

## РОЗДІЛ 2

# ЕКОНОМІКА ТА УПРАВЛІННЯ НАЦІОНАЛЬНИМ ГОСПОДАРСТВОМ

УДК 339.138

DOI: <https://doi.org/10.32782/2304-0920/3-93-7>**Білецький І. В.**Харківський національний університет міського господарства  
імені О.М. БекетоваORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4125-3931>

### ФАКТОРИ ВПЛИВУ НА РОЗВИТОК БУДІВЕЛЬНОГО СЕКТОРУ ЕКОНОМІКИ ТА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

Досліджено фактори зовнішнього та внутрішнього впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. Визначено складові статистики нерухомості та складові інформаційно-статистичного забезпечення дослідження ринку нерухомості у системі державної статистики України. Здійснено аналіз житлового будівництва України за регіонами та на його основі встановлено ключові фактори, які впливають на кількість побудованого житла, можна виділити наступні: рівень інвестування в житлове будівництво; дохідність населення та частка населення; можливість отримання та виплати кредитів на покупку житла. Встановлено, що галузь будівництва та ринок житлової нерухомості функціонують під впливом ряду взаємопов'язаних факторів внутрішнього та зовнішнього середовища і ще на етапі будівництва варто виважено підходити до визначення ринкової вартості об'єкта на основі системного аналізу внутрішнього та зовнішнього середовища галузі будівельного сектору житлової нерухомості. Внутрішніми чинниками галузі є ринкові, політичні, економічні, соціальні, демографічні, природно-географічні та науково-технічні фактори, а до зовнішніх факторів відносяться фактори, що здійснюють вплив на регіональні ринки та тенденції розвитку світових ринків нерухомості, наукового прогресу, світової банківської і фінансової систем. Визначено, що по терміну дії фактори впливу можна поділити на три групи: довгострокові, середньострокові, короткострокові; та деталізовано їх склад в розрізі даної класифікації.

**Ключові слова:** діагностика, будівництво, житлова нерухомість, фактори розвитку, ринок нерухомості.

**Постановка проблеми.** Будівельний сектор економіки України є одним з ключових елементів національної економіки, який формує значні обсяги національного валового продукту. Варто відмітити, що дана галузь, в першу чергу, орієнтована на внутрішній ринок, і має в цьому значний потенціал розвитку, адже середній рівень забезпеченості житлом в нашій країні дорівнює 23,7 кв. метрів на одну людину, що значно менше ніж в країнах Європейського Союзу. В останні роки будівництво житлової нерухомості розвивалося значними темпами, поряд з цим постійно зростає вартість будівельно-монтажних робіт, товарно-матеріальних цінностей, що використовуються в операційній діяльності суб'єктів галузі, також підвищується оплата праці робітників тощо. Усе це значним чином впливає на собівартість будівництва та вартість нерухомого майна, постійно збільшуючи ринкову вартість на ринку нерухомості в цілому. Саме тому, дуже важливим завданням наукових досліджень є визначення факторів, які впливають на розвиток будівництва в Україні та ринкову вартість нерухомості і визначення напрямку їх впливу та можливості їх менеджменту.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню питань розвитку вітчизняного будівельного сектору економіки та ринку нерухомості присвячували праці такі науковці, як: Ажман І.А., Бібік Н.В., Воронін В.О., Галасюк В.В., Гудзь П.В., Гусельников С.А., Драпиковський О.І., Жовтяк Г.А., Запоцький С.П., Зімін О.В., Іванова І.Б., Іліч А.Б., Лянце Е.В., Мамчин М.М., Сьєрогіна Д.О., Смольникова С.М., Пушкар Т.А., Шарова С.В. Незважаючи на те, що дослідження

проводилися значною кількістю дослідників, будівельна сектор економіки та ринок нерухомості розвиваються і відчують на собі вплив значної кількості зовнішніх та внутрішніх чинників впливу, що потребує їх постійного дослідження, а окремі практичні питання щодо її сучасного стану та перспектив досі залишаються недостатньо вивченими.

**Метою статті** є виявлення ключових зовнішніх та внутрішніх факторів впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Оцінку ефективності функціонування ринку житла визначають застосовуючи абсолютні та відносні показники. До абсолютних належать: ціна, площа житла, обсяг попиту та пропозиції, кількість договорів купівлі-продажу тощо. А темпи приросту абсолютних показників – до відносних. Інформаційно-статистичне забезпечення дослідження ринку нерухомості у системі державної статистики України з деталізацією на основні статистичні показники та форми звітності наведено в табл. 1.

З точки зору ключових параметрів ринку житла для оцінки ефективності його функціонування застосовують наступні методи:

- 1) аналіз ємності та обсягу ринку житла;
- 2) дослідження тенденцій зміни попиту та пропозиції, їх структури та співвідношення;
- 3) дослідження долі основних гравців ринку;
- 4) аналіз вартості житла, його цінової сегментації ринку;
- 5) аналіз доступності житла;
- 6) аналіз інноваційного потенціалу ринку житла.



Рис. 1. Складові статистики нерухомості

Джерело: розроблено автором

Для повного аналізу стану й розвитку ринку житлової нерухомості важливе значення має статистичний аналіз житлових умов населення, що окрім зазначених в попередньому переліку, мають включати, на нашу думку, ще забезпеченість житлом, якісну характеристику житлових умов та економічні умови користування житлом.

На думку Л.О. Богінської [1], найактуальнішими серед питань дослідження ринку нерухомості є:

- критеріальні ознаки;
- чинники формування і теоретичні засади становлення регіональних ринків нерухомості;
- обґрунтування методичних засад економічного оцінювання нерухомості та аналізу регіональних процесів рентоутворення;
- вдосконалення системи управління об'єктами житлової, промислової і комерційної нерухомості.

У статистичній практиці рівень забезпеченості населення житлом характеризується показником середнього розміру житлової площі на людину.

Для діагностування ступеня диференціації населення за рівнем забезпеченості житлом розробляється групування, що характеризує розподіл за розміром житлової площі на одну людину. Ці дані, зокрема, дозволяють визначити, скільки осіб мають житлову забезпеченість нижче санітарної норми, але їх недостатньо для всебічного діагностування рівня забезпеченості населення житлом, а отже, й для визначення обсягу й структури житлового будівництва [4].

Обсяги виконаних будівельних робіт та прийняття в експлуатацію житла – показник, що характеризує динаміку фактично прийнятих в експлуатацію житлових приміщень за певний проміжок часу.

Серед факторів, які впливають на кількість побудованого житла, можна виділити наступні:

1. Рівень інвестування в житлове будівництво. Перспективи розвитку житлового будівництва слід розглядати відповідно до розвитку будівни-

Таблиця 1

### Інформаційно-статистичне забезпечення дослідження ринку нерухомості у системі державної статистики України

Складові статистики нерухомості	Основні статистичні показники	Форми звітності
Наявність та рух житлового фонду і його експлуатація	Загальна площа житлового фонду; забезпеченість населення житлом; обладнання житлового фонду	ф. № 1-житлофонд (річна) «Житловий фонд»
Оплата населенням житлово-комунальних послуг та електроенергії	Оплата населенням житлово-комунальних послуг; рівень оплати населення за житлово-комунальні послуги; заборгованість населення за житлово-комунальні послуги; термін заборгованості населення	ф. № 1-заборгованість (ЖКГ) (місячна) «Про оплату населенням житлово- комунальних послуг та електроенергії»
Квартирна черга та надання житлових приміщень	Кількість сімей та однаків, які перебували на квартирному обліку; кількість сімей та однаків, які одержали житло та поліпшили свої житлові умови; квартирний облік та надання житла населенню за окремими категоріями	ф. № 4-житлофонд (річна) «Квартирна черга та надання житлових приміщень»
Надання населенню субсидій на відшкодування оплати житлово-комунальних послуг та на придбання скрапленого газу, твердого та рідкого пічного побутового	Кількість сімей, які звернулися за субсидіями; кількість сімей, яким призначено субсидії, у % до кількості сімей, які звернулися за субсидіями; загальна сума призначених субсидій	ф. № 1-субсидії (ЖКГ) (місячна) «Про надання населенню субсидій на відшкодування оплати житлово- комунальних послуг» ф. № 1-субсидії (паливо) (місячна) «Про надання населенню субсидій готівкою на відшкодування витрат для придбання скрапленого газу, твердого і рідкого пічного побутового палива»
Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю	Середньооблікова кількість штатних працівників облікового складу; середня кількість зовнішніх сумісників і працюючих за цивільно-правовими договорами; доходи підприємства; витрати підприємства; прибуток (збиток) підприємства	ф. № 1-послуги (нерухомість) (річна) «Надання посередницьких послуг при операціях з нерухомістю»

Джерело: розроблено автором

Таблиця 2

## Динаміка житлового будівництва за регіонами у 2019–2020 рр.

Область	2019 рік	2020 рік	Відхилення 2020 р. до 2019 р.	
			+-	%
м. Київ	12651,2	10680,4	-1970,8	84,42
Харківська	3234,0	3095,0	-139,0	95,70
Львівська	2599,7	2386,0	-213,7	91,78
Одеська	3936,9	2179,7	-1757,2	55,37
Київська	1624,6	1294,9	-329,7	79,71
Тернопільська	1292,3	1159,7	-132,6	89,74
Дніпропетровська	786,3	923,1	136,8	117,40
Вінницька	670,9	921,0	250,1	137,28
Полтавська	464,6	730,4	265,8	157,21
Івано-Франківська	797,8	728,9	-68,9	91,36
Хмельницька	544,3	651,5	107,2	119,70
Чернівецька	622,1	515,1	-107,0	82,80
Чернігівська	466,2	447,1	-19,1	95,90
Житомирська	494,3	414,9	-79,4	83,94
Рівненська	301,9	406,5	104,6	134,65
Черкаська	372,6	378,4	5,8	101,56
Сумська	308,0	330,7	22,7	107,37
Волинська	480,8	321,5	-159,3	66,87
Миколаївська	317,7	198,0	-119,7	62,32
Закарпатська	138,6	141,5	2,9	102,09
Херсонська	127,1	136,9	9,8	107,71
Донецька	122,8	135,1	12,3	110,02
Запорізька	143,6	99,4	-44,2	69,22
Кіровоградська	111,0	88,3	-22,7	79,55
Луганська	50,4	19,2	-31,2	38,10

Джерело: розраховано за [6]

цтва в цілому. Якщо не відбуватиметься позитивних змін в рівні інвестування будівництва взагалі, то не можна очікувати покращення в сфері житлового будівництва, оскільки незважаючи на наявність потреби в житлі, воно не є єдиною основною часткою будівництва. Для проведення аналізу стану галузі будівництва та визначенні подальших перспектив її розвитку розглянемо, яку частину в загальному обсязі ВВП займає будівництво України протягом п'яти років, використовуючи дані Державної служби статистики України.

2. Доходність населення та частка населення, яка потребує покращення житлових умов. При скороченні інвестицій у житлове будівництво можливе скорочення житлових площ, введених в експлуатацію, або перерозподіл видів житлових приміщень. З урахуванням зменшення платоспроможності населення зростатиме попит на житло бюджетного класу.

3. Можливість отримання та виплати кредитів на покупку житла.

Але фактори впливу не є постійними, отже необхідним є регулярний аналіз залежності кількості зданих в експлуатацію житлових площ від рівня інвестування будівництва з метою вивчення та пошуку шляхів подолання проблем, що заважають розвиненню житлового будівництва відповідно до попиту населення.

Але для якісного стратегічного управління, не достатньо лише розраховувати дані показники та відслідковувати в динаміці, бо це вже є ретроспективний аналіз та показує результат впливу факторів в минулому періоді. Варто зосередити увагу та проводити дослідження поточної ситуації та її мінливих чинників впливу, адже ми зараз функціонуємо в дуже динамічному середовищі і варто

застосовувати гнучкі підходи до прийняття управлінських рішень.

Тож галузь будівництва та ринок житлової нерухомості функціонують під впливом ряду взаємопов'язаних факторів внутрішнього та зовнішнього середовища і ще на етапі будівництва варто виважено підходити до визначення ринкової вартості об'єкта на основі системного аналізу внутрішнього та зовнішнього середовища галузі будівельного сектору житлової нерухомості.

Внутрішніми чинниками галузі є ринкові, політичні, економічні, соціальні, демографічні, природно-географічні та науково-технічні фактори. Деталізація факторів наведена на рис. 2.

Важливість факторів підтверджується тим станом, в яких опиняються забудовники та учасники ринку нерухомості внаслідок їх прямої чи опосередкованої дії.

Наприклад, сильного удару показникам житлового будівництва завдало фактичне блокування роботи ДАБІ. Одні забудовники не могли отримати дозвільну документацію на будівництво, інші – ввести об'єкти в експлуатацію. Активізація з березня 2021 року держпрограми «Доступна іпотека» зі ставкою до 7% мала на меті активізації ринку та забезпечення житлом малозахищених верств населення. Подібні програми в інших країнах показали свою ефективність для поживлення будівельного ринку [6].

Щодо зовнішніх факторів, то сюди відносимо фактори, що здійснюють вплив на регіональні ринки та тенденції розвитку світових ринків нерухомості, наукового прогресу, світової банківської і фінансової систем.

При дослідженні факторів впливу на вартість об'єктів на ринку нерухомості дуже важливим

#### Ринкові

- попит і пропозиція; термін експозиції; еластичність ринку; взаємозв'язок первинного у вторинного ринків нерухомості

#### Політичні

- соціально-економічна спрямованість політики; частота проведення передвиборчих компаній; політика уряду в галузі економіки; політика місцевих органів влади щодо ринку нерухомості та ринку землі

#### Економічні

- економічний рівень розвитку країни; темпи зростання валового національного продукту; кредитно-грошова політика (особливо в області іпотечного кредитування); темпи інфляції; коливання ділової активності; зайнятість населення; купівельна спроможність населення

#### Соціальні

- представлені різними аспектами соціально-економічної структуризації населення (соціально-професійні, соціально-споживчі, за рівнем доходів, житлові умови)

#### Демографічні

- загальна чисельність населення; приріст населення; рівні народжуваності і смертності; щільність населення, міграції, ступінь урбанізації територій

#### Природно-географічні

- клімат, рельєф, природні ресурси, екологія

#### Науково-технічні

- фактори, що впливають на технологію і організацію будівництва (визначають параметри собівартості на первинному ринку житла)

Рис. 2. Внутрішні фактори галузі будівельного сектору

Джерело: розроблено автором

є правильне визначення впливу будь-якого з цих факторів. При цьому всі актори впливають на ринок нерухомості завжди у взаємодії.

По терміну дії фактори впливу можна поділити на три групи:

1. Довгострокові: загальні обсяги будівництва в місті/регіоні; попит / пропозиція на квартири в сегменті (первинне / вторинне); динаміка середніх цін в сегменті (бізнес, економ); середня в локації (первинне / вторинне); умови розстрочки конкурентів, умови кредитів; показники об'єкта, локації; інфраструктура об'єкта; якість обробки, будматеріалів, технологій; функціональність, додаткові послуги; юридичний статус.

2. Середньострокові: інфляція; курс долара; середня заробітна плата; мінімальна заробітна плата; споживчий кошик; облікова ставка НБУ; середньозважена ставка за депозитами фізичних осіб; транзакційні витрати; вартість комерційних послуг; вартість матеріалів; вартість енергоносіїв; оподаткування юридичних осіб; середня процентна ставка по іпотеці, обсяги кредитування, доступність кредитів.

3. Короткострокові: планова дохідність 1 м.кв.; кількість локацій будівництва; своєчасність здачі об'єктів, відставання від графіків будівництва.

Окрім показника доступності житла на рівень конкурентоспроможності будівельного сектору житлової нерухомості впливають такі показники як обсяг виконаних будівельних робіт на одну особу; обсяг прийняття в експлуатацію житла на 1 000 осіб; обсяг інвестицій населення у будівництво житла на одну особу. Для оцінки впливу

демографічних факторів на житлові умови населення використовують такі показники, як: середньорічна чисельність постійного населення; коефіцієнт природного приросту населення, сумарний коефіцієнт народжуваності тощо. Вплив демографічних факторів на житлові умови населення варто досліджувати також у розрізі якісних показників, а саме забезпечення населення окремими кімнатами.

Не менш важливим показником є житлова площа цих кімнат, оскільки саме її розмір впливає на психологічний, фізіологічний, емоційний стан, захворюваність мешканців. Для дослідження даного питання застосовують показник «кількість квадратних метрів на одну особу в житловому приміщенні» або «Unit Square Footage Per Person», але якісні характеристики житла дані показники не враховують. Варто зазначити, що доволі часто площа має менше значення, ніж планування та організація квартири, тож додатково вивчається рівень задоволеності мешканців.

У більшості країн ЄС для оцінки рівня перенаселеності житла використовується методика, що була розроблена в рамках European Union Statistics On Income And Living Conditions, за якою рівень перенаселення відповідає частці людей, що живуть у об'єкті житлової нерухомості та не мають у власному розпорядженні мінімуму необхідних кімнат за такими нормами:

- одна кімната для домогосподарства;
- одна кімната для пари в домогосподарстві;
- одна кімната для кожної особи у віці 18 років і більше;

– одна кімната для пари осіб однієї статі у віці від 12 до 17 років;

– одна кімната для кожної особи у віці 12-17 років, яка не включена до попередньої категорії;

– одна кімната для пари дітей віком до 12 [8].

Отже, при проведенні досліджень будівельного сектору житлової нерухомості застосовуються як загальнонаукові так і вузькоспеціалізовані методи наукових досліджень, що є визнані за своєю ефективністю як на вітчизняному так і міжнародному рівні. Дослідження питань на рівні забудовників, ринку житлової нерухомості, користувачів житла є основою для будови дієвої житлової політики, яка оцінюється не лише мірою розв'язання безпосередньо проблеми забезпечення населення житлом, отримання доходу бізнес-структурами, зайнятими у житловому будівництві, але і за результатами здійснення інтеграційної політики у житловому будівництві до механізму економічного зростання.

**Висновки і пропозиції.** Таким чином, дослідивши зовнішні та внутрішні фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та

ринку нерухомості України. Внутрішніми чинниками галузі є ринкові, політичні, економічні, соціальні, демографічні, природно-географічні та науково-технічні фактори, а до зовнішніх факторів відносяться фактори, що здійснюють вплив на регіональні ринки та тенденції розвитку світових ринків нерухомості, наукового прогресу, світової банківської і фінансової систем. Провівши аналіз житлового будівництва України за регіонами, на його основі встановлено, що ключовими факторами, які впливають на кількість побудованого житла, зокрема є: рівень інвестування в житлове будівництво; доходність населення та частка населення; можливість отримання та виплати кредитів на покупку житла. Галузь будівництва та ринок житлової нерухомості функціонують під впливом ряду взаємопов'язаних факторів внутрішнього та зовнішнього середовища і ще на етапі будівництва варто виважено підходити до визначення ринкової вартості об'єкта на основі системного аналізу внутрішнього та зовнішнього середовища галузі будівельного сектору житлової нерухомості.

### Список використаних джерел:

1. Богінська Л.О. Ринок нерухомості: стан та регіональні особливості. *Науковий вісник Мукачівського державного університету*. 2015. Вип. 2 (2). С. 127–133.
2. Воронін В.О., Лянце Е.В., Мамчин М.М. Аналітика ринку нерухомості: методологія та принципи сучасної оцінки : монографія. Львів : видавництво «Магнолія». Львів, 2014. 304 с.
3. Григор'єва Л.В. Оцінка потенціалу будівельних підприємств як аналітичне забезпечення інвестування. *Ефективна економіка*. 2012. № 9. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2012\\_9\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2012_9_6)
4. Гудзь П.В., Шарова С.В. Теорія і практика розвитку ринку нерухомості регіону : монографія. ЗНТУ. Запоріжжя : Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
5. Педько І.А. Фактори впливу на розвиток ринку нерухомості та будівельної галузі в Україні. *Економіка: реалії часу*. 2014. № 6 (16). С. 170–176.
6. Розвиток будівництва в Україні: огляд за сегментами ринку. URL: <https://gazobeton.org/uk/node/862> (дата звернення: 12.08.2022).
7. Серьогіна Д.О., Пушкар Т.А., Жовтяк Г.А. Вплив будівельної галузі на соціально-економічний розвиток територій. *Науковий вісник Національної академії статистики, обліку та аудиту*. 2021. № 1-2. С. 59–65.
8. Overcrowding rate. Eurostat. 2014. URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate) (дата звернення: 12.04.2022).

### References:

1. Bohinska L.O. (2015) Rynok nerukhomosti: stan ta rehionalni osoblyvosti [Real estate market: status and regional features]. *Scientific Bulletin of Mukachevo State University*, vol. 2(2), pp. 127–133.
2. Voronin V.O., Liantse E.V., Mamchyn M.M. (2014) Analitika rynku nerukhomosti: metodolohiia ta pryntsyipy suchasnoi otsinky [Real estate market analysis: methodology and principles of modern evaluation]. Lviv: Vydavnytstvo «Mahnoliia». (in Ukrainian)
3. Hryhor'ieva L.V. (2012) Otsinka potentsialu budivelnnykh pidpryemstv yak analitychne zabezpechennia investuvannia [Assessment of the potential of construction enterprises as analytical support for investment]. *Efektynna ekonomika*, no. 9. Available at: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek\\_2012\\_9\\_6](http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2012_9_6) (accessed 12 August 2022).
4. Hudz P.V., Sharova S.V. (2014) Teoriia i praktyka rozvytku rynku nerukhomosti rehionu [Theory and practice of real estate market development in the region]. Zaporizhzhia: Aktsent Invest-treid. (in Ukrainian)
5. Pedko I.A. (2014) Faktory vplyvu na rozvytok rynku nerukhomosti ta budivelnoi haluzi v Ukraini [Factors influencing the development of the real estate market and the construction industry in Ukraine]. *Economics: time realities*, no. 6 (16), pp. 170–176.
6. Rozvytok budivnytstva v Ukraini: ohliad za sehmentamy rynku [Development of construction in Ukraine: overview by market segments]. Available at: <https://gazobeton.org/uk/node/862> (accessed 12 August 2022).
7. Serohina D.O., Pushkar T.A., Zhovtiak H.A. (2021) Vplyv budivelnoi haluzi na sotsialnoekonomichnyi rozvytok terytorii. *Scientific Bulletin of the National Academy of Statistics, Accounting and Auditing*, no. 1-2, pp. 59–65.
8. Overcrowding rate. Eurostat. 2014. Available at: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate) (accessed 12 August 2022).

**Biletskyi Ihor**

O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv

## FACTORS INFLUENCING THE DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION SECTOR OF THE ECONOMY AND THE REAL ESTATE MARKET OF UKRAINE

### Summary

The factors of external and internal influence on the development of the construction sector of the economy and the real estate market of Ukraine were studied. The components of real estate statistics and the components of information and statistical support for real estate market research in the system of state statistics of Ukraine are defined. An analysis of housing construction in Ukraine by region was carried out, and on its basis key factors affecting the number of built housing were identified, the following can be distinguished: the level of investment in housing construction; income of the population and share of the population; the possibility of obtaining and paying loans for the purchase of housing. It has been established that the construction industry and the residential real estate market function under the influence of a number of inter-related factors of the internal and external environment, and even at the construction stage, it is worth considering the determination of the market value of the object based on a systematic analysis of the internal and external environment of the construction sector of the residential real estate industry. Internal factors of the industry are market, political, economic, social, demographic, natural-geographic and scientific-technical factors, and external factors include factors that influence regional markets and trends in the development of global real estate markets, scientific progress, global banking and financial systems. It was determined that the influence factors can be divided into three groups according to the period of validity: long-term (total volumes of construction in the city/region; demand/supply of apartments in the segment; dynamics of average prices in the segment; average in the location; installment terms of competitors, terms of loans; indicators object, location; infrastructure of the object; quality of processing, building materials, technologies; functionality, additional services; legal status); medium-term (inflation; dollar exchange rate; average wage; minimum wage; consumer basket; NBU discount rate; weighted average interest rate on deposits of individuals; transaction costs; cost of commercial services; cost of materials; cost of energy carriers; taxation of legal entities; average interest rate on mortgages, lending volume, availability of loans); short-term (planned yield of 1 sq.m.; number of construction sites; timeliness of delivery of objects, lagging behind construction schedules).

**Key words:** diagnosis, construction, residential real estate, development factors, real estate market.