

Павлов К.В., к. е. н.,
доцент, докторант
*Східноєвропейський національний університет
імені Лесі Українки*

ЦИКЛІЧНІСТЬ ПРОЦЕСІВ ФОРМУВАННЯ РЕГІОНАЛЬНИХ РИНКІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

Павлов К.В. Циклічність процесів формування регіональних ринків житлової нерухомості. У статті за результатами дослідження показників кількості операцій з об'єктами нерухомості, нормативного забезпечення діяльності ринку нерухомого майна, конкурентного становища на житловому ринку та його цінової динаміки досліджено етапи формування державного та регіональних ринків нерухомості. Визначено характеристики, за якими здійснюють оцінку ринку нерухомого майна на державному та регіональному рівнях. Досліджено фактори, що сприяють розвитку ринку нерухомості, а також особливості його функціонування. Визначено основні етапи становлення та формування ринку нерухомості в Україні, а також циклічність їх повторення.

Ключові слова: регіональний ринок нерухомості, житлова нерухомість, етапи становлення ринку нерухомості, циклічність ринку нерухомого майна, формування ринку нерухомості.

Павлов К.В. Цикличность процессов формирования региональных рынков жилой недвижимости. В статье по результатам исследования показателей количества операций с объектами недвижимости, нормативного обеспечения деятельности рынка недвижимости, конкурентного положения на жилищном рынке и его ценовой динамики исследованы этапы формирования государственного и региональных рынков недвижимости. Определены характеристики, по которым осуществляют оценку рынка недвижимости на государственном и региональном уровнях. Исследованы факторы, способствующие развитию рынка недвижимости, а также особенности его функционирования. Определены основные этапы становления и формирования рынка недвижимости в Украине, а также цикличность их повторения.

Ключевые слова: региональный рынок недвижимости, жилая недвижимость, этапы становления рынка недвижимости, цикличность рынка недвижимости, формирование рынка недвижимости.

Pavlov K.V. Cycle of processes of formation of regional markets of residential real estate. In this article, according to the results of the survey of indicators of the number of transactions with real estate, regulatory support of the real estate market, the competitive position on the housing market and its price dynamics, the stages of formation of state and regional real estate markets have been explored. The characteristics of valuation of the real estate market at the state and regional levels are determined. The factors contributing to the development of the real estate market, as well as features of its functioning, are explored. The basic stages of formation and formation of the real estate market in Ukraine are determined, as well as the cyclist of their repetition.

Key words: regional real estate market, residential real estate, stages of formation of the real estate market, cyclicity of the real estate market, formation of the real estate market.

Постановка проблеми. Ефективне функціонування ринку нерухомості є чи не найважливішим пріоритетом країни, оскільки саме ним обумовлено процеси становлення малого та середнього класу в Україні. А загальний розвиток власності за своїм змістом є основною складовою потреб населення, що здійснює вплив на загальний рівень інвестиційних потуг, обсягів нагромадження та споживання в державі.

Сьогодні актуальним є питання поглибленого дослідження етапів становлення ринку житлової нерухомості в Україні, а також його економічних, історичних та соціальних характеристик. Адже становище ринку житла перебуває у досить нестабільному функціональному становищі та характеризується нездатністю на саморегулювання. Відомо, що за часів централізованої та планової системи

економіки, що реалізовувалася Радянським Союзом, саме держава брала на себе відповідальність щодо забезпечення населення житлом. Держава в житловому секторі виступала в ролі основного інвестора в будівельну галузь, виконувала функції забудовника та підрядника, а найголовніше, була власником більшості житлових об'єктів.

Процес отримання об'єктів житлової нерухомості населенням здійснювався на безкоштовній основі шляхом участі в сформованих чергах на житлову нерухомість, що було зумовлено потребою у формуванні чітких правил забезпечення населення житлом [8]. У зв'язку з гострою потребою в лімітуванні житлової площі було також встановлено її норму на одну людину, яка дорівнювала майже 14 квадратним метрам.

Оскільки за часів СРСР держава здійснювала функцію забезпечення населення житлом, формування ринку нерухомості на теренах України взяло свій початок лише в дев'яностих роках минулого сторіччя після проголошення незалежності та початку процесу запровадження на її території ринкових механізмів. Україна за умови перебування в перехідному періоді була нездатна здійснити потрібні інвестиційні заходи самотужки. На той час перед державою постала проблема, яка полягала у винайденні та реалізації в дію інноваційної моделі функціонування житлової сфери, а також запровадженні нових фінансових та інвестиційних моделей забезпечення будівельної галузі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Нині в Україні дослідження процесу виникнення, формування та функціонування ринку нерухомості перебуває на початковому рівні. В результаті аналізу матеріалів дослідження та публікацій з цієї тематики видно, що вже було здійснено певні напрацювання провідних вітчизняних та зарубіжних вчених в напрямі дослідження питань, присвячених іпотечному кредитуванню, оцінці об'єктів житлової нерухомості та ціновому утворенню на них. Серед науковців слід назвати таких, як А. Асаул, О. Гриценко, П. Єщенко, І. Малий, Р. Манн, Ю. Манцевич, К. Паливода, В. Павлов, Н. Погорельцева. Водночас дослідження циклічності процесів становлення, формування та розвитку регіональних ринків житлової нерухомості було здійснено не в повному обсязі.

Постановка завдання. Мета статті полягає в дослідженні етапів формування державного та регіональних ринків нерухомості; у визначенні характеристик, за якими здійснюють оцінку ринку нерухомого майна на державному та регіональному рівнях; в дослідженні факторів, що сприяють розвитку ринку нерухомості, а також особливостей його функціонування.

Виклад основних результатів. Початок формування законодавчого підґрунтя для здійснення операцій з нерухомістю було розпочато з прийняттям Закону Української РСР «Про власність» від 7 лютого 1991 року № 697-12 [2]. Прийняття цього законопроекту створило умови, завдяки яким громадяни змогли володіти об'єктами нерухомого майна на законних підставах. В результаті цього з'явилися такі поняття, як, зокрема, суб'єкти ринку; функції ринку нерухомого майна; ринок нерухомості; структура ринку нерухомості. Наступним було прийняття Верховною Радою України Закону «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19 червня 1992 року, що сприяло створенню та організації нового професійного прошарку професійних учасників ринку нерухомості, а саме ріелторських компаній та агентств нерухомості.

З метою регламентації взаємовідносин ринку нерухомості в Україні наступним етапом в процесі його становлення стало формування юридич-

них засад, що дало змогу остаточно сформувати ринок нерухомого майна в нашій державі. Було прийнято такі нормативно правові документи: Закон України «Про товарні біржі» від 10 грудня 1991 року № 1957-12 [5]; Сімейний Кодекс України від 10 січня 2002 року № 2947-3 [15]; Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-4 [1]; Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-4 [19].

Загалом, незважаючи на прийняття вищезазначених нормативно-правових актів, існувала потреба в прийнятті цілої низки законопроектів, оскільки рівень та темпи розвитку ринку нерухомості залишилися низькими. Спричинене таке становище було інфляцією, зменшенням показників доходів населення, скороченням рівня валового внутрішнього продукту, а також збільшенням показників безробіття в країні.

З метою характеристики становища на ринку житлового нерухомого майна, а також з урахуванням показників рівня початкових цін та їх динаміки, кількості операцій з нерухомістю, цінової динаміки, рівня конкурентного забезпечення, рівня ризиків, показників попиту та пропозицій, законодавчого забезпечення, якості самих об'єктів нерухомості та зв'язку ринку нерухомості з фінансовим ринком держави ми виділили такі етапи та цикли становлення ринку житлової нерухомості в Україні.

1) 1991–1993 роки – етап становлення ринку житлової нерухомості в Україні. Ціни на самі об'єкти житлової нерухомості, а також їх якість перебували на максимально низькому рівні. Особливо це було відчутно в результаті їх порівняння з аналогічними об'єктами нерухомості в європейських країнах.

На цьому етапі становлення ринку нерухомості також мало місце одномоментне зростання кількості інвестиційних заходів з боку держави в сфері будівництва. Одними з основних факторів, що мали вплив на ринок нерухомого майна є розвиток підприємництва та значні міграційні процеси як всередині країни, так і за її межами. На практиці в цей період було також відзначено відчутне підвищення цін на нерухомість, приріст яких склав приблизно 50–100% на рік, що за собою потягнуло стрімке підвищення попиту на них.

2) 1993–1995 роки. Оскільки в кінці попереднього періоду було відзначено максимально можливі темпи збільшення цін на об'єкти нерухомості, то на цьому етапі мало місце їх поступове зниження. Водночас показники темпу приросту динаміки цін на нерухомість склали близько 30–50%. Вступив в дію Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду», поява якого сприяла узаконенню більшості операцій з нерухомим майном. В цей період продовжився процес становлення ринку [6].

3) 1995–1998 рр. Цей часовий етап відзначився зниженням темпів росту цін на об'єкти нерухомого майна порівняно з попереднім періодом та загаль-

ною ціною стабілізацією. Це було викликано певною мірою задоволенням попиту населення на житло.

Безумовно, лідируючі показники цін на нерухомість були відзначені в Києві. І це тоді, коли в найдорожчих містах після столиці, а саме Одесі та Львові, ціни були нижчими майже вдвічі та становили близько 200–250 дол. США. Водночас найнижчими ціни на нерухоме майно були в Кіровограді та становили близько 100 дол. США за квадратний метр загальної площі.

Нині день рівень вищезазначених цін не є високим, але водночас вони відображали купівельну спроможність населення. Також зазначимо, що водночас майже відсутнє було кредитування банків за різними іпотечними програмами [18].

Проте слід відзначити, що завдяки прийняттю Постанови Верховної Ради України «Про державну монополізацію економіки й розвитку конкуренції», Указу Президента України «Про створення Міжвідомчої комісії з питань демонополізації економіки» та Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» відбулося часткове врегулювання конкурентних засад співіснування учасників ринку нерухомості в Україні. [7; 13; 14].

4) 1998–2000 роки. В цьому періоді відбулося різке зниження цін на об'єкти нерухомості, в результаті чого і показник кількості операцій на ринку нерухомості знизився майже вдвічі. Викликане таке становище було інфляційними процесами, що вирували на ринку в період з кінця 1999 року та до початку 2000-х років, оскільки показники інфляції, а як наслідок, і девальвації національної валюти значно перевищували ринкові ціни на нерухомість.

Загалом в результаті кризових явищ рівень цін на об'єкти нерухомості повернувся до показників 1995 року, як наслідок, ринок знаходився в становищі депресивних стабілізаційних процесів. Це все обумовило в майбутньому суттєве пожаття попиту на нерухомість, а тому і збільшення обсягів самого ринку, адже саме такими діями люди могли захистити свої заощадження від інфляції.

5) 2001–2004 роки. В результаті становища, що склалося на ринку нерухомості в кінці 1999 року, цей період відзначився настанням нового етапу становлення ринку – початком тривалого зростання ринкової ціни на об'єкти нерухомості. Постійне збільшення попиту на об'єкти нерухомості, а також зростання цін сприяли новому етапу розвитку ринку. Тоді були відзначені підвищення інтенсивності розвитку первинного ринку житлової нерухомості та розширення меж інфраструктури ринку.

Насамперед це пов'язано з підвищенням рівня платоспроможності населення, прискореним розвитком ринку первинної житлової нерухомості, постійним вдосконаленням законодавчої бази органами державної влади, відчутною конкурентною грою серед професійних учасників ринку, а

також з розгортанням українськими банками широкого спектру програм іпотечного кредитування завдяки прийняттю Закону України «Про іпотечку» [4]. До того ж в результаті катастрофи, що відбулася 11 вересня 2001 року в Сполучених Штатах Америки, було викликано занепокоєння населення щодо надійності грошової одиниці США, чим було спричинене значуще переміщення капіталу в бік ринку нерухомого майна.

6) 2004–2009 роки. Як наслідок позитивних змін в економічних процесах держави мало місце суттєве збільшення показників попиту з боку населення на об'єкти нерухомого майна, що сприяло значній активізації розвитку будівельної галузі та інвестиційним процесам щодо її стимулювання. Слід відзначити, що разом зі збільшенням обсягів будівництва об'єктів нерухомості було також значно покращено і їх якість. Запроваджувалися нові методи та технології будівництва. Почали будувати об'єкти з великою площею квартир, а самі будинки зводили за монолітно-каркасним принципом. Було також відзначено появу на ринку особняків, таунхаусів та будинків клубного типу. Персоніфіковані житлові комплекси змінили поодинокі житлові будинки.

Цей період в результаті високого рівня попиту населення та впливу різних податкових, економічних та політичних факторів відзначився значним та постійним збільшенням рівня цін на нерухоме майно. Загальний показник реалізованої будівельної продукції в 2006 році склав 71,9 млрд. грн., що є майже в п'ять разів більшим за аналогічний показник 2000 року. Збільшено було також кількість введених в експлуатацію об'єктів нерухомості та рівень інвестицій у житлове будівництво [18].

Пізніше ринок нерухомості в країні охопив колапс, адже простежувалися протилежні за своїм змістом тренди, а саме постійне очікування зниження цін на нерухомість, з одного боку, а також подальше та нескінченне їх підвищення, з іншого боку. Мало місце і підвищення конкуренції між комерційними банками на ринку іпотечного кредитування. Суттєва доступність до позикових коштів та постійне підвищення цін на об'єкти житлової нерухомості визначили її доступність серед інших альтернативних інвестиційно-привабливих шляхів, що в результаті зумовило суттєве збільшення рівня спекулятивної складової на ринку.

Зростанню ціни на нерухомість сприяли такі фактори, як ціни на землю, що стабільно зростали; постійні інфляційні процеси в державі; нездатність первинного ринку нерухомості інтенсивно розширятися; велика кількість спекулятивно зацікавлених учасників ринку; обмеженість фінансових інструментів щодо залучення додаткових інвестиційних ресурсів на ринок будівництва та відтворення нерухомості [8].

Слід також зазначити, що навіть за умов активного збільшення тоді обсягів будівництва в державі

не було можливості задовольнити попит на ринку нерухомості, що тоді існував на ринку. Оскільки показники забезпеченості населення житлом склали близько 20 квадратних метрів на одну людину, тоді як цей показник в Європі становив 46 квадратних метрів. До того ж чверть населення України тоді проживала в житлових приміщеннях з низьким рівнем технічного становища та незадовільними експлуатаційними якостями.

А зниженню рівня цін на об'єкти нерухомого майна сприяли незмога фінансових інституцій забезпечити фінансовими інвестиціями потреби ринку; психологічна «втома» споживачів від постійного збільшення цін на нерухомість; низький рівень незалежного платоспроможного попиту на ринку; поява великої кількості аналітичних досліджень з протилежними за своїм змістом результатами досліджень.

В результаті економічних та соціальних протиріч щодо майбутнього ринку нерухомості в Україні відбулося зменшення кількості операцій з нерухомістю, оскільки мала місце абсолютна розгубленість усіх суб'єктів на ринку. Після цього відбулося «просідання» ринку. Ціни на нерухомість знизилися майже удвічі, а доходи населення – на третину, що спричинило перші панічні настрої на ринку. Банківські програми іпотечного кредитування зупинено, оскільки позичальники стали неплатоспроможними за вже наявними кредитними договорами, а обсяги непогашених іпотечних кредитів нерухомості значно перевищують реальну вартість придбаних об'єктів нерухомого майна. Відбулося миттєве зменшення попиту на недобудовані об'єкти.

Отже, основною причиною, що визначила становище на ринку в цей період, був підвищений спекулятивний інтерес до об'єктів нерухомого майна. До того ж тоді мали місце штучне стримування конкурентних відносин між будівельними організаціями та постійне ускладнення процесу оформлення прав на землю з метою її подальшої забудови.

7) 2010–2014 роки. На початку цієї фази економіка держави знаходилася в стадії повної рецесії. Активність на ринку нерухомості знаходиться на дуже низькому рівні, а ринкові ціни на об'єкти нерухомості продовжили своє падіння. За абсолютної відсутності кредитування фінансовими установами було зупинено будівництво нових об'єктів нерухомості, а угоди з нерухомістю відбувалися переважно з метою зміни місця проживання або ж поліпшення житлових умов населення. Однак з часом владі вдалося зменшити облікову ставку Національного банку та стабілізувати курс національної валюти, що дало новий поштовх для зрушення фінансового сектору в державі, тим самим, хоч і незначною мірою, було відновлено банківські кредитні програми. Це дало змогу відновити фінансування будівництва незавершених об'єктів нерухомості, що мали досить високий рівень готовності, а з часом і нових потенційно надійних проектів будівництва. Ці заходи щодо

активізації будівельної галузі дали змогу збільшити кількість нового житла на ринку.

Отже, зміни, що відбулися на ринку іпотечного кредитування зокрема та проектного фінансування загалом, сприяли активізаційним процесам розвитку фінансово-інвестиційної діяльності в будівельній галузі держави.

З часом почав свій ріст і платоспроможний попит населення. Слід відзначити, що відбулася і певна переорієнтація ринку будівництва житла України в бік об'єктів економічного класу, а саме тих, що мають зменшену площу. Це дало змогу значно збільшити рівень попиту на ринку, оскільки за рахунок зменшення загальної площі готових об'єктів нерухомості вдалося зменшити ціни на них. Отже, почав відбуватися підйом ринку нерухомості, про що свідчить і збільшення обсягів операцій з нерухомістю [8].

Також позитивний вплив на розвиток ринку було здійснено прийняттям Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно» [3]. Відповідно до його редакції право на здійснення реєстрації прав на нерухоме майно, окрім Бюро технічної інвентаризації, отримали нотаріуси та служби Укрдержреєстру. Слід згадати також і про Постанову Національного банку України, що деякою мірою здійснює негативний вплив на загальне положення справ на ринку нерухомості. Адже відповідно до її змісту забороняється здійснення операцій із застосуванням готівки на суму, що перевищує 150 тисяч гривень. Як наслідок, має місце зменшення майже удвічі рівня операцій з нерухомістю на вторинному ринку [12].

Також, на нашу думку, на «слабкий рух» на ринку нерухомого майна здійснили вплив такі фактори: постійне очікування «просідання» курсу національної грошової одиниці; політична нестабільність; загальне економічне становище в державі; зuboжіння середнього та малого класу в державі; скорочення кредитних програм для забудовників, а також їх очікування на стабілізацію ринку.

8) 2014–2017 роки. Аналізуючи становлення ринку нерухомості в цьому часовому періоді, перш за все слід відзначити суттєву девальвацію гривні по відношенню до євро та долару США, що відбулася на початку 2014 року. Спричинена вона була переходом на ринкові умови формування ціни на національну валюту, так званий плаваючий курс. Цей фактор значно ускладнив умови для залучення додаткових інвестиційних коштів на ринок нерухомого майна. Хоча навіть за таких умов на ринку спостерігається поживлення, а також здійснюється поступове відновлення банками різних кредитних програм, що сприяє ринку нерухомості в державі.

Загалом вивчаючи природу будь-якого ринку, а тим більше ринку нерухомості, слід особливу увагу

Кон'юнктура ринку житлової нерухомості: фази, періоди, цикли

Показники	Цикли ринку			
	Період підйому		Період спаду	
	Фаза оновлення	Фаза зростання	Фаза спаду	Фаза стагнації
Обсяг попиту	▲	▲	▼	▼
Обсяг пропозиції	▶	▲	▲	▼
Рівень вакантності	▼	▼	▲	▲
Ціни купівлі-продажу	▶	▲	▼	▼
Ціни оренди	▲	▲	▼	▶
Ставки капіталізації	▲	▶	▼	▶
Кількість угод	▲	▲	▼	▼
Обсяг поглинання	▲	▲	▼	▼
Час експозиції	▼	▼	▲	▲

▶ – стабілізація; ▲ – збільшення; ▼ – зменшення

Джерело: сформовано автором з використанням джерела [18]

звернути на циклічність спадів та підйомів основних його показників. Про це свідчить і світова практика дослідження ринків. Відомо, що для того, щоб зрозуміти зрілість ринку або ж етап, на якому він перебуває, слід визначити його цикл. В країнах з розвинутою економікою та зі сформованим ринком нерухомого майна цикл становить близько 8–9 років. Загалом довжина циклу становить відрізок часу, коли сам ринок, а також економіка держави загалом перебуває в процесі розвитку [20].

Об'ємність ринку нерухомості відображено в показниках попиту та пропозиції на ньому, а інтенсивність співвідношення між ними демонструє показник вакантності. Водночас динаміка масштабів пропозиції відзначається «запізнілим ефектом» порівняно з попитом на ринку, оскільки другий є більшою мірою гнучким відповідно до динаміки ринкових цін.

Ціноутворення на ринку на ринку житлової нерухомості здійснюється відповідно до пропорційно попиту та зворотно-пропорційної пропозиції. Зміна показника кількості операцій з об'єктами нерухомості певною мірою характеризує фазу активності ринку, в якій він перебуває, та повністю залежить від показників попиту. А час показника експозиції свідчить про рівень ліквідності ринку, до того ж зі зміною обсягів попиту має зворотній зв'язок (табл. 1).

Здійснення аналізу масштабності ринку, а також його активності та доходності дає можливість виявити проблеми та особливості, що мають місце бути

на ринку нерухомості, а також здійснити прогностичні розрахунки щодо його подальшого розвитку. Український ринок нерухомості з 2010 року та по сьогодні перебуває на третьому циклі свого існування, оскільки перший цикл ринку припав на період 1991–2000 років та становив 10 років.

Висновки. В період першого циклу ринок нерухомості «пережив» свій початковий етап формування, розвиток та динамічне ціноутворення, процес перерозподілу власності, приватизаційні процеси та початок формування нормативно-правового базису.

Під час перебування в другому циклі становлення в період 2001–2009 років, який тривав 9 років, ринок нерухомого майна України можна охарактеризувати бурхливим розвитком, інтенсивним збільшенням цін на об'єкти нерухомого майна, а також високою інтенсивністю будівництва нових об'єктів нерухомості.

Сьогодні ж під час перебування ринку в періоді третього циклу свого існування спостерігаються стабілізаційні процеси на ринку нерухомого майна, послідовне збільшення об'єктів нерухомості на вторинному ринку, а також велика кількість будівельних майданчиків, на яких активно зводять нові об'єкти нерухомості. Це все свідчить про стабілізаційний курс розвитку ринку та його активне пожвавлення.

На нашу думку, сьогодні слід запровадити систему економічних, фінансових, організаційних та соціальних процесів, які б дали змогу збалансувати обсяги попиту та пропозиції на ринку житлової нерухомості в Україні.

Список літератури:

1. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/ru/436-15>.
2. Про власність : Закон Української РСР № 697-12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/885-12>.
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення та спрощення процедури державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно : Закон України від 4 липня 2012 року № 5037-VI // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/5037-17>.

4. Про іпотеку : Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/898-15>.
5. Про товарні біржі : Закон України від 10 грудня 1991 року № 1957-12 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1956-12>.
6. Про приватизацію державного житлового фонду : Закон України від 19 червня 1992 року № 2482-XII // Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2482-12>.
7. Про захист від недобросовісної конкуренції : Закон України від 7 липня 1996 року № 236/96 / Верховна Рада України // ЛІГА: ЗАКОН. – 1996 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/Z960236.html.
8. Ковтун М. Становлення та розвиток ринку житла України в умовах ринкових перетворень / М. Ковтун // Науковий вісник Ужгородського університету. Сер.: Економіка. – 2014. – Вип. 1. – С. 282–286.
9. Особенности функционирования рынка недвижимости // Финансовая ответственность [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.fincharge.ru/soins-157-1.html>.
10. Павлов К. Вплив конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / К. Павлов // Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. – 2016. – № 4 (8). – С. 89–93.
11. Павлов К. Регулювання інвестиційно-житлових відносин в Україні / К. Павлов. – Рівне : НУВГП, 2013. – 230 с.
12. Про встановлення граничної суми розрахунків готівкою : Постанова Правління Національного банку України від 6 червня 2013 року № 210 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1109-13>.
13. Про Державну програму демонополізації економіки і розвитку конкуренції : Постанова Верховної Ради України від 21 грудня 1993 року № 3757-XII // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1993 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3757-12>.
14. Про Міжвідомчу комісію з питань демонополізації економіки : Указ Президента України від 21 березня 1995 року № 247/95 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – 1995 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/247/95>.
15. Сімейний Кодекс України від 10 січня 2002 року № 2947-3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/ru/2947-14>.
16. Економічна теорія : [навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл.] / [О. Стрішенець, Л. Єлісеєва, В. Ліщук]. – Луцьк : СЛУ ім. Лесі Українки, 2014. – 240 с.
17. Стрішенець О. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості / О. Стрішенець, К. Павлов // Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». – 2016. – Вип. 1 (47). – Т. 2. – С. 35–38.
18. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007–2013 : [монографія] / за ред. О. Драпиковського, І. Іванової. – К. : Арт Економі, 2012. – 240 с.
19. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
20. Шокурова Н. Етапи розвитку ринку житлової нерухомості / Н. Шокурова [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua/32337/1/20.pdf>.