DOI: https://doi.org/10.58253/2078-1628-2026-1-1(35)-025

УДК 332.85:303.7
JEL R31, R21, Q40, I18, O18

Олександр Анатолійович ВЛАСЕНКО
викладач кафедри економіки, маркетингу, обліку і оподаткування,
Приватний заклад вищої освіти
«Східноєвропейський університет імені Рауфа Аблязова»,
м. Черкаси, Україна
https://orcid.org/0009-0001-4277-6013
vlasenkoa841@gmail.com

ЕВОЛЮЦІЯ НАУКОВОГО ДИСКУРСУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В КООРДИНАТАХ ЗДОРОВ'Я, ЕНЕРГОЕФЕКТИВНОСТІ ТА МІСЬКОГО СЕРЕДОВИЩА

Анотація. *У статті досліджено еволюцію наукового дискурсу житлової нерухомості в координатах здоров'я населення, енергоефективності та міського середовища. Обґрунтовано, що сучасне розуміння житла виходить за межі його трактування як матеріального активу або об'єкта будівництва й дедалі частіше розглядається як багатовимірний соціально-економічний, енергетичний, санітарно-екологічний та урбаністичний феномен. Методичною основою дослідження є бібліометричний аналіз публікацій, індексованих у базі Scopus за 2000–2024 рр., із використанням інструментарію VOSviewer. На основі аналізу співвустрічей ключових слів і темпоральної візуалізації визначено три провідні домени наукового поля: «житло – здоров'я – соціальна стабільність», «житло – енергоефективність – тепловий комфорт – якість повітря у приміщеннях» та «житло – міське середовище – землекористування – житловий ринок». Встановлено, що сучасний науковий дискурс зміщується від фрагментарного аналізу окремих характеристик житла до інтегрованого бачення житлової нерухомості як простору формування якості життя, енергетичної ефективності, безпечного мікроклімату та міської стійкості. Доведено, що результати бібліометричного аналізу можуть бути використані як теоретична основа для подальшого осмислення житлової політики та програм післявоєнного відновлення житлового сектору України.*

Ключові слова: *житлова нерухомість, здоров'я населення, енергоефективність, доступність житла, житлова політика, післявоєнне відновлення.*

Постановка проблеми. Житлова нерухомість у сучасному науковому дискурсі дедалі менше розглядається як лише матеріальний актив, об'єкт купівлі-продажу або результат будівельної діяльності. Вона набуває значення багатовимірного соціально-економічного феномену, у якому перетинаються питання якості життя населення, доступності житла, енергоефективності будівель, безпечного мікроклімату, здоров'я мешканців і просторової організації міського середовища. Така зміна особливо посилюється в умовах воєнних руйнувань, енергетичних ризиків і потреби в післявоєнному відновленні житлового фонду України.

Актуальність теми посилюється тим, що житло безпосередньо впливає на фізичне й психічне здоров'я людини, рівень соціальної стабільності, енергетичну вразливість домогосподарств і функціонування міських систем. За оцінкою RDNA4, станом на кінець 2024 р. було пошкоджено або зруйновано 13 % житлового фонду України, що вплинуло на понад 2,5 млн домогосподарств [1]. Це переводить проблему житлової нерухомості з площини ринку в площину суспільної безпеки, відновлення людського капіталу та модернізації міського середовища.

У науковому полі ця трансформація виявляється через зближення трьох дослідницьких доменів: «житло – здоров'я – соціальна стабільність», «житло – енергоефективність – тепловий комфорт – якість повітря у приміщеннях» та «житло – міське середовище – землекористування – житловий ринок». Отже, виникає потреба в системному аналізі еволюції наукового дискурсу житлової нерухомості, який дозволяє не лише описати наявні напрями досліджень, а й визначити їхню релевантність для політики відновлення житлового сектору України.

Аналіз останніх публікацій по проблемі. Сучасні українські дослідження житлової нерухомості переважно концентруються на воєнній трансформації ринку, зміні параметрів попиту й пропозиції, проблемах інвестування, доступності житла та правових засадах житлової політики. Зокрема, О. Марченко, Р. Коляденко аналізували сучасні тенденції розвитку ринку житлової нерухомості України, акцентуючи увагу на житловому фонді, інвестиціях, первинному й вторинному ринках та будівельній активності в умовах нестабільності [2]. М. Гофман, Г. Пекна та В. Солонець розглядали параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності, що важливо для розуміння житла не лише як соціального блага, а й як складника економічного обігу [3]. Ю. Піта обґрунтував необхідність урахування воєнних збитків і потреб у відновленні як нового макроекономічного параметра для аналізу українського ринку нерухомості [4].

Окремий блок українських праць формує правовий і соціально-політичний підхід до житла. П. Макодрай та О. Предместніков досліджували відповідність житлової політики України принципам житлового права та звертає увагу на проблеми житлового забезпечення громадян [5]. О. Аврамова досліджувала поняття житлової політики як правової категорії, зокрема, крізь призму доступності та придатності житла до проживання [6]. У цьому ж напрямі важливими є праці, де житлова політика розглядається як пріоритет розвитку територіальних громад в умовах війни та післявоєнної відбудови, що наближує проблематику житла до питань соціальної справедливості й просторової рівності [7].

Зарубіжна література останніх років значно розширює рамку аналізу, пов'язуючи житло з детермінантами здоров'я, якістю внутрішнього середовища та енергоефективністю. Р. Бентлі та ін. розглядали житло як соціальний детермінант здоров'я і підкреслюють, що ризики для здоров'я формуються не лише окремими дефектами житла, а й ширшими характеристиками житлової системи – нормами будівництва, фінансуванням, доступністю та розподілом житлових умов [8]. Х. Хассан та ін. на прикладі глибокої енергетичної реновації житла показали, що програми підвищення енергоефективності мають оцінюватися разом із впливом на IAQ, вентиляцію та тепловий комфорт [9]. Подібну логіку розвиває огляд С. Лозинського та ін., де доведено, що модернізація огороджувальних конструкцій житлових будівель може мати не лише енергетичні, а й важливі неенергетичні ефекти – поліпшення теплового комфорту, акустичного середовища та окремих показників здоров'я [10].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Узагальнення цих праць показує, що в сучасній літературі вже сформувалися окремі сильні напрями аналізу житлової нерухомості: економічний, правовий, соціальний, енергетичний, санітарно-екологічний та урбаністичний. Водночас недостатньо розкритим залишається питання їхньої інтеграції в єдину дослідницьку рамку. Саме тому доцільним є бібліометричний аналіз, який дозволяє не лише перелічити наявні підходи, а й виявити структурні зв'язки між ними, простежити зміну дослідницьких акцентів у часі та показати, як житлова нерухомість перетворюється на міждисциплінарний об'єкт сучасної науки.

Формулювання цілей дослідження. Метою дослідження **є** виявлення та систематизація ключових напрямів еволюції наукового дискурсу житлової нерухомості в координатах здоров'я населення, енергоефективності, якості внутрішнього середовища та міської просторової організації на основі бібліометричного аналізу публікацій Scopus за 2000–2024 рр. із використанням інструментарію VOSviewer.

Виклад основного матеріалу дослідження. Постановка проблеми окреслює житло як багатовимірний об'єкт сучасного наукового аналізу – на

перетині соціальних, інженерно-енергетичних, санітарно-екологічних та урбаністичних вимірів. Щоб узгодити теоретичні акценти з реальним «ландшафтом знань», звернімося до бібліометричної візуалізації корпусу з 20 000 найбільш релевантних публікацій (Scopus, 2000–2024) за авторським пошуковим запитом. Кластерна карта дозволяє ідентифікувати домінантні напрями, їх перетини та зміщення фокуса упродовж двох десятиліть – від «житло – здоров'я» до «житло – енергоефективність/комфорт» та «житло – міське середовище/ринок». На рис. 1 чітко вирізняються три великі наукові домени, пов'язані з ключовим вузлом housing.

По-перше, суспільно-охоронно-здоровчий кластер (ліва частина) концентрує терміни на кшталт public health, homelessness, mental health, socioeconomic status і відбиває стале трактування житла як соціального детермінанта здоров'я. Систематичні узагальнення підтверджують, що житлова нестабільність, низька якість осель і перевантаження витратами на житло асоціюються з погіршенням фізичного та психічного здоров'я; особливо виразним є зв'язок проблемної доступності житла з довготривало гіршими показниками психічного здоров'я орендарів та домогосподарств із нижчими доходами [11-14].

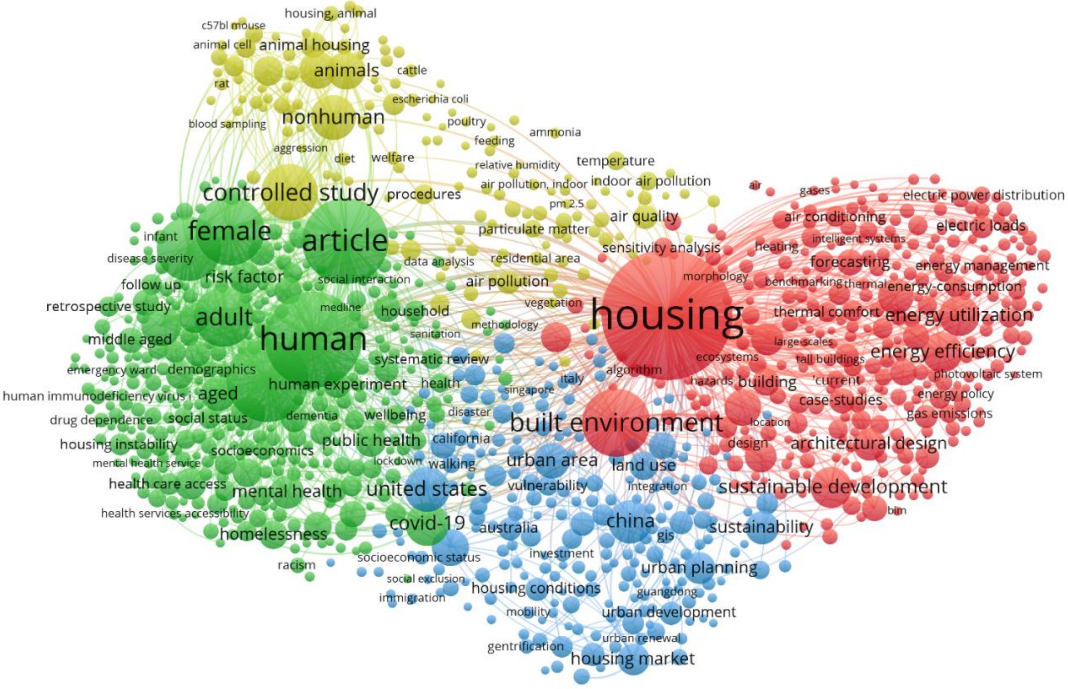

Рис. 1. Бібліометрична карта ключових слів за тематикою «житло» у Scopus (2000 – 2024 рр): кластери знань та міждисциплінарні зв'язки (n = 20 000 найбільш релевантних публікацій).

Джерело: побудовано автором у VOSviewer на основі запиту у наукометричній базі Scopus [15].

У межах підкластера indoor air quality / air pollution зосереджено доказову базу про негативний вплив вогкості, плісняви, холоду і домішок у приміщеннях на респіраторні наслідки у дітей і молоді, що актуалізує вимоги до якості житла в політиках відновлення [16, 17].

По-друге, інженерно-енергетичний кластер (права частина) групує energy efficiency, energy utilization, thermal comfort, architectural design. Тут простежується еволюція від мінімізації використання електроенергії до інтегрованого підходу, де енергоефективність поєднується з показниками мікроклімату і комфорту. Класичні й сучасні огляди з адаптивного теплового комфорту демонструють, що прийнятні температурні діапазони залежать від контексту та історії адаптації користувачів; це обґрунтовує гнучкі стандарти та підсилює принцип «Build Back Better» (BBB – відбудувати краще, ніж було) у житловій політиці, щоб уникнути «надгерметизації» з погіршенням якості повітря в приміщеннях [18]. Отже, домінування зв'язків housing – thermal comfort на карті підкріплює тезу, що житлова політика та програми модернізації мають одночасно орієнтуватися на енергоощадність і безпечний мікроклімат.

По-третє, урбаністично-планувальний кластер (нижня частина) об'єднує built environment, land use, urban planning, housing market, sustainability. Узагальнення показують системний вплив морфології міста (щільність, мікс функцій, транспортна доступність) на енергоспоживання будівель і кварталів, доступність житла та соціальні наслідки (гентрифікація, просторове виключення) [19, 20]. Це означає, що житлові програми відбудови повинні бути невіддільними від політики землекористування й транспорту, інакше підвищення енергоефективності окремих будинків не забезпечує системного енергетичного ефекту на рівні міста.

Передумови виявлених трендів пов'язані з конвергенцією глобальних напрямів:

декарбонізація та енергетична безпека зміцнили «червоне» поле енергоефективності/комфорту;

криза вартості життя та поглиблення соціально-економічної нерівності в 2010-х–2020-х підживили «зелений» масив досліджень доступності й здоров'я;

постковідна увага або увага після пандемії COVID-19 до якості внутрішнього середовища посилила містки між двома доменами (IAQ, вентиляція, здоров'я) [16].

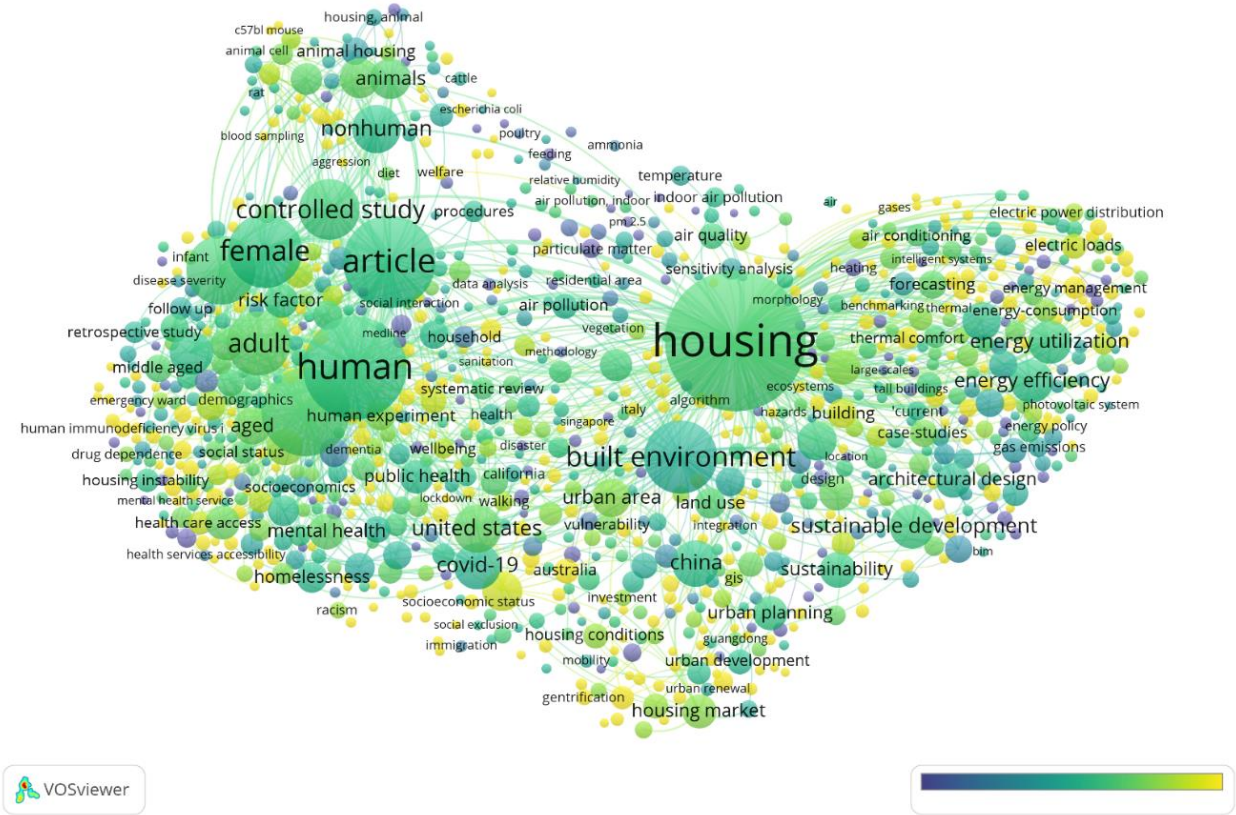

Рис. 2. Темпоральна вузлова візуалізація наукового поля «житло» у Scopus (2000 – 2024 рр): середній рік публікацій за ключовими кластерами (n = 20 000 найбільш релевантних публікацій)

Джерело: побудовано автором у VOSviewer на основі запиту у наукометричній базі Scopus [15].

Переходячи від загальної кластерної картини, доречно простежити, як саме еволюціонувала тематика досліджень у часі. Для цього використано накладення темпоральної шкали на карту співзустрічей ключових слів (синій – старіші, жовтий – новіші публікації). Така проєкція дозволяє виявити «гарячі точки» останніх років і зрозуміти, які напрямки знань стали драйверами актуального дискурсу.

На рис. 2 видно, що правий інженерно-енергетичний сегмент (energy efficiency, energy utilization, thermal comfort, air conditioning, energy management) характеризується новішим середнім роком публікацій порівняно з іншими зонами карти. Це відображає активне зростання кількості досліджень 2010-х – початку 2020-х, зумовлену глобальною декарбонізацією будівель та переосмисленням комфорту як спільної цілі енергозбереження й добробуту мешканців.

Дослідження фіксують варіативність «адаптивних» температур комфорту залежно від клімату й режимів експлуатації житла, що відкриває простір для гнучких стандартів і суттєвої економії енергії без втрати якості середовища проживання. Саме це зміщує фокус від простої мінімізації використання електроенергії до балансування між комфортом і ефективністю [21, 22].

До «пізніх» осередків також належать вузли, пов'язані з якістю повітря у приміщеннях та інтервенціями IAQ (indoor air quality, PM2.5, ventilation). Після пандемії COVID-19 відбулося помітне посилення корпусу досліджень про зв'язок житлових характеристик із респіраторними ризиками та ефективність інтервенцій на рівні домогосподарств (вентиляція, очищувачі, матеріали), що підтверджено систематичними оглядами й мета-аналізами 2020–2024 рр. [16, 23, 24]. Для післявоєнної відбудови це означає необхідність інтегрувати вимоги принципу «Build Back Better» так, аби енергоефективність не призводила до «надгерметизації» та погіршення IAQ, – висновок, що безпосередньо випливає з новітньої емпіричної бази [24].

Нижній урбаністично-планувальний кластер (built environment, urban planning, land use, housing market) демонструє змішану темпоральність: поруч із тривалими дослідницькими лініями щодо форми міста та землекористування з'являється новий «жовтий» контур довкола житлової доступності та регуляторики землекористування. Свіжі емпіричні роботи показують, що пом'якшення просторових і висотних обмежень забудови здатне локально збільшувати пропозицію та тиснути на орендні ставки, однак ефект є гетерогенним і залежить від інституційної конфігурації та ринкових умов [25-27].

Для регіону Центрально-Східної Європи додатковим каталізатором став шок пропозиції/попиту, пов'язаний із переміщенням населення через війну проти України, що зафіксовано у квазіекспериментальних дослідженнях для сусідніх ринків (зростання оренд і цін у приймаючих містах Польщі) [28, 29].

Лівий суспільно-охороноздоровчий кластер (public health, mental health, homelessness, socioeconomic status) у темпоральному розрізі виглядає більш «зеленим/синім», тобто базові наративи формувалися раніше; водночас вузли, що стосуються доступності житла (affordability) і житлової нестабільності, мають новіші нашарування, відображаючи хвилю праць останніх років про зв'язок між витратним перевантаженням на житло та психічним здоров'ям, стресом і дискримінаціями [25].

Для українського контексту темпоральна карта узгоджується з новими дослідницькими траєкторіями [30-32]: зростає масив праць щодо енергоефективності житлового сектора і цінової чутливості домогосподарств до енергоресурсів, що має прямі наслідки для проєктування програм термомодернізації та тарифної політики; інтенсифікується аналіз доступності

житла та моделей її підвищення (включно з орендними режимами та інституційними інноваціями); активізуються підходи до прогнозування й моделювання українського житлового ринку з урахуванням воєнних шоків і просторових розривів. Узагальнюючи, темпоральний зріз (рис. 2) фіксує перекриття трьох сучасних фронтів знань, релевантних для осмислення сучасної житлової політики та майбутніх програм відновлення:

1) енергоефективність, тепловий комфорт і якість повітря у приміщеннях як інтегрований блок показників якості житла по принципу «Build Back Better»;

2) урбанізація – регулювання землекористування – доступність як рамка для масштабування пропозиції в містах;

3) доступність/стабільність проживання – здоров'я населення як підстава для поєднання капітальних програм відбудови із соціальними інструментами житлової політики.

Отже, темпоральний зріз наукового поля засвідчує поступове зміщення дослідницької уваги від традиційного аналізу житла як соціального детермінанта здоров'я до інтегрованого бачення житлової нерухомості як простору енергоефективності, безпечного мікроклімату, якості внутрішнього повітря, доступності та міської стійкості. Саме ці напрями формують теоретичну основу для подальшого осмислення житлової політики та програм із відновлення житлового сектору України.

Висновки. Проведене дослідження засвідчило, що житлова нерухомість у сучасному науковому дискурсі поступово виходить за межі традиційного трактування як матеріального активу, об'єкта будівництва або елемента ринку нерухомості. У межах бібліометричного аналізу публікацій Scopus за 2000–2024 рр. встановлено, що житло дедалі частіше розглядається як багатовимірний соціально-економічний, енергетичний, санітарно-екологічний та урбаністичний феномен.

На основі кластерної візуалізації виокремлено три ключові домени наукового поля. Перший домен пов'язаний із дослідженням житла як соціального детермінанта здоров'я, де основна увага зосереджена на житловій нестабільності, доступності житла, бездомності, психічному здоров'ї та соціально-економічній нерівності. Другий домен охоплює проблематику енергоефективності, теплового комфорту, вентиляції та якості повітря у приміщеннях, що відображає посилення інтересу до безпечного й комфортного житлового середовища. Третій домен формує урбаністично-планувальний напрям, у межах якого житло аналізується у зв'язку з міською формою, землекористуванням, транспортною доступністю, житловим ринком і стійким розвитком міст.

Темпоральний аналіз показав, що раніше сформовані дослідницькі лінії були переважно пов’язані із соціальними й охороноздоровчими аспектами житла, тоді як у 2010-х – на початку 2020-х рр. помітно активізувалися дослідження енергоефективності, адаптивного теплового комфорту, IAQ, вентиляції, декарбонізації будівель і житлової доступності. Це свідчить про зміщення наукової уваги від фрагментарного розгляду окремих характеристик житла до інтегрованого бачення житлової нерухомості як простору, у якому одночасно формуються соціальна стабільність, якість життя, енергетична ефективність і міська стійкість.

Для українського контексту результати дослідження мають особливе значення, оскільки післявоєнне відновлення житлового фонду потребує не лише фізичної реконструкції зруйнованих об’єктів, а й переосмислення житлової політики з урахуванням здоров’я населення, енергоефективності, якості внутрішнього середовища, доступності житла та просторової організації міст. Отже, виявлені наукові домени можуть бути використані як теоретична основа для подальших досліджень житлової нерухомості та формування більш цілісних підходів до модернізації й відновлення житлового сектору України.

Перспективи подальших досліджень. Перспективи подальших досліджень у цьому контексті безпосередньо пов’язані з розробкою прикладних економетричних моделей для оцінювання фінансово-економічної чутливості українських домогосподарств до зміни вартості енергетичних ресурсів у процесі відновлення. Актуальним вектором для майбутніх наукових розвідок є обґрунтування інституційних інновацій та нових регуляторних режимів землекористування (зокрема, пом'якшення висотних і просторових обмежень забудови) для оперативного масштабування пропозиції доступного житла в містах. Окрему увагу в наступних працях варто приділити емпіричному моделюванню інтегрованих індикаторів міської стійкості, які дозволять узгодити капітальні бюджетні інвестиції в реконструкцію зруйнованих кварталів із соціальними інструментами забезпечення просторової рівності й мікрокліматичного благополуччя мешканців.

Список використаних джерел:

1. World Bank. *Ukraine - Fourth Rapid Damage and Needs Assessment (RDNA4) : February 2022 - December 2024 (English).* Washington, D.C. : World Bank Group. http://documents.worldbank.org/curated/en/099022025114040022

2. Марченко О., Коляденко Р. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи. *Економіка та суспільство*. 2024. № 70. URL: https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153

3. Гофман М., Пекна Г., Солонець В. Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. *Вчені записки Університету «КРОК»*. 2024. Т. 2, № 74. С. 31–41. URL: https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41.

4. Піта Ю. А. Ринок нерухомості як складник української економіки: особливості стимулюючого впливу. *Трансформаційна економіка*. 2025. № 3 (12). С. 69–78. URL: https://doi.org/10.32782/2786-8141/2025-12-11

5. Макодрай П. А., Предместніков О. Г. Рівень відповідності житлової політики незалежної України правовим принципам. *Culturological almanac*. 2025. № 1. С. 111–121. URL: https://doi.org/10.31392/cult.alm.2025.1.13

6. Аврамова О. Поняття житлової політики як правової категорії. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2025. Т. 2, № 5. С. 93–98. URL: https://doi.org/10.24144/2788-6018.2025.05.2.13.

7. Аврамова О. Соціальна справедливість як засада житлової політики. *Науковий вісник Ужгородського Національного Університету*. 2025. № 88. С. 11–16. URL: https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.88.1.1.

8. Housing as a social determinant of health: a contemporary framework / R. Bentley et al. *The Lancet Public Health*. 2025. URL: https://doi.org/10.1016/s2468-2667(25)00142-2

9. Deep energy renovations' impact on indoor air quality and thermal comfort of residential dwellings in Ireland – ARDEN project / H. Hassan et al. *Building and Environment*. 2024. P. 111637. URL: https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2024.111637

10. Lozinsky C. H., Casquero-Modrego N., Walker I. S. The Health and Indoor Environmental Quality Impacts of Residential Building Envelope Retrofits: A Literature Review. *Building and Environment*. 2025. P. 112568. URL: https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2025.112568

11. Association of Promoting Housing Affordability and Stability With Improved Health Outcomes / K. L. Chen et al. *JAMA Network Open*. 2022. Vol. 5, no. 11. P. e2239860. DOI: https://doi.org/10.1001/jamanetworkopen.2022.39860.

12. Trajectories of housing affordability and mental health problems: a population-based cohort study. / K. Dotsikas et al. *Soc Psychiatry Psychiatr Epidemiol.* 2023. Vol. 58, no. 5. P. 769–778. URL: https://doi.org/10.1007/s00127-022-02314-x.

13. The impact of housing prices on residents' health: a systematic review / A. Grewal et al. *BMC Public Health*. 2024. Vol. 24, no. 1. DOI: https://doi.org/10.1186/s12889-024-18360-w.

14. Housing Disadvantage and Poor Mental Health: A Systematic Review / A. Singh et al. *American Journal of Preventive Medicine*. 2019. Vol. 57, no. 2. P. 262–272. DOI: https://doi.org/10.1016/j.amepre.2019.03.018.

15. Scopus. URL: https://www.scopus.com/.

16. The impact of poor housing and indoor air quality on respiratory health in children / K. A. Holden et al. *Breathe*. 2023. Vol. 19, no. 2. P. 230058. DOI: https://doi.org/10.1183/20734735.0058-2023.

17. Indoor environment exposure and children health / A. C. Nardocci et al. *Current Opinion in Environmental Science & Health*. 2023. P. 100449. DOI: https://doi.org/10.1016/j.coesh.2023.100449.

18. Brager G. S., de Dear R. J. Thermal adaptation in the built environment: a literature review. *Energy and Buildings*. 1998. Vol. 27, no. 1. P. 83–96. URL: https://doi.org/10.1016/s0378-7788(97)00053-4

19. Quan S. J., Li C. Urban form and building energy use: A systematic review of measures, mechanisms, and methodologies. *Renewable and Sustainable Energy Reviews*. 2021. Vol. 139. P. 110662. DOI: https://doi.org/10.1016/j.rser.2020.110662.

20. Influence of built environment on building energy consumption: a case study in Nanjing, China / P. Wang et al. *Environment, Development and Sustainability*. 2023. DOI: https://doi.org/10.1007/s10668-023-02930-w.

21. Review of adaptive thermal comfort models in built environmental regulatory documents / S. Carlucci et al. *Building and Environment*. 2018. Vol. 137. P. 73–89. DOI: https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2018.03.053.

22. Aqilah N., Rijal H. B., Zaki S. A. A Review of Thermal Comfort in Residential Buildings: Comfort Threads and Energy Saving Potential. *Energies*. 2022. Vol. 15, no. 23. P. 9012. DOI: https://doi.org/10.3390/en15239012.

23. Indoor Exposure to Selected Air Pollutants in the Home Environment: A Systematic Review / S. Vardoulakis et al. *International Journal of Environmental Research and Public Health*. 2020. Vol. 17, no. 23. P. 8972. DOI: https://doi.org/10.3390/ijerph17238972 .

24. Cartwright A., Khalatbari-Soltani S., Zhang Y. Housing conditions and the health and wellbeing impacts of climate change: a scoping review. *Environmental Research*. 2025. P. 120846. DOI: https://doi.org/10.1016/j.envres.2025.120846.

25. Lee Y., Kemp P. A., Reina V. J. Drivers of housing (un)affordability in the advanced economies: a review and new evidence. *Housing Studies*. 2022. P. 1–14. DOI: https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2123623.

26. Büchler S., Lutz E. Making housing affordable? The local effects of relaxing land-use regulation. *Journal of Urban Economics*. 2024. Vol. 143. P. 103689. DOI: https://doi.org/10.1016/j.jue.2024.103689.

27. Eicher T. Housing Prices and Land Use Regulations: A Study of 250 Major US Cities. *Journal of Economic Analysis*. 2023. Vol. 3, no. 1. P. 27–57. DOI: https://doi.org/10.58567/jea03010002.

28. Trojanek R., Gluszak M. Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. *Finance Research Letters*. 2022. P. 103236. DOI: https://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236.

29. Gluszak M., Trojanek R. War in Ukraine, the refugee crisis, and the polish housing market. *Housing Studies*. 2024. P. 1–22. DOI: https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2334822.

30. Alberini A., Khymych O., Ščasný M. Responsiveness to energy price changes when salience is high: Residential natural gas demand in Ukraine. *Energy Policy*. 2020. Vol. 144. P. 111534. DOI: https://doi.org/10.1016/j.enpol.2020.111534.

31. Novikov V., Hvelesiani A. Housing Affordability Issues in Ukraine. *Demography and social economy*. 2023. Vol. 2. P. 72–91. DOI: https://doi.org/10.15407/dse2023.02.072.

32. Dobrovolska O., Fenenko N. Forecasting Trends in the Real Estate Market: Analysis of Relevant Determinants. *Financial Markets, Institutions and Risks*. 2024. Vol. 8, no. 3. P. 227–253. DOI: https://doi.org/10.61093/fmir.8(3).227-253.2024.

Oleksandr VLASENKO
Lecturer at the Department of Economics,
Marketing, Accounting and Taxation,
Private Higher Education Institution
«Rauf Ablyazov East European University»,
Cherkasy, Ukraine
https://orcid.org/0009-0001-4277-6013
vlasenkoa841@gmail.com

EVOLUTION OF THE SCIENTIFIC DISCOURSE OF RESIDENTIAL REAL ESTATE IN THE COORDINATES OF HEALTH, ENERGY EFFICIENCY AND URBAN ENVIRONMENT

Abstract. *The article substantiates the theoretical and methodological principles underpinning the evolution of the global scientific discourse on residential real estate, which is gradually moving beyond the narrow, classical interpretation of objects as purely material assets or as construction products. The relevance of the study is due to the critical consequences of the large-scale military destruction of the housing stock of Ukraine, which, as of the end of 2024, covered about 13% of the total mass and destructively affected more than 2.5 million households. Under such conditions, housing policy is moving from the plane of ordinary commercial circulation to that of national security, the restoration of lost human capital, and the comprehensive modernization of the damaged urban environment. The scientific novelty of the study*

lies in the implementation of a large-scale bibliometric analysis of a corpus of 20,000 of the most relevant publications from the Scopus scientometric database for the period 2000–2024, using keyword co-occurrence analysis and the VOSviewer toolkit. The authors have for the first time clearly structured, visualized and integrated into a single analytical framework three dominant research domains of knowledge: public health ("housing - health - social stability"), engineering and energy ("housing - energy efficiency - thermal comfort - air quality") and urban planning ("housing - urban environment - land use - housing market"). The practical significance of the work is manifested in the temporal nodal verification of the "hot spots" of modern science, which has proven the shift in emphasis from minimizing electricity consumption to the concept of adaptive thermal comfort and a safe microclimate (IAQ, $PM2.5$, ventilation), enhanced in the post-COVID era. It has been shown that renovation of building envelopes in line with the Build Back Better principle should prevent over-sealing of premises, and that housing programs should be coordinated with land-use policy and the transport morphology of cities to mitigate the risks of spatial exclusion and gentrification. The conclusions formed create a reliable theoretical foundation for designing state programs for the post-war reconstruction of Ukraine.

Keywords: *residential real estate, population health, energy efficiency, housing affordability, housing policy, post-war recovery.*

Надійшла до редакції: 01.05.2026
Пройшла рецензування: 15.05.2026
Прийнята до друку: 22.05.2026
Опублікована: 29.05.2026