

СИСТЕМНИЙ АНАЛІЗ СВІТОВОГО РИНКУ ЖИТЛА

Гахов І.В.

e-mail: igahov32@gmail.com

Науковий керівник – канд. техн. наук, доц. Матвієнко О.І.

Харківський національний університет радіоелектроніки,

кафедра прикладної математики

м. Харків, Україна

The problem of housing affordability, especially for youth, has reached a critical level in many countries. A key trend of recent decades is the steady growth of the gap between housing costs and rental payments. The paper presents a systematic analysis of the residential real estate market development over more than 100 years across several countries. The main pricing factors and housing acquisition conditions are investigated, and drivers of accelerated cost growth are identified. Based on these patterns, the study develops market forecasts and evaluates probable scenarios for changes in housing affordability.

Житло є базовою потребою людини. У більшості розвинених країн етап, коли володіння житлом вважалося розкішню, залишився в минулому. Сьогодні житло виконує функції об'єкта приватної власності, фінансового активу, чинника соціально-економічної стабільності, простору особистого життя та важливої передумови створення сім'ї.

Водночас в останні десятиліття проблема доступності власного житла суттєво загострилася. Значна частка молоді змушена або продовжувати проживати в батьківському домогосподарстві, або орендувати житло (чи його частину), або користуватися соціальним житлом, що фінансується з бюджету.

У роботі проведено аналіз доступності житла в низці країн світу за період понад 100 років. Зокрема, здійснено:

- класифікацію форм доступу до житла залежно від права власності;
- оцінку ризиків і механізмів державного регулювання;
- визначення ключових змін, що відбулися на ринках житла.

Дослідження охоплює основні типи житлової нерухомості: окремо розташовані будинки, квартири та таунхауси. Кожен тип характеризується специфічними ознаками, що впливають на ринкову вартість і попит.

Формування вартості житла зумовлене поєднанням глобальних і локальних факторів, відносна вага яких залежить від економічного контексту та регіональних особливостей.

Глобальні фактори включають:

- облікові ставки центральних банків та вартість іпотеки;
- рівень доходів населення;
- інфляцію;
- державні програми підтримки та умови іпотечного кредитування;

- співвідношення чисельності населення та обсягу житлового фонду;
- наявність ризиків, зокрема природних катаклізмів і зон політичної або економічної нестабільності;

- попит на орендне житло;
- інвестиційну привабливість ринку нерухомості.

Локальні фактори стосуються безпосередньо об'єкта нерухомості:

- площа, кількість кімнат;
- технічний стан;
- мебльованість;
- розташування та розвиток інфраструктури.

Саме ці параметри визначають індивідуальну привабливість конкретного об'єкта для кінцевого споживача.

На рис. 1 зображено ціни купівлі та оренди житла в Амстердамі впродовж останніх 400 років, ціни вказано в індексах (ціни у 1620 р. взято за 100 одиниць).



Рисунок 1 – Ціни купівлі та оренди житла в Амстердамі за останні 400 років

Окрему увагу приділено порівняльному аналізу умов придбання житла в різних регіонах світу, відмінності в яких зумовлені рівнем розвитку фінансових ринків, ступенем державного регулювання та доступністю іпотечного кредитування.

Серед основних причин прискореного зростання цін на житло в останні десятиліття виділяються обмежена пропозиція житлового фонду, жорсткі правила зонування, зростання вартості будівельних матеріалів і праці, підвищення іпотечних ставок та висока інвестиційна активність [1, 3].

Одним із етапів дослідження є побудова прогнозу розвитку ринку житлової нерухомості у найближчій перспективі. Такий прогноз ґрунтується на аналізі статистичних даних за попередні роки, урахуванні наявних аналітичних розрахунків, а також виявленні ключових тенденцій, що визначатимуть динаміку ринку в найближчі роки.

На рис. 2 зображено класифікацію країн за рівнем доходу за даними Світового банку [3].

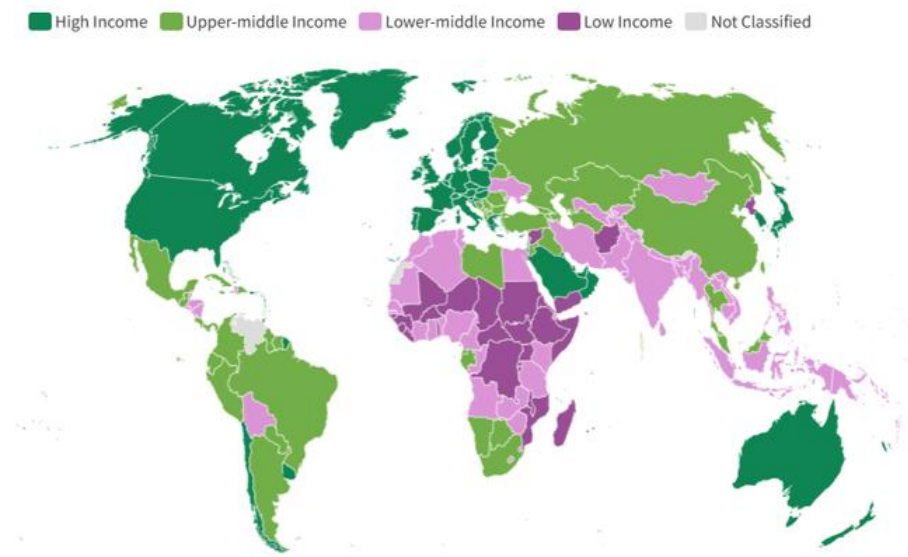


Рисунок 2 – Класифікація країн за рівнем доходу у 2020 році

Соціально-економічні профілі потенційних покупців формуються з урахуванням віку, виду економічної діяльності, рівня доходів, структури витрат, юридичного статусу, наявності пільг тощо [4].

За результатами системного аналізу визначено найбільш адекватні типи житла для різних соціальних груп, оцінено орієнтовні терміни його придбання та сформовано прогнози еволюції ринку житла [5].

Список використаних джерел:

1. Liu T., Wang J., Liu L., Peng Z., Wu H. What Are the Pivotal Factors Influencing Housing Prices? A Spatiotemporal Dynamic Analysis Across Market Cycles from Upturn to Downturn in Wuhan. *Land*, 14 (2). 2025. 356. <https://doi.org/10.3390/land14020356>
2. Pueyo T. Why I Don't Invest in Real Estate : вебсайт. URL: <https://unchartedterritories.tomaspuoyo.com/p/why-i-dont-invest-in-real-estate> (дата звернення: 15.02.2026).
3. World Bank Country Classifications by Income Level for 2024–2025 : вебсайт. URL: <https://blogs.worldbank.org/en/opendata/world-bank-country-classifications-by-income-level-for-2024-2025> (дата звернення: 15.02.2026).
4. Residential Real Estate Market : вебсайт. URL: <https://www.precedenceresearch.com/residential-real-estate-market> (дата звернення: 15.02.2026).
5. Панкратова Н.Д. Системний аналіз. Теорія та застосування. Наукова думка. 2018. 346 с.