

К.А. Мамонов¹, В.В. Гой¹, Р.С. В'яткін¹, А.Г. Тіщенко²

¹Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, Україна

²ТОВ НВП «Кадастр-Геоматика»

АНАЛІЗ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ В УМОВАХ АГРЕСІЇ РФ

Встановлено, що сучасні надзвичайні умови, які визначаються перманентними внутрішніми і зовнішніми трансформаціями, що гальмують розвиток ринку нерухомості на регіональному рівні. Поглиблюють представлені процеси наслідки агресії РФ, які визначаються найбільшими збитками у сфері житлової й громадської забудови.

Досягнута мета щодо формування інформаційно-аналітичного й теоретико-методичного забезпечення для проведення аналізу ринку нерухомості в умовах агресії РФ.

Ключові слова: аналіз ринку нерухомості, оцінка нерухомості, стандартизована оцінка, воєнний стан, напрями аналізу нерухомості.

Постановка проблеми

Сучасні надзвичайні умови, які визначаються перманентними внутрішніми і зовнішніми трансформаціями, що гальмують розвиток ринку нерухомості на регіональному рівні. Поглиблюють представлені процеси наслідки агресії РФ, які визначаються найбільшими збитками у сфері житлової й громадської забудови. На думку фахівців Київської Школи Економіки спільно з Міністерством розвитку громад, територій та інфраструктури, Міністерством економіки України, Міністерством охорони здоров'я України, за координації Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України та у співпраці з іншими профільними міністерствами та Національним банком України сума прямих витрат з березня 2022 р. по січень 2024 р. зросла майже у 2,9 рази.

Найбільша питома вага збитків, завданих житловим будівлям у загальній їх частині складає 37,5 % або 58,9 млрд. дол. [1]. Найбільш постраждалими регіонами є:

- Донецький – 37,4 млрд. дол.
- Харківський – 30,2 млрд. дол.
- Луганський – 17,1 млрд. дол.
- Запорізький – 14,8 млрд. дол.
- Херсонський – 12,3 млрд. дол.
- Київський – 11,2 млрд. дол.
- Миколаївський – 7,8 млрд. дол.
- Чернігівський – 5,8 млрд. дол.
- Сумський та Дніпропетровський – 3,4 млрд. дол. [1].

Зальний рівень зруйнованих об'єктів складає 88,9 млрд. м², що визначається на рівні 8,6 % від

загальної площі всього житлового фонду. Житло майже 1,4 млн. домогосподарств (3,4 млн. осіб) визначається пошкодженням або зруйнованим [1].

За останні роки сформовано нормативно-правове забезпечення відносно оцінки нерухомості в умовах агресії РФ: Закони України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» [2], «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [3]; «Про внесення до деяких актів Кабінету Міністрів України змін щодо проведення інвентаризації та оцінки державного майна в умовах воєнного стану» [4].

Таким чином, актуальним питанням є проведення та застосування результатів аналізу ринку нерухомості в умовах воєнного стану.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

У наукових розробках для проведення оцінки майна особлива увага фокусується на процедурі та особливостях ревізії майна [2, 5–9].

Визначені компенсаційні витрати за знищені об'єкти нерухомого майна шляхом надання грошових коштів та фінансування придбання об'єктів житлового фонду, передача у власність компенсації за знищене майно. При цьому застосовується житловий сертифікат. У контексті оцінки нерухомості характеризуються напрями фінансування пошкодженого майна [10].

Питання напрямів та особливостей аналізу ринку нерухомості вирішуються у роботах [11–15].

При проведенні оцінки нерухомості в умовах воєнного стану фокус уваги здійснюється на термінах її проведенні й процедурах з урахуванням організаційних особливостей. Проте, поза увагою залишаються аспекти визначення чинників, що

впливають на цей процес. Зокрема, в надзвичайних умовах для проведення оцінки нерухомості необхідно визначити втрати її технічної та вартісної складових відповідно до просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних чинників, а не тільки прямі витрати.

Здійснюється стандартизована оцінка нерухомості, де враховуються відповідні коефіцієнти. Проте, це спрощений підхід, який знижує функціональні, технічні й інвестиційні можливості використання нерухомості.

Отже, потребує подальшого удосконалення теоретико-методичне забезпечення проведення оцінки нерухомості в умовах воєнного стану. При цьому у контексті оцінки нерухомості у методичному аспекті характеризуються оцінні процедури із врахуванням комплексу просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних чинників. Теоретичні обґрунтування визначаються категоріальним апаратом щодо характеристики нерухомості, враховуючи міжнародний досвід.

Мета та завдання статті

Метою дослідження є формування інформаційно-аналітичного й теоретико-методичного забезпечення для проведення аналізу ринку нерухомості в умовах агресії РФ.

У дослідженні вирішуються завдання:

- визначення теоретико-методичного забезпечення відносно оцінки нерухомості в умовах агресії РФ;
- визначення особливостей здійснення аналізу ринку нерухомості в умовах воєнного стану; проведення аналізу ринку нерухомості в умовах агресії РФ.

Виклад основного матеріалу

Визначені особливості проведення аналізу ринку нерухомості, який визначається теоретико-методичним забезпеченням її оцінки та врахуванням втрат житлового фонду, динаміки функціонування будівельної сфери й стану вторинного ринку.

Аналіз ринку нерухомості свідчить, що за роки ведення бойових дій спостерігається перманентне зростання втрат житлового фонду у контексті зруйнованого або пошкодженого житлового фонду, а саме: багатоквартирних, індивідуальних будинків, гуртожитків. Результати оцінки втрат житлового фонду представлено у табл. 1.

Таблиця 1.

Результати оцінки втрат житлового фонду, од. [1]

Види втрат	Первісна кількість об'єктів	Кількість пошкоджених об'єктів	Оцінка втрат, млрд. дол.
Зруйновано			
Багатоквартирні будинки	180003	6862	27,97
Індивідуальні будинки	9163897	68693	5,07
Гуртожитки	7144	135	0,33
Пошкоджено			
Багатоквартирні будинки	180003	19276	21,26
Індивідуальні будинки	9163897	118480	3,01
Гуртожитки	7144	390	0,27
Пошкоджено та зруйновано внаслідок аварії на Каховській ГЕС			
Багатоквартирні будинки	-	1001	0,03
Індивідуальні будинки	-	35426	1
Гуртожитки	-	1	0,00
Загальні прямі збитки інфраструктури	x	x	58,94

Динаміка індексу будівельної продукції у 2011–2023 рр. представлена на рис. 1.



Рис. 1. Динаміка індексу будівельної продукції у 2011 – 2023 рр., % за даними [16]

У результаті дослідження визначено, що за 2011 – 2023 рр. спостерігається найменше значення індексу будівельної продукції у 2022 р., що обумовлено наслідками агресії РФ. Слід вказати, що кризовими у контексті будівництва об'єктів також були 2012 – 2015 рр. Це впливає на ринок нерухомості, особливо у розрізі вартості первинного і вторинного житла. Крім того, про «адаптацію» до існуючих умов свідчить значення зростання індексу будівельної продукції у 2023 р.

Динаміка індексу будівельної продукції за місяцями 2024 р. висвітлена на рис. 2.

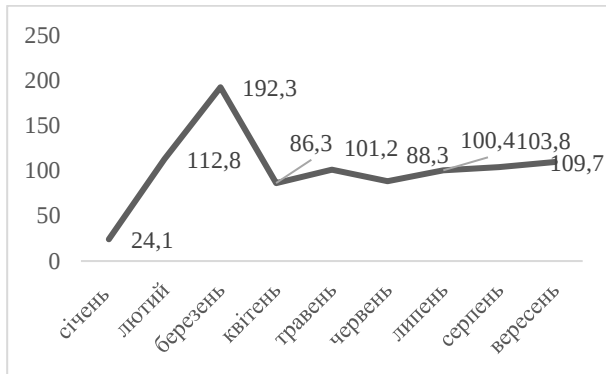


Рис. 2. Динаміка індексу будівельної продукції за місяцями 2024 р., % за даними [16]

У наступні місяці 2024 р. відбувають хвилеподібні тенденції, проте у цілому спостерігається зростання індексу будівельної продукції, особливо за липень-вересень поточного року.

Індекс змін кількості квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, за видами по регіонах у 2023 р. порівняно з 2022 р. представлено у табл. 2.

Таблиця 2.

Індекс змін кількості квартир у житлових будинках, прийнятих в експлуатацію, за видами по регіонах у 2023 р. порівняно з 2022 р., відн. од. за даними [16]

Регіони	Усього кількість квартир	У тому числі	
		Будинки одноквартирні	Будинки з двома або більшими квартирами
Україна	0,964	1,261	0,891
Вінницький	1,806	1,203	1,913
Волинський	1,097	1,208	1,01
Дніпропетровський	1,293	1,556	1,201
Донецький	1,049	1,049	-
Житомирський	0,797	1,246	0,477
Закарпатський	1,158	1,079	1,237
Запорізький	1,168	-	-
Івано-Франківський	0,965	1,292	0,873
Київський	0,808	1,322	0,671
Кіровоградський	0,826	-	-
Луганський	-	-	-
Львівський	0,994	1,327	0,906
Миколаївський	0,715	-	-
Одеський	0,32	1,057	0,248
Полтавський	0,558	1,187	0,438
Рівненський	0,914	1,013	0,821
Сумський	1,129	-	-
Тернопільський	1,397	1,215	1,484
Харківський	9,506	-	-
Херсонський	0,254	0,254	-
Хмельницький	0,658	1,44	0,552
Черкаський	2,139	1,444	2,423
Чернівецький	0,947	1,137	0,737
Чернігівський	0,662	1,176	0,578

Слід зазначити, що за 2023 р. порівняно з 2022 р. спостерігається уповільнення будівництва кількості квартир усього по Україні. Відповідна динаміка спостерігалась у регіонах: Житомирський; Івано-Франківський; Київський; Кіровоградський; Львівський; Миколаївський; Одеський; Полтавський; Рівненський; Херсонський; Хмельницький; Чернівецький; Чернігівський.

Подібній динаміці відповідали зміни з будівництвом будинків з двома або більшими квартирами.

Індекс змін загальної площі нежитлових будівель у дослідженому періоді свідчить про її зростання у цілому по Україні і за більшістю регіонами (рис. 3). Гальмували цей процес зниження загальної площі нежитлових будівель у Запорізькому, Івано-Франківському, Київському, Одеському, Полтавському регіонах.

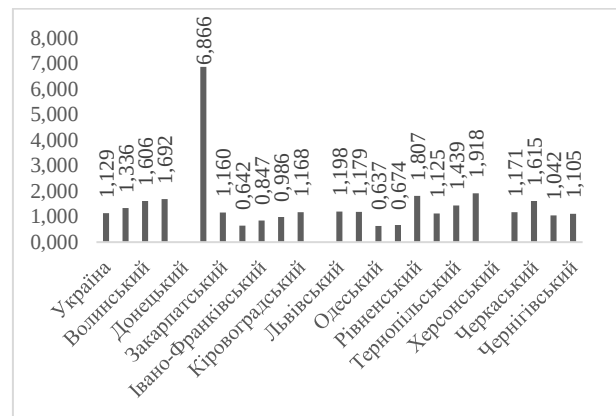


Рис. 3. Індекс змін загальної площі нежитлових будівель, відн. од. за даними [16]

Особливістю аналізу ринку нерухомості в період агресії РФ, це визначення кількості заяв про грошову допомогу на ремонт житла у регіонах:

- ✓ Харківський – 23800 шт.;
- ✓ Київський – 11300;
- ✓ Миколаївський – 4700;
- ✓ Донецький – 4300;
- ✓ Херсонський – 4300;
- ✓ Чернігівський – 3000;
- ✓ Дніпропетровський – 2100 [12].

Кількість заяв на отримання житлового сертифікату за знищене майно наступна:

- ✓ Харківський – 2716 шт.;
- ✓ Київський – 1832;
- ✓ Миколаївський – 496;
- ✓ Чернігівський – 402;
- ✓ Донецький – 395;
- ✓ Херсонський – 345;
- ✓ Житомирський – 107 [17].

У більшості регіонів на вторинному ринку

спостерігається зростання вартості однокімнатних квартир. Поряд з цим, у 2023 р. відбувається скорочення вартості представлених об'єктів нерухомості у Харківському, Сумському та Миколаївському регіонах. Подібна тенденція спостерігається із двох кімнатними квартирами, де порівняно із більшістю регіонами зниження вартості цих об'єктів відбувалось у Харківському, Київському, Запорізькому та Миколаївському регіонах. На вторинному ринку середня ціна трьох кімнатної квартири зростала або була незмінною у більшості регіонах.

Висновки

Таким чином, у результаті дослідження запропоновані напрями проведення аналізу ринку нерухомості: формування теоретико-методичного забезпечення оцінки нерухомості у сучасних надзвичайних умовах; здійснення оцінки нерухомості, враховуючи сучасні умови та вплив просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних чинників; формування інформаційно-аналітичного забезпечення для аналізу нерухомості в умовах агресії РФ; визначення динаміки змін показників на первинному ринку нерухомості; характеристика змін показників на вторинному ринку нерухомості; обґрунтування втрат житлового фонду внаслідок агресії РФ; математичне моделювання чинників, що впливають на використання нерухомості; інтерпретація отриманих результатів.

Література

1. Звіт про прямі збитки інфраструктури від руйнувань внаслідок військової агресії Росії проти України станом на початок 2024 року. – Режим доступу: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
2. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану. Закон України. Документ 4765-VI. Редакція від 21.06.2024. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
3. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні. Закон України. Документ 2658-III. Редакція від 01.01.2025. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
4. Про внесення до деяких актів Кабінету Міністрів України змін щодо проведення інвентаризації та оцінки державного майна в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України від 24 червня 2023 р. № 640. Документ 640-2023-п. Редакція від 18.12.2024. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/640-2023-p#Text>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
5. Про введення воєнного стану в Україні. Указ Президента України № 64/2022 від 24.02.2022. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>, вільний (дата звернення: 28.01.2025).
6. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів

- нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Закон України. Документ 1559-VI. Редакція від 08.11.2024. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
7. Про затвердження Положення про військово-транспортний обов'язок. Постанова Кабінету Міністрів України. Документ № 1921. Редакція від 27.04.2023. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1921-2000-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 28.01.2025).
 8. Гриняк А. Б. Теоретичні засади правового регулювання підрядних зобов'язань у цивільному праві України / А. Б. Гриняк // монографія. Київ : НДІ приватного права і підприємництва НАПрН Укра-їни, 2013. С. 26.
 9. Сліпченко С. О. Поняття об'єкта цивільного права за ЦК України / С. О. Сліпченко // Проблеми цивільного права та процесу : матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті професора О.А. Пушкіна (23 травня 2009 р.). Харків : Вид-во Харк. нац. ун-ту внутр. справ, 2009. С. 67.
 10. Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об'єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України. Закон України. Документ 2923-IX. Редакція від 11.12.2024. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>, вільний (дата звернення: 30.01.2025).
 11. Denysenko M. Development of the rental housing market through the prism of man-aging the state economic security for the recovery of the economy of Ukraine in the during the war and post-war periods / M. Denysenko, S. Breus, Ye. Prytula // 4th International conference on corporation management (ICCM) (Aprile 26, 2024), Estonia. – Режим доступу: [URL:https://conf.scnchub.com/index.php/ICCM/ICCM-2024/paper/view/742](https://conf.scnchub.com/index.php/ICCM/ICCM-2024/paper/view/742), вільний (дата звернення: 30.01.2025).
 12. Kauškalė L. Integrated Approach of Real Estate Market Analysis in Sustainable Development Context for Decision Makin / L. Kauškalė, I. Geipele // Procedia Engineering. – 2017. – № 172. – Pp. 505–512. – Режим доступу: <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.02.059>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
 13. Lu B. Uncovering drivers of community-level house price dynamics through multiscale geographically weighted regression: A case study of Wuhan, China / B. Lu, Y. Ge, Y. Shi, J. Zheng, P. Harris // Spatial Statistics. – 2023. – № 53. – P. 100723. – Режим доступу: <https://doi.org/10.1016/j.spasta.2022.100723>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
 14. Han B. Simulation research on the coordinated development path of urbanization and real estate market using system dynamics in Chongqing City, Southwest China / B. Han, Z. Ma, M. Wu, Y. Liu, Z. Peng, L. Yang // Ecological Indicators. – 2022. – № 143. – Pp. 109328. – Режим доступу: <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2022.109328>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
 15. Kobzan S. Real Estate Market of Ukraine. Practical Aspects and Trends / S. Kobzan, O. Pomortseva // SpringerBriefs in Geography, 2023. – 146 p. – Режим доступу: <https://doi.org/10.1007/978-3-031-31248-9>, вільний (дата звернення: 29.01.2025).
 16. Офіційний сайт Державної служби статистики України. – Режим доступу: <https://www.ukrstat.gov.ua>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

17. Підсумки 2023 ринку нерухомості від ЛУН. – Режим доступу: <https://lun.ua/misto/2023>, вільний (дата звернення: 20.01.2025).

References

- Report on direct damage to infrastructure from destruction as a result of Russia's military aggression against Ukraine as of early 2024. https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/04/01.01.24_Damages_Report.pdf
- On the transfer, forced alienation or seizure of property under the legal regime of martial law or a state of emergency. Law of Ukraine. № 4765-VI, 21.06.2024. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>
- On the valuation of property, property rights and professional valuation activities in Ukraine. Law of Ukraine. № 2658-III, 01.01.2025. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>
- On Amendments to Certain Acts of the Cabinet of Ministers of Ukraine Regarding the Inventory and Valuation of State Property under Martial Law. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated June 24, 2023 № 640. Document 640-2023-n, 18.12.2024. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/640-2023-n#Text>
- On the introduction of martial law in Ukraine. Decree of the President of Ukraine № 64/2022, 24.02.2022. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/64/2022#Text>
- On the alienation of land plots, other real estate objects located on them, which are in private ownership, for public needs or for reasons of public necessity. Law of Ukraine. № 1559-VI, 08.11.2024. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>
- On approval of the Regulation on military transport duty. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine. № 1921, 27.04.2023. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1921-2000-%D0%BF#Text>
- Hrynyak, A. B. (2013) Theoretical principles of legal regulation of contractual obligations in the civil law of Ukraine: monograph. Kyiv: Research Institute of Private Law and Entrepreneurship of the National Academy of Sciences of Ukraine, 26 p.
- Slipchenko, S. O. (2009) The concept of the object of civil law according to the Civil Code of Ukraine. Problems of civil law and process: materials of the international scientific and practical conference dedicated to the memory of professor O.A. Pushkin. Kharkiv: Publishing house of the Kharkiv National University of Internal Affairs, 67 p.
- On compensation for damage and destruction of certain categories of real estate objects as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine, and the State Register of property damaged and destroyed as a result of hostilities, terrorist acts, sabotage caused by the armed aggression of the Russian Federation against Ukraine. Law of Ukraine. № 2923-IX, 11.12.2024. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20#Text>
- Denysenko, M., Breus, S. & Prytula, Ye. (2024) Development of the rental housing market through the prism of man-aging the state economic security for the recovery of the economy of Ukraine in the during the war and post-war periods. 4th International conference on corporation management (ICCM) (Aprile 26, 2024), Estonia. <https://conf.scnchub.com/index.php/ICCM/ICCM-2024/paper/view/742>
- Kauškalė, L. & Geipele, I. (2017) Integrated Approach of Real Estate Market Analysis in Sustainable Development Context for Decision Making, *Procedia Engineering*, 172, <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.02.059>
- Lu, B., Ge, Y., Shi, Y., Zheng, J., & Harris, P. (2023) Uncovering drivers of community-level house price dynamics through multiscale geographically weighted regression: A case study of Wuhan, China. *Spatial Statistics*, 53, 100723 <https://doi.org/10.1016/j.spasta.2022.100723>
- Han, B., Ma, Z., Wu, M., Liu, Y., Peng, Z., & Yang, L. (2022) Simulation research on the coordinated development path of urbanization and real estate market using system dynamics in Chongqing City, Southwest China. *Ecological Indicators*, 143, 109328 <https://doi.org/10.1016/j.ecolind.2022.109328>
- Kobzan, S. & Pomortseva, O. (2023). Real Estate Market of Ukraine. Practical Aspects and Trends. SpringerBriefs in Geography, 146. <https://doi.org/10.1007/978-3-031-31248-9>
- Official website of the State Statistics Service of Ukraine. <https://www.ukrstat.gov.ua>
- Results of the 2023 real estate market from LUN. <https://lun.ua/misto/2023>

Рецензент: д-р техн. наук, проф. А. В. Бубела, Національний транспортний університет, Україна.

Автор: МАМОНОВ Костянтин Анатолійович
доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail – kostia.mamonov2017@gmail.com
ID ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

Автор: ГОЙ Василь Васильович
кандидат економічних наук, докторант кафедри економіки та маркетингу
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail – vasssgoi@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1822-4478>

Автор: В'ЯТКІН Роман Сергійович
доктор філософії, асистент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем
Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова
E-mail – viatkinr@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-8807-9988>

Автор: ТІЩЕНКО Андрій Григорович
Директор ТОВ НВП «Кадастр-Геоматика»
E-mail – 0506232890a@gmail.com
ID ORCID: <https://orcid.org/0009-0005-8388-1679>

ANALYSIS OF THE REAL ESTATE MARKET IN THE CONDITIONS OF RUSSIAN AGGRESSION

K. Mamonov¹, V. Goi¹, R. Viatkin¹, A. Tishchenko²

¹O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine

² LLC NVP «Cadastre-Geomatica»

It has been established that modern emergency conditions, which are determined by permanent internal and external transformations that inhibit the development of the real estate market at the regional level. The presented processes are deepened by the consequences of the aggression of the Russian Federation, which are determined by the greatest losses in the sphere of housing and public construction.

The goal of forming information-analytical and theoretical-methodological support for conducting an analysis of the real estate market under the conditions of the aggression of the Russian Federation has been achieved. The study solved the following tasks: determining the theoretical-methodological support for the assessment of real estate under the conditions of the aggression of the Russian Federation; determining the features of conducting an analysis of the real estate market under martial law; conducting an analysis of the real estate market under the conditions of the aggression of the Russian Federation.

When conducting an assessment of real estate under martial law, the focus of attention is on the timing of its conduct and procedures, taking into account organizational features. However, aspects of determining the factors influencing this process remain out of attention. In particular, in emergency conditions, to assess real estate, it is necessary to determine the losses of its technical and cost components in accordance with spatial, urban planning, environmental, investment factors, and not only direct costs.

A standardized real estate assessment is carried out, where the appropriate coefficients are taken into account. However, this is a simplified approach that reduces the functional, technical and investment possibilities of using real estate. As a result of the study, the following directions for conducting real estate market analysis were proposed: formation of theoretical and methodological support for real estate valuation in modern emergency conditions; implementation of real estate valuation, taking into account modern conditions and the influence of spatial, urban planning, environmental, and investment factors; formation of information and analytical support for real estate analysis in conditions of aggression by the Russian Federation; determination of the dynamics of changes in indicators in the primary real estate market; characterization of changes in indicators in the secondary real estate market; justification of housing losses due to the aggression of the Russian Federation; mathematical modeling of factors affecting the use of real estate; interpretation of the results obtained.

Keywords: real estate market analysis, real estate valuation, standardized valuation, martial law, real estate analysis areas.