проаналізовано можливості інвестування в первинну та вторинну нерухомість в Україні з указанням їхніх переваг та недоліків. Проведено аналіз основних показників розвитку первинного та вторинного ринків нерухомості, що склалися впродовж останніх декількох років на вітчизняному ринку. За результатами проведених досліджень виокремлено чинники необхідності та переваг інвестування в нерухомість України, а саме первинні та вторинні ринки. Визначено ризики, які можуть постати перед інвестором під час вкладення коштів у нерухомість, та представлено можливі варіанти вирішення проблем інвестування в житлово нерухомість. На основі власних досліджень, а також глибокого аналізу статистичних матеріалів виокремлено особливості та чітко окреслено переваги вкладення коштів у вітчизняну нерухомість.

Ключові слова: інвестиції, нерухомість, первинний ринок нерухомості, вторинний ринок нерухомості, ціни на житло, будівництво.

В статті проведено детальний аналіз первинного і вторинного ринків недви-

жимої України. Охарактеризовані особливості і переваги інвестиційних вкладень в отечественную недвижимость. Проанализированы возможности инвестирования в первичную и вторичную недвижимость в Украине с указанием их преимуществ и недостатков. Проведен анализ основных показателей развития первичного и вторичного рынков недвижимости, которые сложились на протяжении последних нескольких лет на отечественном рынке. По результатам проведенных исследований выделены факторы необходимости и преимуществ инвестирования в недвижимость Украины, а именно первичные и вторичные рынки. Определены риски, которые могут возникнуть перед инвестором при вложении средств в недвижимость, и представлены возможные варианты решения проблем инвестирования в жилую недвижимость. На основе собственных исследований, а также глубокого анализа статистических материалов выделены особенности и четко обозначены преимущества вложения средств в отечественную недвижимость.

Ключевые слова: инвестиции, недвижимость, первичный рынок недвижимости, вторичный рынок недвижимости, цены на жилье, строительство.

Scientists believe that the Ukrainian housing and commercial real estate market is so attractive for investors. In the case of «long» money for a small percentage, the return on investment in real estate in Ukraine is much higher than in Europe. The peculiarity of the Ukrainian market is a possibility easily and quickly obtain permission documents, and the basic initial capital that might be needed to invest in is less than in the West Europe. There is no law that would oblige the developer to build something before the start of sales. The market is stable for a long time and strong developers trust the buyers. The residential property market is an integral part of the socioeconomic system of the country's economy. He has not only economic, but, above all, social value, since it meets one of the main basic needs of people – the need for housing. Therefore, when studying such a market it is important to take into account its socio-economic role. Considering the residential property market as a system of socio-economic relations of business entities with regard to the creation and operation of existing property, it is worth noting that «the most widespread the viewpoint of the real estate market as a type of investment market». Thus, there are market investors and sellers investing in the market that are trying to generate income from an investment object using the tools of harmonizing the interests of stakeholders. On the other hand, for residential market real estate is inherent in the specifics of that distinguish it from the markets of other financial assets. Except housing investment should be investigated from different sources positions – as an investment in non-financial tangible assets for own use and as an investment in a financial asset for resale or lease for profit. Thus, aggregate demand for housing is defined as the aggregate of consumer and investment demand. The structure of demand affects the nature of pricing in the market, the trends of its development and is important in the process of solving the problem of housing. The social role of the market is complemented by its economic significance, necessitating it effective regulation of the housing market at the state level.

Key words: investments, real estate, primary real estate market, secondary real estate market, housing prices, construction.

Постановка проблеми. Протягом останніх десятиліть світова економіка розвинених країн світу здійснила суттєву трансформацію, зосередившись на стимулюванні розвитку наукомістких технологій. Разом із цим усе більшої популярності набирає інвестування в нерухомість. Проте, беручи до уваги нестабільну економічну та політичну ситуацію в Україні впродовж останніх років, велика кількість людей занепокоєна тим, де можна зберегти власні заощадження. Для більшості відомо, що інвестиції в нерухомість вже давно вважаються найбільш стабільним та надійним інструментом для зберігання та примноження коштів. Потенціал

національної економіки позитивно оцінюється не лише іноземними, а й вітчизняними експертами. У зв'язку з розвитком ринку новобудов стає зрозумілим, що просто зберігати гроші недоцільно, їх можна примножувати, зробивши так, щоб вони працювали на своїх власників. Житлова нерухомість – це не лише місце праці чи проживання, а й актив, який здатен приносити пасивний дохід.

Порівняно з іншими видами інвестування інвестиції у нерухомість мають власні очевидні переваги. Насамперед вкладання коштів у нерухомість гарантує ефективний захист капіталу від знецінення. По-друге, такого роду капіталовкладення

не вимагають від вкладника певних особливих знань та досвіду у цій сфері. І найголовнішою перевагою є можливість отримання регулярного доходу у значно більших розмірах, аніж за банківського вкладу. Тому постає проблема правильного та рентабельного інвестування в нерухомість та вибору конкретного об'єкта інвестування.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Важливий внесок у вивчення особливостей функціонування ринку нерухомості у розрізі житлової, комерційної та виробничо-складської нерухомості зробили багато як вітчизняних, так і зарубіжних учених. Незважаючи на певну диференціацію думок науковців та економістів із приводу інвестування в комерційну та некомерційну нерухомість, наявні дослідження цієї ланки відображають лише окремі аспекти ринку нерухомості. Так, Н. Рева [1] у своїй статті порівнює вартість житла і доходи населення і визначає індекс доступності житла; О. Дубенська [2] розглядає зріст та спад цін на житло; М. Заславська [3] описує пропозиції щодо збільшення будівництва нового житла. Своєю чергою, А. Коцеруба [4] дослідила основні тенденції та перспективи розвитку українського ринку нерухомості.

Постановка завдання. Метою дослідження є оцінювання на основі статистичних даних потенціалу збільшення обсягів інвестицій у нерухомість в Україні з метою прискорення розвитку її провідних галузей, а також обґрунтування доцільності збільшення обсягів інвестицій у дану галузь як один із можливих чинників прискорення розвитку національної економіки.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Інвестування в житлову нерухомість є чи не найприбутковішою справою сьогодні. Проте слід зазначити, що інвестиційно привабливою є не вся нерухомість. Науковці поділяють її на ту, що куплена на первинному ринку (новобудови), і на ту, що куплена на вторинному ринку (об'єкти нерухомості, що вже були в користуванні).

Як правило, інвестування в нерухомість більш поширене на первинному ринку (нове житло). Для даного ринку використовується три основні фінансові інструменти: фонд операцій із нерухомістю, фонд фінансування будівництва та цільові облигації. У кожного забудовника наявний хоча б один із наведених фінансових інструментів: компанія з управління активами і банк, який обслуговує один із фондів. Первинний ринок нерухомості сьогодні характеризується значним зростанням інвестицій у новобудови. Основною причиною такої ситуації стало банкрутство великої кількості банків упродовж останніх років. Зазначене спричинило недовіру населення до банківської системи, і велика кількість як фізичних, так і юридичних осіб, отримавши свої відшкодування від Фонду гарантування вкладів фізичних осіб, прийняли рішення не зберігати свій капітал у вітчизняній валюті (через постійні коливання валютних курсів), а інвестувати його в ринок нерухомості, зокрема первинної. Очікуваним результатом став стрибок цін на первинне житло.

Вторинний ринок – це ринок існуючих будівель, раніше введених в експлуатацію (як давно, так і нещодавно). Даний ринок хоча й є більш активним, проте впродовж останніх років первинний ринок набирає обертів і починає збільшувати кількість укладених угод з нерухомістю. Чинниками, що відштовхують інвесторів від вкладання коштів у вторинне житло, є: зношення будинку (погіршення якості його стін, даху, інженерних комунікацій), вираження вартості нерухомості у доларах США через девальвацію і подальших негативних прогнозів щодо стабільності національної грошової одиниці. Порівняння вартості квадратного метра житла в новобудовах та на вторинному ринку Києва у 2018 р. зображено на рис. 1 [5].

Проаналізувавши наведені дані, можна зробити висновок, що впродовж 2018 р. ціни на нерухомість міста Києва коливалися як на первинному,

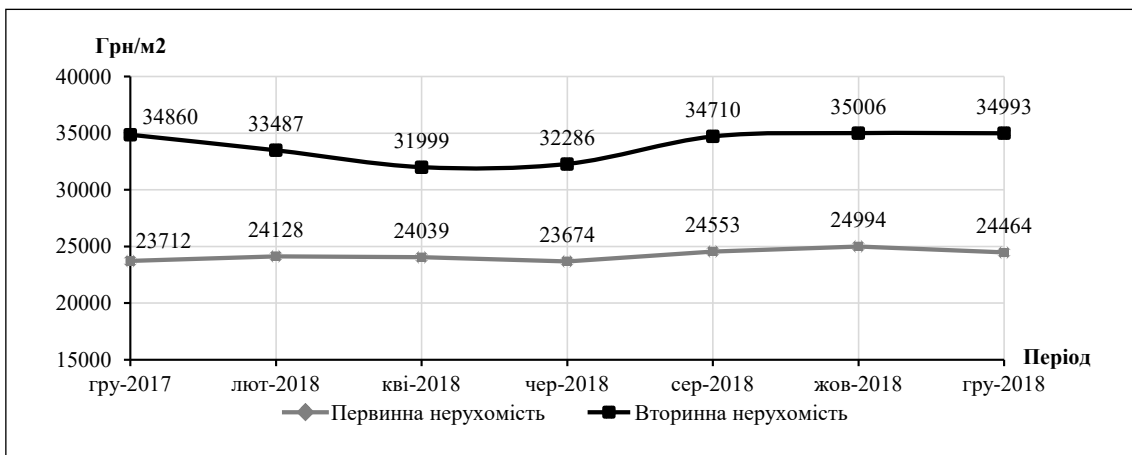


Рис. 1. Динаміка цін на житло на первинному та вторинному ринках нерухомості в м. Київ у 2018 р.

так і на вторинному ринках. Найнижчою вартість за квадратний метр у новобудовах була у червні минулого року і становила 23 674 грн, на вторинному ринку – у квітні (31 999 грн). Проте якщо порівнювати ціни на початок та на кінець року, то в першому випадку вони зросли приблизно на 3,2% (752 грн), а в другому – лише на 0,4% (133 грн), тоді як курс долара США до гривні в грудні 2017 р. і в грудні 2018 р. знаходився приблизно на одному рівні – 27,8 грн/дол. США.

Однією з переваг первинної нерухомості над вторинною є її більша юридична «прозорість». Це означає, що під час покупки квартир на вторинному ринку може виникнути чимало проблем, спровокованих недобросовісними продавцями (не виписані особи, що проживають у квартирі, яка продається, наявність родичів власників, які мають право на квартиру і перебувають у в'язниці чи психіатричній лікарні, арешти та заборони на продаж квартири, підроблені документи, приховані борги за квартиру, власників, яких можна пізніше визнати неповністю дієздатними, тощо). За оцінкою експертів, ризики покупця квартири є достатньо високими. В узагальненому вигляді найпоширенішими причинами визнання угоди купівлі-продажу недійсною є: поява неврахованих спадкоємців, поява осіб, що перебували в місцях позбавлення волі, підробка документів, продаж за довіреністю в разі смерті власника, порушення правил приватизації.

Отже, проаналізувавши сучасний стан ринків первинної та вторинної нерухомості в Україні, можна зробити висновок про те, що доцільнішим і правильнішим вибором інвестора буде вкладання своїх коштів у ринок первинної нерухомості. На це впливає декілька чинників: значно менша ціна за квадратний метр порівняно з вартістю вторинного житла; менша кількість ризиків, з якими потенційно можна стикнутися під час укладання угод купівлі-продажу, модернізація та розвиток ринку первинної нерухомості, його здатність забезпечувати комфортні умови проживання покупців.

Під час інвестування коштів для власного збереження необхідно аналізувати ринок нерухомості на адекватне співвідношення ціни, якості та гарантії, які дає забудовник, тому що покупка такого виду нерухомості є досить неоднозначною, адже в майбутньому доведеться або самому користуватися нею, або продати чи навіть здавати в оренду. Тому слід вибирати максимально універсальний варіант, який тією чи іншою мірою зможе задовольнити будь-яку з вищеперерахованих потреб. На даному етапі розвитку економіки існує декілька схем купівлі, які можуть приносити пасивний дохід. Перша з них – це купівля нерухомості на стадії «фундаменту» з подальшим перепродажем. Це найвигідніший варіант, тому що ціна на нерухомість на цій стадії є найнижчою. Така покупка в середньому здатна приносити до 30% річних.

Для того щоб оцінити здатність потенційного інвестора вкладати кошти в житлову нерухомість та визначити всі можливі ризики, з якими він може стикнутися, слід проаналізувати стан житлового фонду України. За кількістю житла на 1 000 осіб населення Україна відстає від країн Європейського Союзу. Сьогодні рівень забезпеченості громадян житлом є таким: 400 проти 486 квартир на 1 000 осіб в ЄС. При цьому частка населення, що проживає у старому та аварійному житлі, в Україні є значною. Це й є чинниками, які збільшують попит на якісне житло. І збільшення пропозиції останнього є позитивною тенденцією. Залучення інвестицій у будівництво житла завжди здійснюється протягом довготривалого періоду, в умовах невизначеності та завжди так чи інакше пов'язане з ризиками. А ризик, як відомо, виникає за невизначеності впливу чинників зовнішнього середовища та відсутності можливості здійснити достовірний прогноз впливу економічних процесів. Тому достатньо актуальним завданням, що виникає перед інвесторами, є вкладення коштів в проекти, що є інвестиційно привабливими. Різка збільшення кількості новобудов, спричинене низхідною динамікою цін і несприятливою економічною ситуацією, є досить незвичним явищем. Існує думка, що чим більше будується житла і чим нижчі ціни на нього, тим краще для потенційних покупців житла. Зниження цін допомогло тим, хто давно відкладав свої заощадження на купівлю житла, здійснити свої плани. Також удало склалися обставини для тих громадян, які отримували доходи в іноземній валюті. Власники квартир із достатніми заощадженнями змогли поліпшити свої житлові умови, продавши квартири в старому житловому фонді та інвестувавши в новобудови. Варто відзначити, що власне житло залишилося недоступним для громадян із доходами нижче середнього рівня, зменшилося фінансування програм пільгового житла для громадян, що перебувають на квартирному обліку і чекають на отримання житла від держави.

Загальну ілюстрацію житлового фонду України у 2013–2017 рр. наведено на рис. 2 [6]. На даному рисунку чітко видно, що кількість квартир, які перебувають у власності населення, різко скоротилася (на 13%) у 2014 р. порівняно з 2013 р. Очевидно, що дане зменшення відбулося через політичну ситуацію, яка склалася в Україні і залишила відбиток не лише на добробуті населення, а й пригальмувала розвиток національної економіки.

Одним із чинників, що впливає на прийняття рішення щодо доцільності інвестування у житлову нерухомість, є вибір терміну, на який вона купується. Найоптимальнішим терміном придбання нерухомості є щонайменше на 10 років. Вагому роль у цьому аспекті відіграє циклічність економічних процесів. Для порівняння: у 2008 р. вартість квадратного метра в київській новобудові



Рис. 2. Динаміка зміни житлового фонду України у 2013–2017 рр.

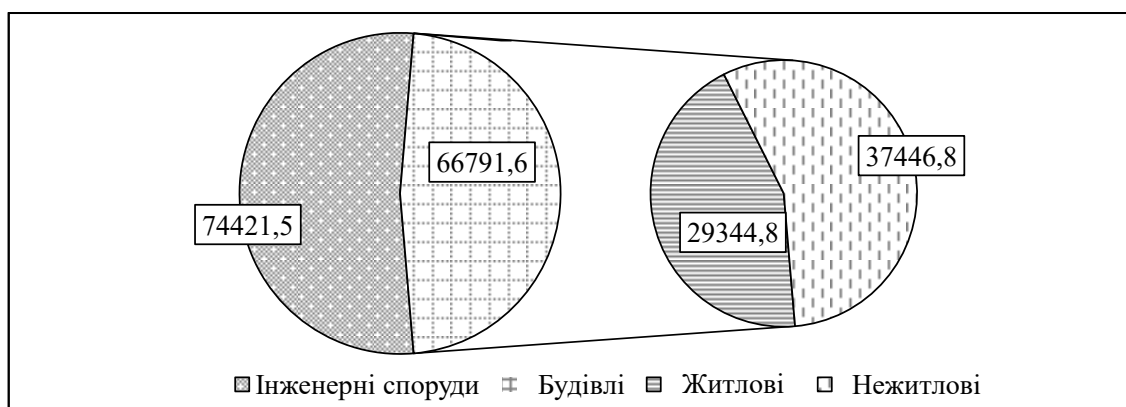


Рис. 3. Обсяг виробленої будівельної продукції (виконаних будівельних робіт) за видами у 2018 р.

становила приблизно 2 800 дол. США, зараз \approx 1 000 дол. США. Звідси стає зрозумілим, що інвестування в нерухомість супроводжується з ризиком її знецінення в майбутньому. За інвестування в нерухомість єдиною гарантією є можливість страхування об'єкта нерухомості від ризику втрати в результаті природних стихій чи інших надзвичайних ситуацій, від незаконних дій третіх осіб, а також страхування власної відповідальності перед іншими особами.

У разі інвестування в нерухомість інвестор стикається з такими видами витрат: пенсійний збір – 1% вартості об'єкта, ПДФО – 5% та військовий збір – 1,5% (якщо житло продається впродовж трьох років із моменту його купівлі), послуги нотаріуса, ріелтора (2,5–5% вартості), забудовника, оцінювання реальної вартості об'єкта інвестування незалежним експертом та послуги банку – від 0,25% з обороту.

Інвестиції в комерційну нерухомість – ще один досить рентабельний вид інвестування. Комерційна нерухомість включає у себе офісні

приміщення, магазини, ресторани, кафе, торговельні та розважальні центри, готелі, виробничі та складські приміщення. Комерційну нерухомість приваблюєшю за житлову робить, насамперед, її універсальність у плані різних способів використання, таких як здача в оренду, реконструкція та перепродаж, ведення власного бізнесу. Епоха надприбутків на ринку комерційної нерухомості поступово відступає на задній план. На рис. 3 [6] показано структуру та обсяги будівництва (за видами) в Україні у 2018 р.

Отже, проаналізувавши обсяг виробленої будівельної продукції та виконаних будівельних робіт за видами у 2018 р., можна побачити, що більшу частку на ринку займають інженерні споруди (66,4%). Будівлі, своєю чергою, поділяються на житлові та нежитлові. У цьому разі переважає частка нежитлових будівель (56,1%). Дана ситуація показує, що в 2018 р. не було стимулу для інвестування в житлову нерухомість, адже для інвесторів вигіднішим є вкладання коштів саме в житлову нерухомість (переважно в первинну),

тому державі, зі свого боку, варто забезпечити збільшення будівництва житлових будівель для залучення більшої кількості як вітчизняних, так і закордонних інвесторів.

Земельні ресурси є унікальною економічною категорією, яка робить значний вплив на систему бухгалтерського обліку земельних ресурсів, котрий включає у себе систему накопичення, систематизації, обробки та аналізу економічної інформації про земельні ресурси як об'єкти інвестиційної нерухомості. Сучасний український земельний ринок характеризується стійким зростанням цін на земельні ділянки. При цьому чим ближче до столиці або великих міст, тим яскравіше помітна така тенденція. Причиною подібної динаміки зростання цін вважається багатофункціональність земельних ділянок.

Інвестування грошових коштів у земельні ділянки вимагає достатніх знань і досвіду. Для детального аналізу варто зосередитися на позитивних та негативних боках даного виду інвестування. Отже, його основними недоліками є: низька ліквідність (дохідність), спричинена довгостроковими вкладеннями у купівлю землі, що не так схильна до коливань ринку, як та ж сама нерухомість; висока ставка податку на землю, що може становити від 0,3% до 1,5% вартості землі; обмежені можливості використання земельної ділянки (відсутність можливості використання землі на свій розсуд і примусове використання її лише за прямим призначенням). Проте існує і низка переваг інвестування в земельні ділянки. Насамперед – низька їхня вартість, проте це залежить і від самого місця та міста, де розташована дана ділянка. Самостійна капіталізація земельної ділянки дає змогу незалежно від того, з якою метою була придбана земля, в будь-який момент часу змінити вид діяльності, який на ній провадиться. Але все-таки інвестування в нерухомість тісно пов'язане з інвестуванням в земельні ділянки, адже найбільш надійним способом інвестування в останнє є саме вкладення коштів у житлову чи комерційну нерухомість. Основними чинниками, що впливають на ціну землі, є її якість, ландшафт, близькість до комунікацій (газ, світло, вода), наближеність до центру міста, магазинів, місць відпочинку та розваг, екологічна чистота місцевості тощо.

Висновки з проведеного дослідження. Український ринок комерційної нерухомості поступово переходить у нову фазу свого розвитку, коли інвестори і девелопери усвідомлюють необхідність створювати інвестиційно привабливі об'єкти нерухомості з довгим терміном життя.

Для багатьох людей нерухомість є найпростішою для розуміння формою інвестицій, оскільки вона є досить прямолінійною і передбачає справедливий обмін між власником нерухомості (орендодавцем) і користувачем нерухомості (орендарем).

Існує сім різних типів інвестицій у нерухомість, які мають розуміти нові інвестори: комерційна нерухомість, житлова нерухомість, промислова нерухомість, багатофункціональна нерухомість, торговельна нерухомість, іпотечне кредитування, операції з продажу/оренди. Кожен із них має свої переваги та недоліки.

Не існує єдиної думки стосовно вибору: акції чи інвестиції. Кожен вибирає зручніший та привабливіший варіант для себе.

Таким чином, провівши аналіз ринку нерухомості, а саме таких його секторів, як ринок житлової нерухомості (як первинної, так і вторинної), комерційної нерухомості, та ринок землі, можна зробити такі висновки:

- найбільш оптимальним варіантом інвестування є інвестування в ринок первинної житлової нерухомості – достатньо ліквідний актив, який за потреби можна продати і перевести в грошову форму;

- в умовах збільшення внутрішньої міграції впродовж останніх років унаслідок політичної ситуації, що склалася в Україні, значно зріс попит на орендоване житло. Це поширило тенденцію на купівлю житла з метою подальшої здачі в оренду;

- квартири в новобудовах із часом не втрачають свою вартість. Це означає, що якщо квартира купувалася за гривні, то в майбутньому в умовах інфляції її гривнева вартість буде зростати;

- у період економічного спаду цінова динаміка на вторинному ринку передусім зумовлена чинниками макроекономічного розвитку країни. Інвестиційний попит населення реалізується шляхом вкладання коштів в інші фінансові активи;

- нерухомість – це найпривабливіший варіант інвестицій. Вона може генерувати постійний пасивний дохід і може бути хорошою довгостроковою інвестицією, якщо вартість об'єкта збільшується з плином часу;

- інвестуючи в нерухомість, у інвестора з'являється можливість додати різноманітності до свого портфеля і розкласти суму ризику, яку він приймає. Більше того, можна скористатися тим фактом, що інвестиції в нерухомість історично менш схильні до значних коливань ринку;

- перевагою інвестицій у комерційну нерухомість є її потенційна пропозиція. Наприклад, якщо вкладати кошти в офісні приміщення в місті, де розмір квадратних метрів дорівнює премії, то можна стягувати більш високі тарифи. Поки попит залишається високим, а витрати на експлуатацію не покриваються, можна побачити гідну віддачу від вкладених інвестицій;

- під час інвестування доведеться стикнутися з витратами на поточне обслуговування. Разом вони можуть скласти і зменшити дохід, який генерує власність.

У цілому ринок нерухомості України сьогодні продовжує стрімко розвиватися, тому інвестування в нерухомість є досить хорошим способом

як вкладення, так і примноження власних коштів. Проте найдоцільнішою та найприбутковішою формою інвестування даного виду залишається первинна житлова нерухомість.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК:

1. Рева Н. В 2014 году индекс недоступности жилья вырос вдвое. URL : <http://domik.ua/novosti/v-2014-godu-indeks-nedostupnosti-zhilya-vyros-vdvoe-n231842.html> (дата звернення: 03.01.2020).
2. Дубенська О. Нерухомість у рік потрясінь. URL : https://lb.ua/economics/2018/12/27/290433_neruhomist_rik_potryasin.html (дата звернення: 28.12.2019).
3. Заславська М. Сдвинется ли с мертвой точки рынок украинской недвижимости? URL : <http://forbes.net.ua/business/1386328-sdvinetsya-li-s-mertvoj-tochki-rynok-ukrainskoj-nedvizhimosti> (дата звернення: 05.01.2020).
4. Коцераба О. Пузырь на рынке недвижимости Украины готовится лопнуть. URL : <https://www.obozrevatel.com/realty/news/61029-puzyir-na-ryinke-nedvizhimosti-ukrainyi-gotovit-sya-lopnut.htm> (дата звернення: 05.01.2020).
5. Бондар Л. Аналіз цін на вторинному ринку житлової нерухомості Києва: грудень 2018 р. URL : <https://100realty.ua/uk/analytics/50483> (дата звернення: 05.01.2020).
6. Державна служба статистики : вебсайт. URL : <http://www.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 29.12.2019).

REFERENCES:

1. Reva N. (2014). V 2014 godu indeks nedostupnosti zhilya vyros vdvoe [In 2014 the housing unavailability index doubled] from <http://domik.ua/novosti/v-2014-godu-indeks-nedostupnosti-zhilya-vyros-vdvoe-n231842.html> (accessed 03 January 2020).
2. Dubens'ka O. (2018) Nerukhomist' u rik potryasin' [Real estate in a year of turmoil] from <http://domik.ua/novosti/v-2018-godu-indeks-nedostupnosti-zhilya-vyros-vdvoe-n231842.html> (accessed 28 December 2019).
3. Zaslavs'ka M. (2019) Sdvinetsya li s mertvoy tochki rynek ukrainskoy nedvizhimosti? [Will the Ukrainian real estate market get off the ground?] from <http://forbes.net.ua/business/1386328-sdvinetsya-li-s-mertvoj-tochki-rynok-ukrainskoj-nedvizhimosti/> (accessed 05 January 2020).
4. Kotseruba O. (2019) Puzyr' na rynke nedvizhimosti Ukrainy gotovitsya lopnut' [Bubble in the real estate market of Ukraine is preparing to burst] from <http://obozrevatel.com/realty/news/61029-puzyir-na-ryinke-nedvizhimosti-ukrainyi-gotovit-sya-lopnut.htm/> (accessed 05 January 2020).
5. Bondar L. (2018) Analiz tsin na vtorynnomu rynku zhytlovoyi nerukhomosti Kyieva: hruden' 2018 r. [Residential real estate market price analysis for Kyiv: December 2018] from <http://100realty.ua/uk/analytics/50483/> (accessed 05 January 2020).
6. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrayiny (2018) *Kapital'ni investytsiyi* [Capital Investments], Kyiv: Informatsiyno-analytichne ahentstvo Available at: <http://www.ukrstat.gov.ua> (accessed 29 December 2019).