

<https://doi.org/10.26565/2524-2547-2025-71-13>
УДК 332.8:001.89

Роман Васильович Блиндюк

аспірант

Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна,

майдан Свободи, 4, Харків, 61022, Україна

roman.blyndiuk@karazin.ua

<https://orcid.org/0009-0008-5580-5144>

НАУКОВИЙ ДИСКУРС В ГАЛУЗІ ДЕВЕЛОПЕРСЬКОГО БІЗНЕСУ: БІБЛІОМЕТРИЧНЕ ДОСЛІДЖЕННЯ ЗА ДАНИМИ НАУКОМЕТРИЧНОЇ БАЗИ SCOPUS

Девелоперський бізнес у сучасних умовах виступає стратегічним сектором економіки, що формує інфраструктурний розвиток міст і регіонів. Його мультиплікативний ефект для національної економіки пояснюється тим, що він охоплює не лише будівництво, а й комплексну діяльність з проектування, фінансування, реалізації та управління об'єктами нерухомості. Девелоперський бізнес відіграє не лише вагомую економічну роль, а й привертає значну увагу наукової спільноти, що зумовлює потребу в комплексному аналізі досліджень. Таким чином, метою статті є здійснення бібліометричного аналізу наукових публікацій проблематики девелоперського бізнесу, що дасть можливість оцінити динаміку наукової активності, а також виявити домінуючі напрями та сучасні тенденції в дослідженнях.

Об'єктом дослідження статті є науковий простір наукометричної бази Scopus, а предметом дослідження є наукова рефлексія терміну «девелоперський бізнес» та суміжні з ним поняття. Для проведення бібліометричного аналізу використано наукові публікації, розміщені у виданнях, що входять до міжнародної наукометричної бази даних Scopus. Основними інструментами аналізу та візуалізації результатів обрано функціонал «Analyze results» бази Scopus та програмне середовище VOSviewer.

Сформовано релевантну вибірку ключових слів та їх комбінації, що відображають основні аспекти тематики девелоперського бізнесу, а саме: (1) construction та «real estate market»; (2) «real estate development»; (3) «real estate development» та business; (4) «real estate development» та finances. Вони були задані в базі даних Scopus, як пошукові запити. Отримані результати свідчать про наявність значної кількості відповідних публікацій, що відповідають сформованим запитам, а також підтвердив зростаючий інтерес наукової спільноти до тематики девелоперського бізнесу.

Візуалізація та аналіз взаємозв'язків між ключовими словами, здійснені за допомогою програмного середовища VOSviewer, дозволили виокремити тематичні кластери, домінуючі та актуальні дослідницькі напрями. Визначено основні методологічні підходи та інструменти, що застосовуються у вивченні процесів ринку нерухомості та девелопменту.

Зазначимо, що науковий дискурс навколо теми девелопменту нерухомості охоплює широкий спектр напрямів досліджень, зокрема будівництва та управління проектами, містобудування і розвитку урбанізованих територій, а також вплив на соціально-економічний розвиток і екологічну стабільність. Особливу увагу науковці приділяють дослідженню девелопменту як бізнес-діяльності, а також на фінансові механізми реалізації відповідних проектів.

Ключові слова: девелоперський бізнес, бібліометричний аналіз, Scopus, VOSviewer.

JEL Classification: L85; R30; C89; O18.

Як цитувати: Блиндюк, Р. В. (2025). Науковий дискурс в галузі девелоперського бізнесу: бібліометричне дослідження за даними наукометричної бази Scopus. *Соціальна економіка*, 71, 137–155. doi.org/10.26565/2524-2547-2025-71-13

Вступ. У сучасних умовах девелоперський бізнес набуває статусу стратегічного сектору економіки країни, оскільки він

є одним із ключових індикаторів її стану, рушійною силою розвитку інфраструктури, міст та регіональних територій. Його роль

виходить за межі традиційного будівництва, охоплюючи комплексну діяльність з проектування, фінансування, реалізації та управління об'єктами нерухомості, що забезпечує мультиплікативний ефект для національної економіки.

Актуальність дослідження девелоперського бізнесу зумовлена його багатовекторним впливом. Зокрема, він є драйвером для суміжних галузей, включаючи виробництво, логістику, фінансові послуги, архітектуру та інженерію. Одночасно, створюючи значну кількість робочих місць, сприяючи соціальній стабільності, забезпечуючи доступ до житла, соціальних об'єктів та комерційної інфраструктури. Крім того, має високий рівень інвестиційної привабливості, забезпечує стабільні податкові надходження, а також має сприятливе середовище для впровадження інновацій. Девелоперський бізнес не тільки економічно важливий, а також є об'єктом інтересу науковців та потребує комплексного аналізу їх досліджень.

Метою дослідження є здійснення бібліометричного аналізу наукових публікацій проблематики девелоперського бізнесу, що дасть можливість оцінити динаміку наукової активності, а також виявити домінуючі напрями та сучасні тенденції в дослідженнях.

Для досягнення поставленої мети передбачається реалізація таких завдань:

1) формування релевантної вибірки ключових слів, що відображають основні аспекти тематики девелоперського бізнесу, з урахуванням розмаїття термінів та міждисциплінарного контексту;

2) пошук та обробка наукових публікацій у провідній наукометричній базі даних (Scopus);

3) аналіз взаємозв'язків між ключовими словами у вибраній сукупності публікацій із використанням методів картографування (VOSviewer), що дозволить візуалізувати структуру наукового поля, виявити тематичні кластери та домінуючі дослідницькі напрями.

Об'єктом дослідження статті є науковий простір наукометричної бази Scopus, а предметом дослідження є наукова рефлексія терміну «девелоперський бізнес» та суміжні з ним поняття.

Огляд літератури. Актуальність та важливість бібліометричного аналізу підтверджується численними науковими публікаціями, які демонструють його роль в оцінці наукової активності (рівень цитування, знайти провідних авторів, установи), виявленні дослідницьких трендів та

формуванні стратегій розвитку галузей. Крім того, даний аналіз є не лише методологічно обґрунтованим, а й практично затребуваним інструментом, що дозволяє глибоко дослідити наукову активність у абсолютно різних сферах.

Аналіз публікацій, де реалізовано бібліометричний аналіз показав, що науковці найчастіше використовують дані з провідних наукометричних баз Scopus та Web of Science, а також спеціалізоване програмне забезпечення VOSviewer. Розглянемо деякі з них більш детально. Зокрема, в публікації (Губарєва & Губарєв, 2025) реалізовано бібліометричний аналіз логістичного механізму, де використано аналітичні інструменти згаданих відповідних баз даних з подальшою їх обробкою за допомогою VOSviewer.

Одним із ключових завдань дослідження (Шут, 2024) є проведення бібліометричного аналізу, що дає змогу комплексно оцінити ступінь розвитку цифрової трансформації як окремого наукового напрямку. Автором було використано аналітичний інструментарій Scopus, де відзначається стійке зростання кількості наукових публікацій за останні 10 років, причому тематика цифровізації розглядається в широкому та різноплановому контексті.

В роботі (Сова, 2024) з метою дослідження наукової активності у сфері ERM (Enterprise Risk Management) було здійснено бібліометричний контент-аналіз із використанням програмного забезпечення VOSviewer. Аналіз охоплював ключові слова, показники цитованості, географічну структуру публікацій та авторське представництво на основі даних з бази Web of Science Core Collection. Отримані автором результати, дозволили виокремити чотири провідні напрями наукового інтересу в ERM.

В публікації (Чорна, 2023) бібліометричний аналіз застосовано для виявлення актуальних трендів і дослідницьких векторів у сфері фінансової безпеки, де для пошуку та обробки даних використано наукометричні бази – Scopus та Web of Science та програмний інструмент VOSviewer.

В дослідженні (Ersen et al., 2024) показано формування бібліометричного профілю публікацій, представлених у міжнародному науковому журналі «Drvna Industrija», що спеціалізується на деревообробній галузі, для якого застосовано два основні бібліометричні підходи – аналіз ефективності та наукове картування на основі даних з бази Web of Science. Для побудови картографічних моделей використано програмне забезпечення VOSviewer.

У межах дослідження (Baker et al., 2025) здійснено бібліометричний аналіз для вивчення теми інсайдерської торгівлі серед наукових публікацій, на основі даних бази Web of Science. Контент-аналіз дозволив виокремити шість ключових тематичних напрямів досліджень, серед яких – інформаційна природа інсайдерської торгівлі та міжринкові взаємозв'язки.

У статті (Gutiérrez-Nieto et al., 2025) здійснено бібліометричний аналіз досліджень соціальної віддачі від інвестицій (SROI) на основі даних Web of Science із використанням VOSviewer. Визначено динаміку публікацій, структуру наукових зв'язків та ключові дослідницькі тенденції, що дозволяє окреслити сучасний стан і еволюцію наукового дискурсу в галузі SROI.

Крім того, популярність використання VOSviewer підтверджується рядом інших публікацій останніх років, які відносяться до різних сфер наукових досліджень, зокрема, освіта та віртуальна реальність (Rojas-Sanchez et al., 2023), зелене фінансування (Hermala et al., 2024), стратегічні дослідження підприємництва (Sundar & Gurupandi, 2024), медицина (Wei et al., 2025) та ін.

Реалізація бібліометричного аналізу особливо актуальне завдання у міждисциплінарних галузях, зокрема, до таких належить і девелоперський бізнес, де поєднуються економічні, соціальні, урбаністичні, екологічні та фінансові аспекти.

Методологія дослідження. Для реалізації бібліометричного аналізу обрано наукові роботи, опубліковані у виданнях, що індексуються міжнародною наукометричною базою даних Scopus.

Основними інструментами аналізу та візуалізації результатів виступили функціонал «Analyze results» бази Scopus¹ та програмне середовище VOSviewer².

Стратегія пошуку в базі даних Scopus. Пошукові запити були сформовані з урахуванням розширених параметрів фільтрації, зокрема за критерієм Article title, Abstract, Keyword, що дозволяє охопити ширший спектр релевантних публікацій порівняно з пошуком лише за ключовими словами. Оскільки, не завжди окремо формується набір ключових слів до наукової роботи, чи можливо є обмеження по їх кількості або використовуються словосполучення. Для

підвищення точності пошуку застосовано логічні оператори, зокрема AND (для одночасної присутності кількох термінів) та подвійні лапки для пошуку сталих словосполучень. Крім того, з вибірки було виключено публікації, створені авторами з країни-агресора (росія), що відповідає етичним критеріям дослідження.

Бібліометричний аналіз Для побудови мережевих карт використано спеціалізоване програмне забезпечення VOSviewer, яке дозволяє здійснювати аналіз таких параметрів, як авторство, співавторство, цитування, бібліографічне сполучення, афіліації, країни, ключові слова тощо. (Van Eck and Valtman, 2023). Аналіз та візуалізацію в даному програмному середовищі реалізовано на основі даних, експортованих із Scopus у форматі *.csv, що містять інформацію про ключові слова та метадані публікацій.

Основні кількісні показники програмного середовища VOSviewer:

1) Links (Зв'язки) – кількість зв'язків відповідного терміну з іншими;

2) Total link strength (Загальна сила зв'язку) – вказує на загальну силу зв'язків (тісноту) відповідного терміну з іншими;

3) Occurrences (Згадування) – індикатор, який показує загальну кількість згадувань (входжень, повторень) терміну в досліджуваній вибірці публікацій. Популярність терміну визначається найвищим значенням цього показника у вибірці. (Van Eck and Valtman, 2023)

Таким чином, реалізація бібліометричного аналізу за допомогою VOSviewer дає можливість виявити та кількісно оцінити рівень взаємозв'язку ключових слів в наукових роботах, а також виявити та візуалізувати певні напрямки досліджень обраної тематики.

Основні результати. Сформовано вибірку ключових слів, що базується на їх релевантності до тематики девелоперського бізнесу. Таким чином, до аналізу включено словосполучення та комбінації ключових слів, які використані для пошуку в базі Scopus:

1) construction та «real estate market» – дана пара відображає зв'язок між процесом будівництва та формуванням пропозиції на ринку нерухомості, що є основою механізму купівлі-продажу об'єктів;

2) «real estate development» – як самостійне поняття, девелопмент нерухомості розглядається як підприємницька діяльність, спрямована на створення нових або модернізацію існуючих об'єктів з метою підвищення їх ринкової вартості;

1 Scopus. URL: <https://www.scopus.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

2 VOSviewer. URL: <https://www.vosviewer.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

- 3) «real estate development» та business – поєднання цих термінів дозволяє позиціонувати девелопмент нерухомості як окремий вид бізнес-активності, що має власну економічну логіку та інвестиційні ризики;
- 4) «real estate development» та finances

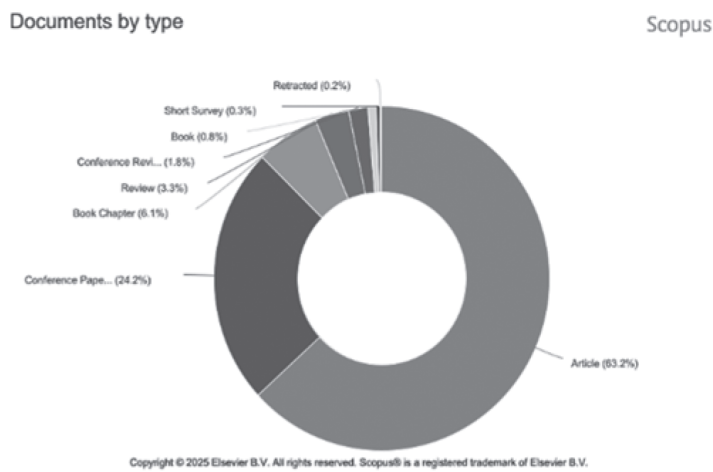


Рис. 1. Розподіл наукових публікацій за типом для запити construction AND «real estate market», 2000-2024 pp.

Fig. 1. Distribution of scientific publications by type for the query construction AND «real estate market», 2000-2024

Джерело: сформовано за запитом в базі даних Scopus¹
Source: compiled upon request in the Scopus database¹.

– акцент на фінансовому аспекті девелопменту, що підкреслює залежність успішної реалізації проєктів від наявності та ефективного використання фінансових ресурсів.

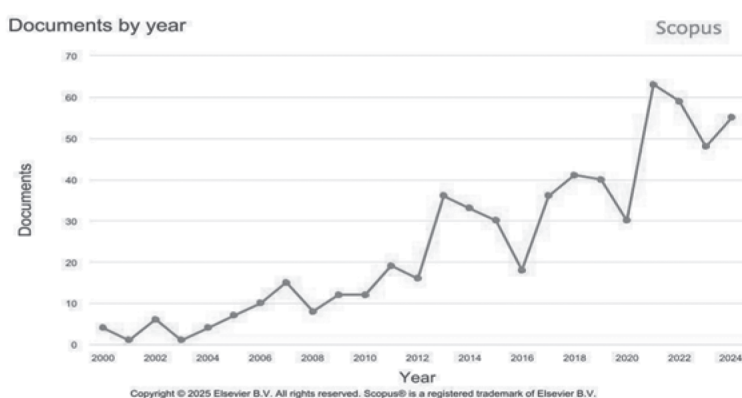


Рис. 2. Динаміка кількості наукових публікацій за запитом construction AND «real estate market», 2000-2024 pp.

Fig. 2. Dynamics of the number of scientific publications for the query construction AND «real estate market», 2000-2024

Джерело: сформовано за запитом в базі даних Scopus¹
Source: compiled upon request in the Scopus database¹.

Проаналізовано результати за кожним пошуковим запитом.

1. Пошуковий запит: construction AND «real estate market».

Знайдено в базі даних Scopus 603 документи, що є публікаціями різного типу. Їх розподіл у відсотковому співвідношенні представлено на рис. 1. Більшість знайдених документів це статті (63,2%), другу сходинку займають – матеріали конференцій (24,2%), а частка інших типів публікацій менше 10%, зокрема, розділи книг (6,1%) і книги (0,8%).

Динаміка кількості публікацій характеризується загальним трендом до зростання з певними коливаннями, що показано на рис. 2. В 2021 році спостерігаємо зростання кількості публікацій до 63, що фіксуємо як суттєву зміну їх кількості за досліджуваний період, це + 33 публікації в порівнянні з 2020 роком. Звичайно, що одним із факторів впливу на кількість публікацій є збільшення кількості видань, які індексуються в базі даних Scopus. Крім того, слід зазначити, що цікавість до вивчення

нового питання спонукається появою нових методів або інструментів. Наприклад, застосування методів машинного навчання та штучного інтелекту. Або виникнення певного явища, що має масштабне охоплення, наприклад, пандемія коронавірусу. Саме тому дослідження на тему COVID-19 стали актуальними не тільки в медичній сфері, а в багатьох інших напрямках.

За предметною областю найбільшу долю (17,9%) мають Суспільні науки і це 198 публікацій. Другу сходинку займає Інженерна (технічна) галузь, маючи 187 публікацій та частку 16,9%. Третю та четверту сходинку займають Економіка, економетрика та фінанси (154 публікації) та Бізнес, менеджмент і бухгалтерський облік (149 публікацій) відповідно, а п'яте місце – Наука про навколишнє середовище і це 92 публікації (8,3%). Відповідний розподіл показано на рис. 3.

¹ Scopus. URL: <https://www.scopus.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

Лідером по кількості публікацій в базі даних Scopus є Китай і це 118 публікацій, як приклад можна навести декілька публікацій 2024 року, зокрема, стаття (Wang et al., 2024), що присвячена вивченню коливання цін на енергоносії та запобігання ризикам на ринку нерухомості на основі емпіричних даних міста в Китаї, а робота (Bi et al., 2024) досліджує вплив нової політики субсидування пунктів заряджання енергетичних транспортних засобів на попит на метро за даними ринку нерухомості Пекіна. Друге місце за представниками США (61 публікація), далі 60 публікацій має Італія, 46 публікацій – Польща. Також варто зазначити, що серед колективу авторів публікацій можемо побачити представників різних країн, що свідчить про наявність між авторами наукової колаборації.

Лідером за кількістю публікацій є авторка Ineta Geipele (Riga Technical University, Riga, Latvia), яка має h-index=10, всього 63 публікації, що індексуються базою Scopus, за обраними ключовими словами має 8 публікацій, зокрема, стаття (Kauskale et al., 2018), що розкриває на прикладі Латвії питання сталого розвитку індустрії будівництва та зеленого будівництва, а також тези конференції (Sanchaniya & Geipele, 2023) щодо визначення існуючої нерухомості для повторного використання в соціальному житті.

Візуалізація та аналіз взаємозв'язків ключових слів. Для дослідження зв'язків у наукових публікаціях було здійснено обробку вибірки із бази даних Scopus за пошуковим запитом construction AND «real estate market». Отримані дані завантажено до програмного середовища VOSviewer, яке забезпечує побудову мережових карт на основі ключових термінів.

У процесі налаштування параметрів візуалізації було встановлено порогове значення мінімальної кількості входжень терміну, що дорівнює 4, що дозволило відфільтрувати менш релевантні елементи. Із загальної кількості 3307 ключових слів кри-

терію відповідали 197, які й були включені до подальшого аналізу. Це забезпечило формування структурованої карти термінологічних зв'язків, що відображає основні

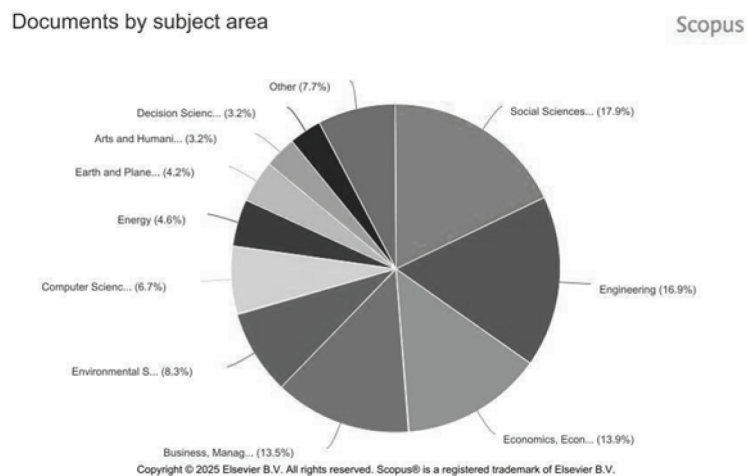


Рис. 3. Публікації за предметною областю для запиту construction AND «real estate market», 2000-2024 pp.

Fig. 3. Publications by subject area for the query construction AND «real estate market», 2000-2024

Джерело: сформовано за запитом в базі даних Scopus¹
Source: compiled upon request in the Scopus database¹

тематичні кластери у досліджуваній проблематиці.

Сформовано мережеву карту взаємозв'язків ключових слів (рис. 4).

У результаті обробки даних у програмному середовищі VOSviewer було ідентифіковано 7 значущих кластерів ключових слів, що відображають тематичну структуру досліджуваного наукового поля. Візуалізація кластерів з розподілом за кольорами представлена на рис. 4.

Для узагальнення характеристик кожного кластеру використано кількісні показники, що автоматично розраховуються VOSviewer. На основі цих показників сформовано набір ключових слів для кожного кластеру, що мають найвищі значення за зазначеними параметрами. Деталізовані результати наведено у табл. 1.

Сформовані кластери ключових слів відображають структуровану тематичну організацію наукових досліджень ринку нерухомості та будівництва, а також окреслюють окремий напрям наукового дискурсу, розглянемо їх детально:

1-й кластер (червоний) – об'єднує терміни, що стосуються вивчення ринку не-

1 Scopus. URL: <https://www.scopus.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

2 VOSviewer. URL: <https://www.vosviewer.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

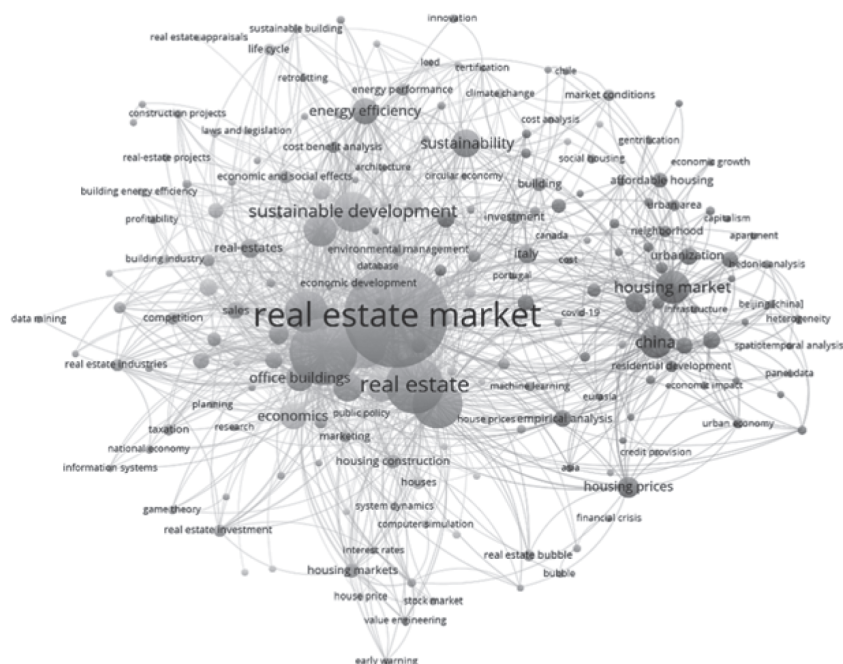


Рис. 4. Мережева карта взаємозв'язків ключових слів в публікаціях
(пошуковий запит construction AND «real estate market»)

Fig. 4. Network map of keyword relationships in publications (search query construction AND «real estate market»)

Джерело: побудовано в VOSviewer¹
Source: built in VOSviewer¹

рухомості, а саме напрямку міського житла та містобудування. Дослідження охоплюють такі області, як аналіз цін на житло та їх динаміки, фінанси, процеси урбанізації, розвиток міської інфраструктури та питання доступного житла. Зокрема, для таких країн як Китай та Сполучені Штати, а одним з популярних методів дослідження визначено емпіричний аналіз.

2-й кластер (зелений) – пов’язує терміни, що визначають комерційний аспект ринку нерухомості для житлових будинків і офісних будівель. Зокрема, питання продажу нерухомості, інвестиції та девелопмент нерухомості. Також розглядаються процеси прийняття рішень, регіонального планування та управління інформацією у контексті розвитку нерухомості.

3-й кластер (синій) – терміни, які до нього потрапили об'єднують тему стійкості, енергоефективності та інвестицій в будівництві на ринку нерухомості, зокрема, на прикладі Італії.

4-й кластер (жовтий) – терміни, що визначають економічні аспекти будівельної індустрії, охоплюючи питання витрат, що пов'язані з будівництвом, проектний

менеджмент, а також екологічне будівництво.

5-й кластер (фіолетовий) – терміни охоплюють сферу нерухомості, зокрема ринок житла та його будівництво, а саме напрям економічного аналізу та фінансових питань, зокрема, явище «майнової бульбашки», кредитування, відсоткових ставок.

6-й кластер (блакитний) – об'єднує терміни стійкого розвитку та екологічного менеджменту та дизайну в контексті нерухомоті та будівництва, а також побудови «розумних будинків».

7-й кластер (помаранчевий) – терміни, що стосуються будівельної галузі та її соціально-економічних наслідків, а також впливу на навколишнє середовище.

Таким чином, кожен кластер визначає певні напрямки дослідження ринку нерухомості та будівництва, що визначені навколо групи ключових слів із високими показниками згадуваності, інтенсивності зв'язків та сили їх взаємозв'язку.

На рис. 5 візуалізація взаємозв'язків ключових слів з урахуванням часової динаміки, що дозволяє виявити сучасні тенденції та перспективні напрямки досліджен-

Таблиця 1. Набори ключових слів з високими значеннями показників у кластерах
Table 1. Keyword sets with high metric values in clusters

Кластер / Cluster	Ключове слово / Keyword	Показники / Indicators		
		Links	Total link strength	Occurrences
1 (червоний) 1 (red)	housing market	108	243	38
	china	87	208	35
	housing prices	51	89	20
	property market	73	122	19
	urbanization	50	73	15
	empirical analysis	56	94	14
	finance	51	86	14
	urban development	43	70	14
	price dynamics	74	130	13
	urban housing	48	83	13
	urban planning	57	81	13
	affordable housing	46	57	12
	real estate markets	27	31	11
	united states	38	47	10
2 (зелений) 2 (green)	real estate market	185	933	195
	commerce	153	712	104
	investments	128	414	54
	apartment houses	77	208	32
	office buildings	82	230	29
	real-estates	72	127	18
	decision making	68	121	18
	sales	71	130	14
	regional planning	58	113	14
	real estate development	56	99	13
	information management	53	79	10
3 (синій) 3 (blue)	sustainability	84	171	30
	energy efficiency	78	178	27
	italy	59	87	16
	building	57	86	11
	investment	53	71	11
4 (жовтий) 4 (yellow)	construction industry	126	371	61
	costs	102	252	36
	economics	94	235	29
	buildings	57	110	16
	project management	60	104	15
	green buildings	61	109	13
	houses	34	58	10
5 (фіолетовий) 5 (purple)	real estate	119	306	84
	housing	140	420	67
	economic analysis	62	85	11
	housing markets	39	80	11
	housing construction	36	60	11
6 (блакитний) 6 (light blue)	sustainable development	123	355	50
	intelligent buildings	46	110	12
	property	46	64	12
	environmental management	46	86	10
7 (помаранчевий) 7 (orange)	construction	102	227	37
	economic and social effects	50	73	10

efficiency», «urban development», «big data», «construction projects», «real estate prices», «innovation», «gentrification», «life cycle», «neighborhood», «residential real estate», «infrastructural development», «housing prices», «visualization», «marketing strategy», «affordable housing», «social housing» та інші;

3) з 2020 року до 2024 року включно (перехід від зеленого до жовтого) у досліджуваній вибірці публікацій найбільше згадувань ключових слів, зокрема, «construction costs», «price determination», «urban growth», «budget control», «housing crisis», «panel data», «spatiotemporal analysis», «housing finance», «circular economy», «covid-19», «risk assessment», «hedonic analysis», «machine learning» та інші.

Таким чином, розглядаючи більш детально ключові слова, які популярні в публікаціях після 2020 року, зазначимо, що основний акцент на дослідженнях взаємозв'язку сучасних глобальних викликів (наприклад, пандемія COVID-19 та перехід до циркулярної економіки) та ринку нерухомості (зокрема, витрат на будівництво, цінової політики та фінансуван-

2) з 2016 до 2020 року (перехід кольору від блакитного до зеленого) визначено популярність вживання саме таких ключових слів як «office buildings», «building industry», «economic analysis», «investment», «financial market», «financial crisis», «land managements», «energy



Джерело: побудовано в VOSviewer¹

Source: built in VOSviewer¹

ня житла, міського розвитку, оцінки ризиків та інше) з використанням сучасних методів аналізу та обробки даних, таких як машинне навчання.

Крім того, аналіз досліджуваної вибірки ключових слів дає можливість ідентифікувати методи та інструменти, які науковці найбільше використовують для дослідження явищ чи процесів ринку нерухомості. Серед них виділимо:

1) емпіричний аналіз, що передбачає використання фактичних даних для перевірки гіпотез;

2) візуалізація – демонстрація даних у вигляді діаграм для полегшення розуміння та аналізу;

3) data mining та big data – робота з великим набором даних;

4) машинне навчання – використання штучного інтелекту (ШІ);

5) математичні моделі – опис за допомогою математичних формул;

6) комп'ютерне моделювання – моделювання за допомогою спеціального програмного забезпечення;

7) статистичний та регресійний аналіз – методи аналізу даних та виявлення взаємозв'язків, оцінка впливу між змінних;

8) прогнозування – розрахунок прогнозних даних з урахування попередньої їх тенденції;

9) планування – передбачає використання результатів аналізу та моделювання для розробки стратегій та планів дій.

2. Пошуковий запит: «real estate development».

За пошуковим запитом «real estate development» знайдено в базі даних Scopus 1568 документів. Розподіл за типом публікацій представлено на рис. 6. Основну частку становлять статті (60,8%), друге місце займають матеріали конференцій (19,7%), третє місце займають розділи книг

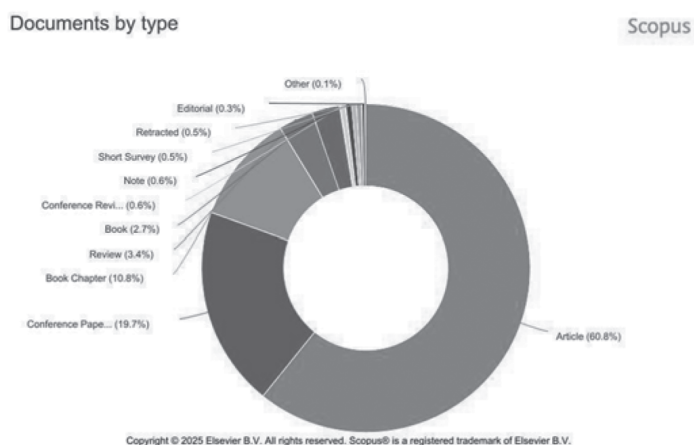


Рис. 6. Розподіл наукових публікацій за типом для запиту «real estate development», 2000-2024 pp.

Fig. 6. Distribution of scientific publications by type for the query «real estate development», 2000-2024

Джерело: сформовано за запитом в базі даних Scopus¹

Source: compiled upon request in the Scopus database¹

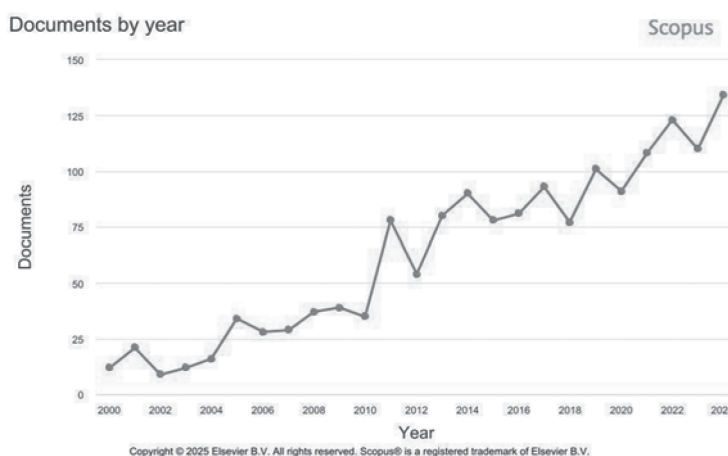


Рис. 7. Динаміка кількості наукових публікацій за запитом «real estate development», 2000-2024 pp.

Fig. 7. Dynamics of the number of scientific publications for the query «real estate development», 2000-2024

Джерело: сформовано за запитом в базі даних Scopus¹

Source: compiled upon request in the Scopus database¹

трохи більше 10%, інші види публікацій менше 4%.

За досліджуваний період (2000-2024 pp.) спостерігаємо загальний тренд до зростання кількості публікацій за тематикою девелопменту нерухомості, хоча й з періодичними коливаннями значень (рис. 7). Зокрема, такі коливання можуть бути зумовлені певними зовнішніми чинниками, такими як міжнародні події, нові дослідження, підвищення уваги суспільства до вивчення даного питання тощо.

¹ Scopus. URL: <https://www.scopus.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

За предметною класифікацією, найбільша частка (23,6%) припадає на Суспільні науки. На другому місці знаходиться Інженерна (технічна) галузь з часткою 16,1%,

на третьому місці Бізнес, менеджмент і бухгалтерський облік – 12,9%, на четвертому місцях розміщуються Наука про навколишнє середовище – 10,6% і п'яте місце посідає область Економіка, економетрика та фінанси – 10%). Детальний розподіл можна побачити на рис. 8.

Лідером по кількості публікацій в базі даних Scopus є Китай – 399 документів. Відзначимо декілька публікацій 2024 року, зокрема, (Gao et al., 2024) на основі даних китайських забудовників визначено чинники, що впливають на прийняття рішень девелопменту нерухомості у міжнародних проєктах. Робота (Liu, 2024) демонструє тематичне дослідження для міста Даньдун, де визначено контрзаходи для сприяння сталого будів-

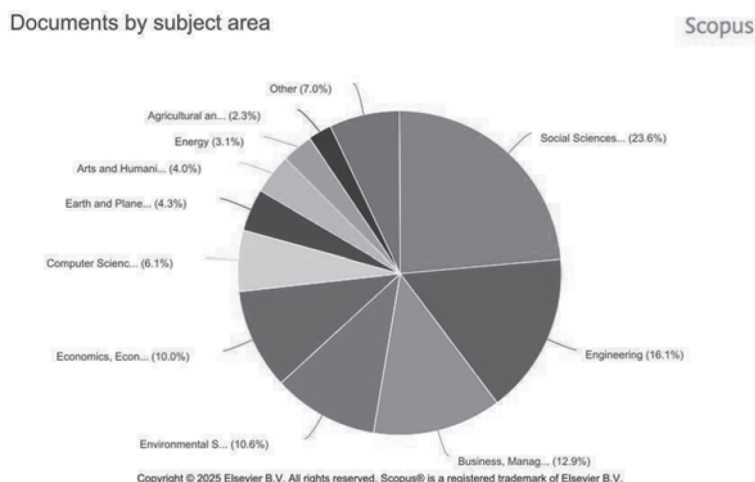


Рис. 8. Публікації за предметною областю для запиту «real estate development», 2000-2024 pp.

Fig. 8. Publications by subject area for the query «real estate development», 2000-2024

Джерело: сформовано за запитом в базі даних Scopus¹
Source: compiled upon request in the Scopus database¹

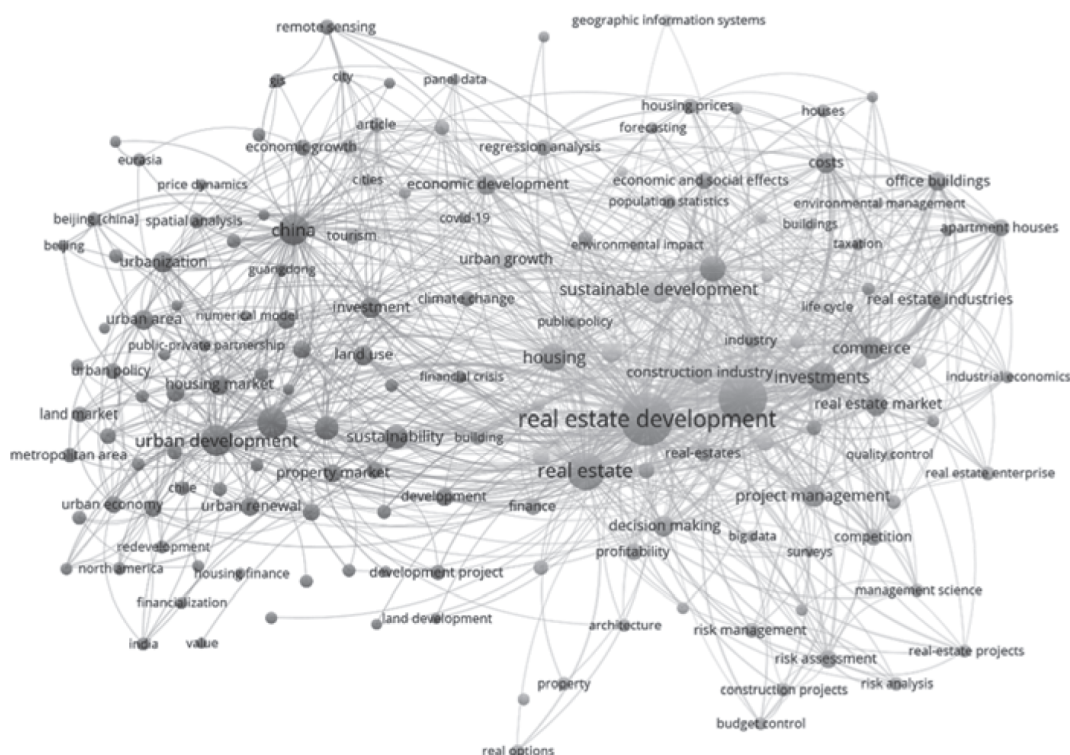


Рис. 9. Мережева карта взаємозв'язків ключових слів в публікаціях(пошуковий запит «real estate development»)

Fig. 9. Network map of keyword relationships in publications (search query «real estate development»)

Джерело: побудовано в VOSviewer
Source: built in VOSviewer²

Таблиця 2. Набори ключових слів з високими значеннями показників у кластерах
Table 2. Keyword sets with high index values in clusters

Кластер / Cluster	Ключове слово / Keyword	Показники / Indicators		
		Links	Total link strength	Occurrences
1 (червоний) 1 (red)	china	119	578	122
	urban development	113	515	117
	urban planning	117	483	114
	united states	93	281	64
	sustainability	97	226	61
	urbanization	84	251	47
2 (зелений) 2 (green)	real estate development	154	1992	475
	regional planning	140	1896	376
	real estate	141	871	205
	housing	129	544	94
	project management	81	311	57
	decision making	89	263	45
3 (синій) 3 (blue)	investments	103	647	97
	economics	108	552	75
	commerce	88	411	57
	real estate market	78	303	49
	costs	80	293	47
4 (жовтий) 4 (yellow)	sustainable development	105	519	93
	construction industry	66	212	48
	urban growth	85	256	46
5 (фіолетовий) 5 (purple)	economic development	95	249	47

ництву та скоординованому розвитку здорових міст.

Лідером за кількістю публікацій є Coiacetto Eddo John Griffith University, Brisbane, Australia. Його h-index в базі Scopus дорівнює 14, має 29 публікацій, що індексуються базою даних Scopus та 571 цитувань. Зокрема, стаття (Coiacetto & Bryant, 2014) присвячена темі фінансування розвитку впливає на наші міста. Також в даній роботі визначається девелопмент нерухомості як підприємницька діяльність з високими ризиками.

Візуалізація та аналіз взаємозв'язків ключових слів. Здійснено обробку вибірки наукових публікацій з бази даних Scopus за пошуковим запитом «real estate development». Отримані дані були імпортовані до програмного середовища VOSviewer для побудови карти взаємозв'язків ключових слів. Відповідно до алгоритму роботи програмного забезпечення, було застосовано технічні параметри, що відповідають поставленій дослідницькій меті.

На одному з етапів аналізу встановлено порогове значення для включення термінів у візуалізацію – не менше 10 згадувань у

вибраній сукупності публікацій. Із загальної кількості 7287 ключових слів критерію відповідали 158, що дозволило сформувати репрезентативну мережу їх зв'язків у досліджуваній тематиці (рис. 9).

У результаті обробки даних у програмному середовищі VOSviewer було сформовано 5 значущих кластерів ключових слів, що відображають тематичну структуру досліджуваного наукового поля, а їх візуалізація та розподіл за кольором показано на рис. 9. Кожен кластер охарактеризовано відповідним набором термінів, які демонструють високі значення за основними бібліометричними показниками. У таблиці 2 наведено перелік ключових слів для кожного кластеру, що мають найвищі значення за такими параметрами як кількість зв'язків (Links) та загальною їх силою (Total link strength), а також кількістю згадувань (Occurrences). Такий підхід дозволяє ідентифікувати найбільш репрезентативні поняття в межах кожного тематичного напрямку та оцінити їх роль у формуванні наукового дискурсу.

Інтерпретація сформованих кластерів може бути наступною:

1-й кластер (червоний) включає ключові слова, які пов'язують напрями розвитку міст та процеси урбанізації та сталий розвиток двох великих країн, таких як Китаю та Сполучених Штатів. Аналіз супутніх термінів, які потрапили до цього кластеру (табл. 3) показав, що в публікаціях паралельно піднімаються інші питання, зокрема, зміни клімату, управління земельними ресурсами, доступність житла, фінансові умови та ін.

2-й кластер (зелений) об'єднує сферу девелопменту нерухомості з процесами планування, управління у будівельних і житлових проектах. Супутні терміни, що потрапили до даного кластеру (табл. 3) свідчать про те, що досліджуються питання аналізу ризиків та управління фінансами (оцінка рівня прибутковості, бюджетний контроль, продажі), конкуренція на ринку та маркетинг, державна політика та інше. При цьому передбачається використання великих даних та штучного інтелекту.

3-й кластер (синій) – це терміни, що мають спільну тему, пов'язану з ринком нерухомості його економічною та фінансовою стороною, зокрема, витрати, комерційна діяльність, ціни на нерухомість, інвестиції, оподаткування та інше. Даний кластер

демонструє використання певних методів аналізу таких як, регресійний, емпіричний та факторний, а також прогнозування.

4-й кластер (жовтий) сформований загальною темою розвитку міст та будівництва з урахуванням принципів сталого розвитку і екологічної відповідальності. Охоплюються різні аспекти, а саме: вплив на навколишнє середовище, енергоефективність, рентабельність, зелене будівництво, екологічний менеджмент та інше.

5-й кластер (фіолетовий) робить акцент на дослідженні питання економічного розвитку, а аналіз супутніх термінів показав дослідження з використанням панельних даних, зокрема, взаємозв'язку з туристичним сектором, захистом навколишнього середовища, діяльністю людей та розвитком міст, пандемією COVID-19.

Загалом сформовані кластери дозволяють виявити напрями дослідження девелопменту нерухомості, які визначаються набором ключових слів з високими значеннями основних бібліометричних показників в досліджуваній вибірці публікацій за обраний період часу.

На рис. 10 візуалізація взаємозв'язків ключових слів з урахуванням впливу часу



Рис. 10. Мережева карта взаємозв'язків хронології використання ключових слів в публікаціях (пошуковий запит «real estate development»)

Fig. 10. Network map of the chronology of keyword use in publications (search query «real estate development»)

Джерело: побудовано в VOSviewer¹

Source: built in VOSviewer¹

дозволяє виявити нові тенденції та перспективні напрямки дослідження розвитку нерухомості. Аналіз карти та легенди (розміщена внизу) та отриманої варіації кольорів для певних ключових слів показав, що нові напрями визначають ключові слова (зміна кольору від зеленого до жовтого) і до них належать, зокрема, «housing prices», «financialization», «city», «real-estates», «covid-19» та ін.

3. Пошуковий запит: «real estate development» AND business.

Проаналізовано спільне використання термінів «real estate development» та «business» в публікаціях розвитку нерухомості як бізнес-діяльності. Як результат отримано 199 публікацій різного типу, що індексуються базою даних Scopus за визначений період часу (2001-2024 pp.). Зокрема, відзначимо статтю (Lee & Seo,

2024), де представлено ризики, що виходять межі девелоперських фірм, а носять масштабний характер, впливаючи на роботу будівельних компаній середнього розміру, фінансові установи другого рівня та трастові компанії. Крім того, визначено заходи з управління ризиками. Робота (Cagan & Unel, 2024) в девелопменті нерухомості демонструє SWOT аналіз систем зеленого будівництва. Дослідження (Meslec & Naase, 2024), що представлено як тези конференції заглиблюється в трансформаційні зміни на швейцарському ринку нерухомості (місто Цюрих), наголошуючи на інтеграції принципів циркулярної економіки, ефективних інвестицій та цифровізації. Як результат пропозиції авторів щодо мультиסקаларних бізнес-моделей для просування принципів циркулярної економіки в девелопменті нерухомості.

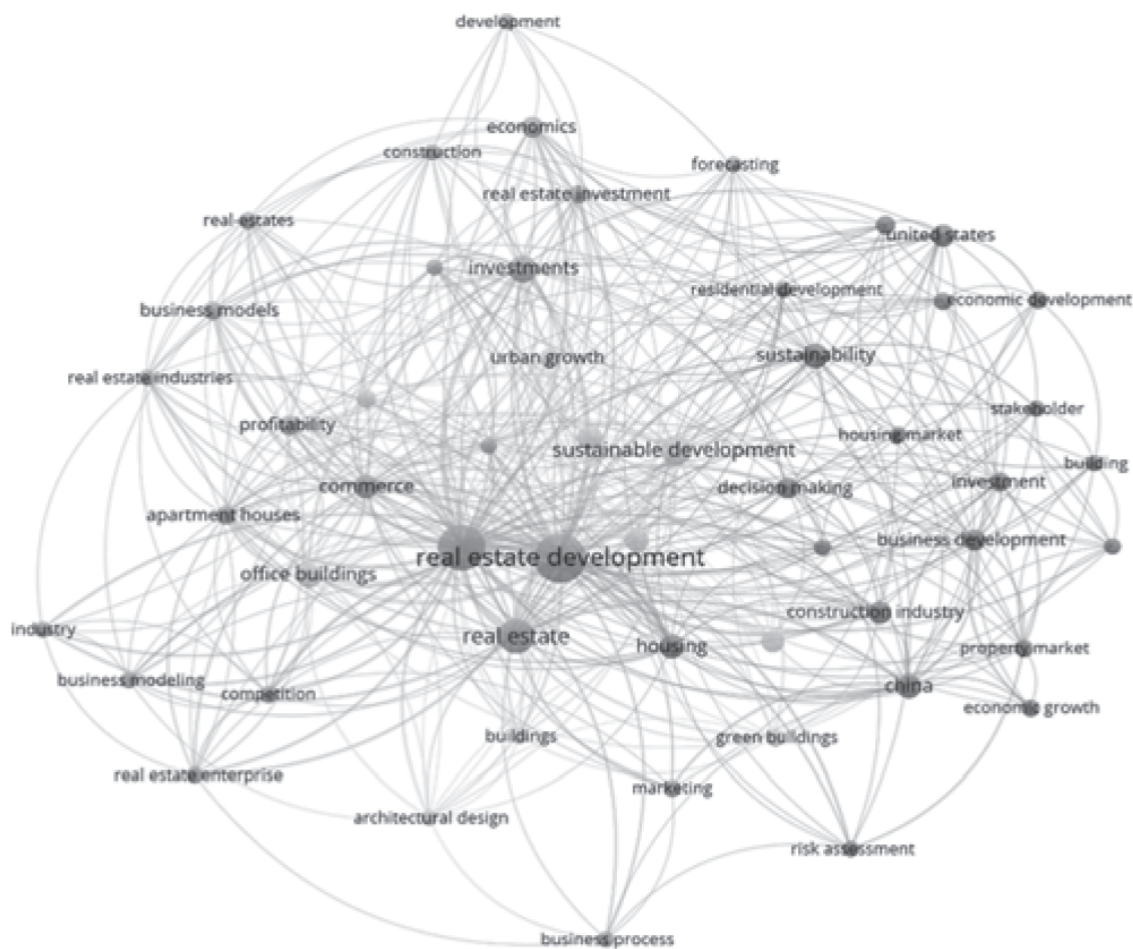


Рис. 11. Мережева карта взаємозв'язків ключових слів в публікаціях (пошуковий запит «real estate development» AND business)

Fig. 11. Network map of keyword relationships in publications (search query «real estate development» AND business)

Джерело: побудовано в VOSviewer¹

Source: built in VOSviewer¹

1 VOSviewer. URL: <https://www.vosviewer.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

Вибірку публікацій з бази даних Scopus за пошуковим запитом «*real estate development*» AND *business* було завантажено до програмного середовища VOSviewer. На етапі технічного налаштування було встановлено порогове значення для включення термінів у візуалізацію – не менше 4 спільних згадувань. Із загальної кількості 1409 ключових слів критерію відповідали 53, що дозволило сформувати репрезентативну термінологічну мережу.

У результаті аналізу було ідентифіковано чотири тематичні кластери, які відображають структуру наукового дискурсу у сфері девелопменту нерухомості як бізнес-діяльності (рис. 11).

У результаті аналізу було ідентифіковано чотири значущі кластери, сформовані

на основі взаємозв'язків між ключовими словами. Кожен кластер включає набір термінів, які демонструють високі значення за кількістю зв'язків (Links), загальною силою зв'язків (Total link strength) та частотою згадувань (Occurrences ≥ 10) у вибраній сукупності публікацій.

Подальша інтерпретація кластерів дозволяє розкрити змістовне наповнення кожного з них, а саме:

1-й кластер (червоний) містить ключові слова «china», «housing» та «sustainability», що мають високі показники зв'язку та згадування. Зокрема, цей напрямок дослідження девелопменту нерухомості пов'язаний з такою країною як Китай та взаємозв'язку з питаннями житла та сталого розвитку.

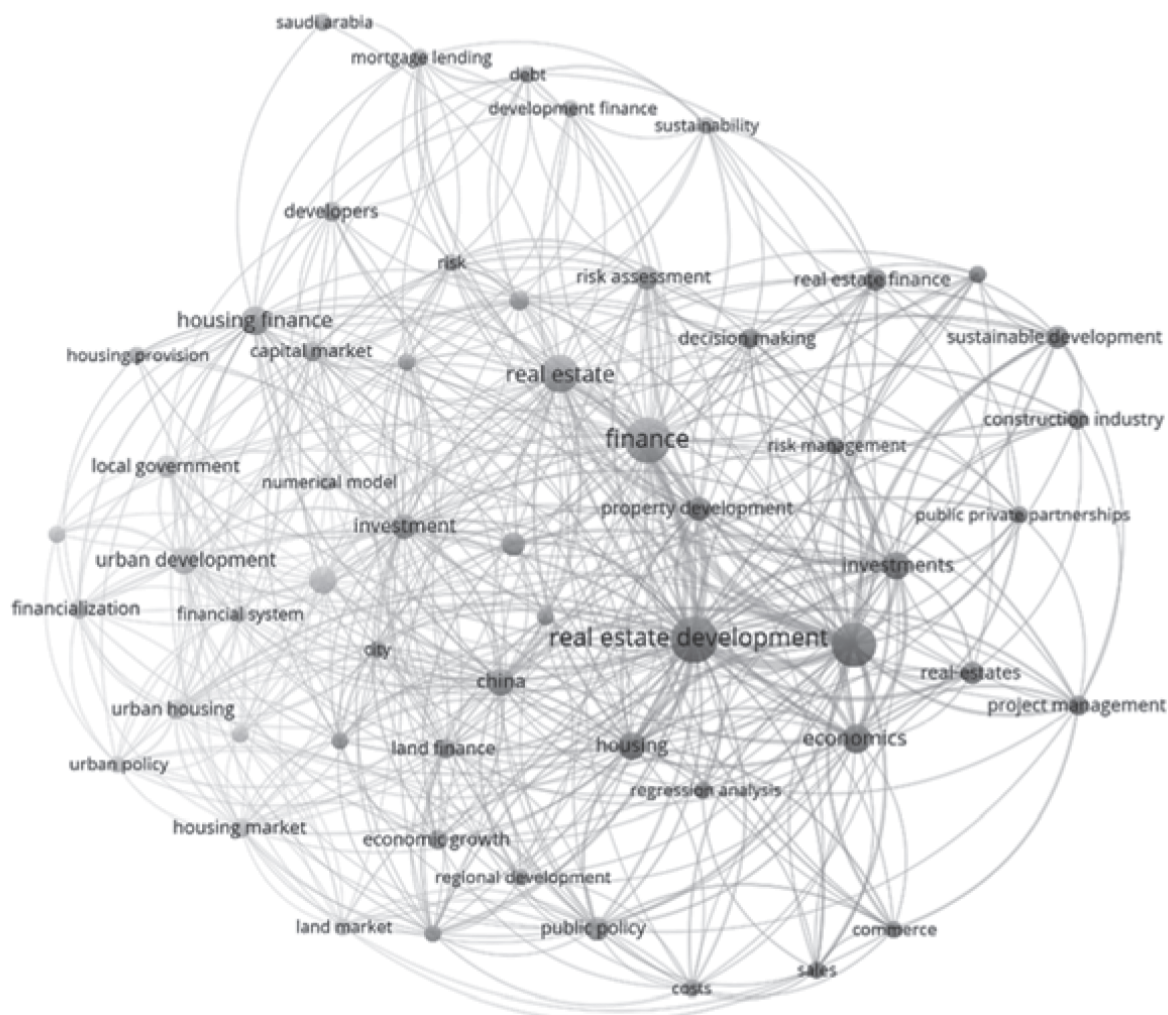


Рис. 12. Мережева карта взаємозв'язків ключових слів в публікаціях (пошуковий запит «*real estate development*» AND *finances*)

Fig. 12. Network map of keyword relationships in publications (search query «*real estate development*» AND *finances*)

Джерело: побудовано в VOSviewer¹

Source: built in VOSviewer¹

2-й кластер (зелений) характеризується одним ключовим словом «investments», що має досить високі показники зв'язку та згадування, що чітко визначає напрямок та важливе значення процесу інвестування в девелопменті нерухомості.

3-й кластер (синій) включає такі ключові слова «commerce», «real estate», «real estate development» та «regional planning», які є значимими для кластеру, бо мають високі значення показників зв'язку та згадувань. Ці терміни мають спільне в контексті розгляду девелопменту нерухомості як комерційної діяльності на ринку нерухомості з урахування аспектів регіонального планування. Крім того, до нього входять супутні терміни такі як «business modeling» та «business process», що ще раз підтверджує бізнес активність девелопменту нерухомості.

4-й кластер (жовтий) характеризується ключовими словами «office buildings», «project management», «sustainable development», «urban planning», що мають

багато спільного в контексті будівництва, розвитку міст та забезпечення стійкого розвитку.

Таким чином, окреслено домінуючі тематичні напрями та виявлено структурні особливості наукового дискурсу у сфері дослідження девелопменту нерухомості як бізнес-діяльності.

4. Пошуковий запит: «real estate development» AND finances.

Проаналізовано спільне використання термінів «real estate development» та «finances» в публікація для дослідження взаємозв'язку девелопменту нерухомості та фінансової сфери.

Як результат отримано 107 публікацій різного типу, що індексуються базою даних Scopus за визначений період часу (2001-2024 рр.). Аналіз динаміки показав, що зростання кількості публікацій в 2017 році (13 публікацій) та у 2024 році (14 публікацій). Крім того, розглянемо детально деякі публікації, зокрема, стаття (Singh et

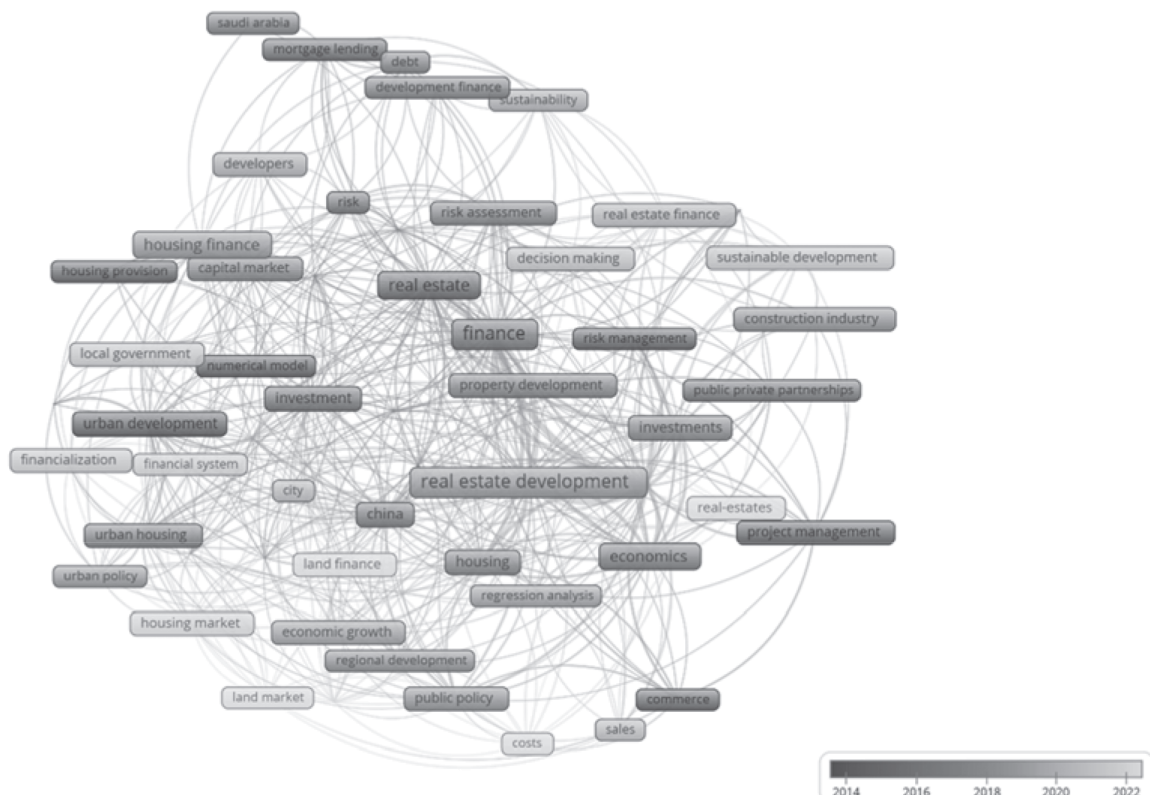


Рис. 13. Мережева карта взаємозв'язків хронології використання ключових слів в публікаціях (пошуковий запит «real estate development» AND finances)

Fig. 13. Network map of the chronology of keyword use in publications (search query «real estate development» AND finances)

Джерело: побудовано в VOSviewer¹

Source: built in VOSviewer¹

1 VOSviewer. URL: <https://www.vosviewer.com/> (дата звернення: 07.08.2025).

al., 2022) показує критичний огляд фінансування житлових проектів в Індії. Робота (Li, 2022) характеризує взаємозв'язок економіки та фінансів житлової нерухомості за рахунок короткого огляд досліджень житлової економіки в США, Швеції, Латвії, Китаї, Корсиці та Італії. Праця (Alharbi, 2024) присвячена вивченню питання недоступності фінансування житла, зокрема, складність в отриманні кредиту на житло для працівників Саудівської Аравії з низьким доходом.

У межах дослідження здійснено обробку вибірки наукових публікацій з бази даних Scopus за пошуковим запитом «real estate development» AND finances. Отримані дані були імпортовані до програмного середовища VOSviewer з метою побудови мережевої карти взаємозв'язків ключових слів.

На етапі технічного налаштування було встановлено порогове значення для включення термінів у візуалізацію – не менше трьох входжень у вибраній сукупності публікацій. Із загальної кількості 743 ключових слів критерію відповідали 57. У результаті аналізу було побудовано мережеву карту взаємозв'язків ключових слів, яка представлена на рис. 12.

Візуалізація дає змогу ідентифікувати 4 тематичні кластери, оцінити силу зв'язків між термінами та виявити домінуючі напрямки досліджень у сфері фінансування девелопменту нерухомості, а їх інтерпретація може бути наступною:

1-й кластер (червоний) має три значимі терміни «economics», «real estate development» та «regional planning», оскільки показник зв'язків та згадувань для них найбільші в кластері. Зокрема, таке поєднання термінів свідчить про необхідність комплексного підходу до девелопменту нерухомості, економічного зростання та специфіки сфери регіонального планування.

2-й кластер (зелений) характеризується двома значимими ключовими словами «finance» та «real estate», що визначає як важливий напрямок дослідження саме фінансових ресурсів девелопменту нерухомості, включаючи супутні терміни «development finance» та «housing finance», що це підтверджує.

3-й кластер (синій) містить одне значиме ключове слова «china», що свідчить про виділення окремого напрямку дослідження девелопменту нерухомості в Китаї.

4-й кластер (жовтий) характеризується значимими ключовими словами таким як «urban development» та «urban planning», що свідчить про окремий напрямок в девелопменту нерухомості, що буде тісно

пов'язаний з розвитком та підтримкою саме міських територій.

На рис. 13 візуалізація взаємозв'язків ключових слів враховуючи час публікації (роки). Це дозволяє виявити актуальні та нові тенденції та перспективні напрямки дослідження девелопменту нерухомості. Новизну використання ключових слів («land market», «land finance», «costs», «real-estates») в публікаціях після 2022 року показано на карті (рис. 13), де вони виділені жовтим кольором у відповідності до відображення кольорів в легенді.

Таким чином, під час дослідження взаємозв'язку девелопменту нерухомості та фінансової сфери було виявлено ряд публікацій, які включають одночасно терміни пошукового «real estate development» і «finances» за досліджуваній період часу (2001-2024 pp.). Для побудови мережевої карта взаємозв'язків були використані ключові слова з отриманої вибірки публікацій і як результат сформовано 4 кластери, зокрема, 2-й кластер ідентифікує важливий напрямок дослідження фінансових ресурсів девелопменту нерухомості.

Висновки. Проведений бібліометричний аналіз наукових робіт дозволив оцінити динаміку публікацій за обраними ключовими словами та визначити основні напрями досліджень, що сприяє розумінню поточного стану та перспектив досліджень проблематики девелоперського бізнесу.

Підібрано ключові слова та можливості їх комбінацій, що дозволяє зробити пошук актуальними та релевантним. Запуск алгоритму пошуку в базі даних Scopus виявив значну кількість публікацій, що відповідають заданим пошуковим запитам. Динаміка кількості публікацій за всіма обраними пошуковими запитами характеризується зростаючою тенденцією, що свідчить про науковий інтерес до заявленої теми.

Аналіз та візуалізацію взаємозв'язків ключових слів реалізовано в програмному середовищі VOSviewer. Проведений аналіз взаємозв'язків ключових слів та сформовано кластери за даними публікацій відповідно до пошукових запитів, що дає змогу виділити сучасні тенденції та напрямки дослідження обраної тематики. Крім того, визначено основні методи та інструменти, які використовуються науковцями для дослідження явищ та процесів ринку та девелопменту нерухомості.

Узагальнюючи можна сказати, що напрями дослідження девелопменту нерухомості охоплюють дану проблематику з різних сторін. Зокрема, це будівництво та управління проектами, містобудування та розвиток

міських територій, взаємозв'язок з соціально-економічним розвитком суспільства та охороною навколишнього середовища. Крім того, виявлено структурні особливості наукового дискурсу у напрямку дослідження де-

велопменту нерухомості як бізнес-діяльності та як важливу гілку досліджень слід виділити фінансування девелопменту нерухомості.

Список використаної літератури

1. Губарева І. О., Губарев Р. В. Бібліометричний аналіз логістичного механізму: минуле, сучасне та майбутнє. *Економіка та держава*. 2025. № 2. С. 36–45. doi.org/10.32782/2523-4803/75-2-2
2. Шут С. О. Дослідження проблематики цифрової трансформації: бібліометричний аналіз. *Економічний простір*. 2024. № 194. С. 183–188. doi.org/10.30838/EP.194.183-188
3. Сова О. Тенденції дослідження управління ризиками підприємства: бібліометричний аналіз. *Економіка та суспільство*. 2024. № 60. doi.org/10.32782/2524-0072/2024-60-148
4. Чорна С. Аналіз векторів досліджень фінансової безпеки: бібліометричний аналіз та візуалізація. *Світ фінансів*. 2023. Вип. 2. С. 125–139. doi.org/10.35774/sf2023.02.125
5. Ersen N., Akyüz İ., Akyüz K. C. Bibliometric Analysis of the International Journal in Wood Science Using Visualization Mapping Method. *Eurasian Journal of Forest Science*. 2024. Vol. 12, № 2. Pp. 47–65. doi.org/10.31195/ejefs.1467759
6. Baker H. K., Duo J., Dutta S., Li C. Analyzing and visualizing knowledge structures of insider trading: A bibliometric and topic analysis. *International Review of Economics & Finance*. 2025. Vol. 104. Article 104593. doi.org/10.1016/j.iref.2025.104593
7. Gutiérrez-Nieto B., Camón-Cala J., Cuéllar-Fernández B. та ін. A bibliometric analysis of the social return on investment. *Humanities and Social Sciences Communications*. 2025. Vol. 12. Article 1189. doi.org/10.1057/s41599-025-05529-w
8. Rojas-Sanchez M. A., Palos-Sanchez P. R., Folgado-Fernandez J. A. Systematic literature review and bibliometric analysis on virtual reality and education. *Education and Information Technologies*. 2023. Vol. 28. Pp. 155–192. doi.org/10.1007/s10639-022-11167-5
9. Hermala I., Sunitiyoso Y., Sudrajat O. Y. Green Financing Using Islamic Finance Instruments in Indonesia: A Bibliometrics and Literature Review. *International Journal of Energy Economics and Policy*. 2024. Vol. 15, № 1. Pp. 239–248. doi.org/10.32479/ijee.17208
10. Sundar S., Gurupandi M. Exploring Strategic Entrepreneurship Research: A Comprehensive Decadal Bibliometric Analysis. *International Review of Management and Marketing*. 2024. Vol. 15, № 1. Pp. 179–192. doi.org/10.32479/irmm.17438
11. Wei Z., Li A., Su L. та ін. Bibliometric and visual analysis of chronic stress in cancer research from 2014 to 2024. *Discover Oncology*. 2025. Vol. 16. Article 79. doi.org/10.1007/s12672-025-01744-8
12. Van Eck N. J., Waltman L. VOSviewer Manual (version 1.6.20). 2023. URL: <https://www.vosviewer.com/> (дата звернення: 07.08.2025).
13. Wang Z., Yan B., Wang L. Energy Price Fluctuation and Real Estate Market Risk Prevention – Empirical Evidence at the Prefecture-Level City Level in China. *China Finance and Economic Review*. 2024. Vol. 13, № 2. Pp. 3–25. doi.org/10.1515/cfer-2024-0007
14. Bi Y., Liu J., Liu Z., Wei S. Impact of New Energy Vehicle Charging Point Subsidy Policy on Subway Demand: Evidence

References

1. Hubarieva, I. O., & Hubariev, R. V. (2025). Bibliometric Analysis of the Logistics Mechanism: Past, Present, and Future. *Economy and State*, (2), 36–45. doi.org/10.32782/2523-4803/75-2-2 (in Ukrainian)
2. Shut, S. O. (2024). Exploring the Issues of Digital Transformation: A Bibliometric Analysis. *Economic Space*, (194), 183–188. doi.org/10.30838/EP.194.183-188 (in Ukrainian)
3. Sova, O. (2024). Trends in Enterprise Risk Management Research: A Bibliometric Analysis. *Economy and Society*, (60). doi.org/10.32782/2524-0072/2024-60-148 (in Ukrainian)
4. Chorna, S. (2023). Analysis of Research Vectors in Financial Security: Bibliometric Analysis and Visualization. *World of Finance*, (2), 125–139. doi.org/10.35774/sf2023.02.125 (in Ukrainian)
5. Ersen, N., Akyüz, İ., & Akyüz, K. C. (2024). Bibliometric Analysis of the International Journal in Wood Science Using Visualization Mapping Method. *Eurasian Journal of Forest Science*, 12(2), 47–65. doi.org/10.31195/ejefs.1467759
6. Baker, H. K., Duo, J., Dutta, S., & Li, C. (2025). Analyzing and visualizing knowledge structures of insider trading: A bibliometric and topic analysis. *International Review of Economics & Finance*, 104, 104593. doi.org/10.1016/j.iref.2025.104593
7. Gutiérrez-Nieto, B., Camón-Cala, J., Cuéllar-Fernández, B. et al. (2025). A bibliometric analysis of the social return on investment. *Humanit Soc Sci Commun*, 12, 1189. doi.org/10.1057/s41599-025-05529-w
8. Rojas-Sanchez, M.A., Palos-Sanchez, P.R., & Folgado-Fernandez, J.A. (2023). Systematic literature review and bibliometric analysis on virtual reality and education. *Education and Information Technologies*, 28, 155–192. doi.org/10.1007/s10639-022-11167-5
9. Hermala, I., Sunitiyoso, Y., & Sudrajat, O. Y. (2024). Green Financing Using Islamic Finance Instruments in Indonesia: A Bibliometrics and Literature Review. *International Journal of Energy Economics and Policy*, 15(1), 239–248. doi.org/10.32479/ijee.17208
10. Sundar, S., & Gurupandi, M. (2024). Exploring Strategic Entrepreneurship Research: A Comprehensive Decadal Bibliometric Analysis. *International Review of Management and Marketing*, 15(1), 179–192. doi.org/10.32479/irmm.17438
11. Wei, Z., Li, A., Su, L. et al. (2025). Bibliometric and visual analysis of chronic stress in cancer research from 2014 to 2024. *Discov Onc*, 16, 79. doi.org/10.1007/s12672-025-01744-8
12. Van Eck, N.J., & Waltman, L. (2023). VOSviewer Manual (version 1.6.20). Retrieved from <https://www.vosviewer.com/>
13. Wang, Z., Yan, B. & Wang, L. (2024). Energy Price Fluctuation and Real Estate Market Risk Prevention—Empirical Evidence at the Prefecture-Level City Level in China. *China Finance and Economic Review*, 13(2), 3–25. doi.org/10.1515/cfer-2024-0007
14. Bi, Y., Liu, J., Liu, Z., & Wei, S. (2024). Impact of New Energy Vehicle Charging Point Subsidy Policy on Subway Demand:

- from Beijing's Real Estate Market. *Sustainability*. 2024. Vol. 16, № 9. Article 3874. doi.org/10.3390/su16093874
15. Kauskale L., Geipele I., Zeltins N., Vanags J. Sustainable Construction Industry Development and Green Buildings: A Case of Latvia. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*. 2018. Vol. 55, № 1. Pp. 44–52. doi.org/10.2478/lpts-2018-0005
 16. Sanchaniya R., Geipele I. Identifying existing properties for reuse into social housing. *22nd International Scientific Conference Engineering for Rural Development, ERD 2023*. 2023. Vol. 22. Pp. 100–107.
 17. Gao R., Wang H., Qi Y., Li Y., Zhang S. Crucial factors for decision-making in international real estate development projects: Evidence from Chinese developers. *Ain Shams Engineering Journal*. 2024. Vol. 15, № 12. Article 103120. doi.org/10.1016/j.asej.2024.103120
 18. Liu X. Countermeasures to promote sustainable construction and coordinated development of healthy cities: a case study of Dandong City. *Energy Informatics*. 2024. Vol. 7. Article 60. doi.org/10.1186/s42162-024-00363-x
 19. Coiacetto E., Bryant L. How Does Access to Development Finance Shape our Cities? *Urban Policy and Research*. 2014. Vol. 32, № 3. Pp. 305–321. doi.org/10.1080/08111146.2014.924922
 20. Lee Y., Seo W. Identifying Risk Factors at Various PF Business Stages and Investigating Risk Management Measures. *Journal of the Architectural Institute of Korea*. 2024. Vol. 40, № 5. Pp. 11–19. doi.org/10.5659/JAIK.2024.40.5.11
 21. Cagan M., Unel F. B. SWOT analysis of green building systems in real estate development. *Turkish Journal of Engineering*. 2024. Vol. 8, № 2. Pp. 330–340. doi.org/10.31127/tuje.1401233
 22. Meslec, M., & Haase, M. (2024). Multi-scalar Business Models for Advancing Circular Economy in Real Estate Development. 4th International Conference «Coordinating Engineering for Sustainability and Resilience» & Midterm Conference of CircularB "Implementation of Circular Economy in the Built Environment". CESARE 2024. *Lecture Notes in Civil Engineering*, 489. Springer, Cham. doi.org/10.1007/978-3-031-57800-7_43
 23. Singh S. P., Kumar A., Bajaj D. Critical Review of Residential Development Project Financing in India. *Journal of Real Estate Literature*. 2022. Vol. 30, № 1–2. Pp. 118–149. doi.org/10.1080/09277544.2022.2141341
 24. Li R. Y. M. Housing Real Estate Economics and Finance. *Journal of Risk and Financial Management*. 2022. Vol. 15, № 3. Article 121. doi.org/10.3390/jrfm15030121
 25. Alharbi R. K. Housing finance inaccessibility for Saudi Arabia's low-income employees: are housing-related sustainable development goals 2030 under threat? *International Journal of Housing Markets and Analysis*. 2024. doi.org/10.1108/IJHMA-05-2024-0071
 - Evidence from Beijing's Real Estate Market. *Sustainability*, 16(9), 3874. https://doi.org/10.3390/su16093874
 15. Kauskale, L., Geipele, I., Zeltins, N., & Vanags, J. (2018). Sustainable Construction Industry Development and Green Buildings: A Case of Latvia. *Latvian Journal of Physics and Technical Sciences*, 55(1), 44–52. doi.org/10.2478/lpts-2018-0005
 16. Sanchaniya, R., & Geipele, I. (2023). Identifying existing properties for reuse into social housing. *22nd International Scientific Conference Engineering for Rural Development* (22, pp.100–107), ERD 2023.
 17. Gao, R., Wang, H., Qi, Y., Li, Y., & Zhang, S. (2024). Crucial factors for decision-making in international real estate development projects: Evidence from Chinese developers. *Ain Shams Engineering Journal*, 15(12), 103120. doi.org/10.1016/j.asej.2024.103120
 18. Liu, X. (2024). Countermeasures to promote sustainable construction and coordinated development of healthy cities: a case study of Dandong City. *Energy Inform*, 7, 60. doi.org/10.1186/s42162-024-00363-x
 19. Coiacetto, E., & Bryant, L. (2014). How Does Access to Development Finance Shape our Cities? *Urban Policy and Research*, 32(3), 305–321. doi.org/10.1080/08111146.2014.924922
 20. Lee, Y., & Seo, W. (2024). Identifying Risk Factors at Various PF Business Stages and Investigating Risk Management Measures. *Journal of the Architectural Institute of Korea*, 40(5), 11–19. doi.org/10.5659/JAIK.2024.40.5.11
 21. Cagan, M., & Unel, F. B. (2024). SWOT analysis of green building systems in real estate development. *Turkish Journal of Engineering*, 8(2), 330–340. doi.org/10.31127/tuje.1401233
 22. Meslec, M., & Haase, M. (2024). Multi-scalar Business Models for Advancing Circular Economy in Real Estate Development. 4th International Conference «Coordinating Engineering for Sustainability and Resilience» & Midterm Conference of CircularB "Implementation of Circular Economy in the Built Environment". CESARE 2024. *Lecture Notes in Civil Engineering*, 489. Springer, Cham. doi.org/10.1007/978-3-031-57800-7_43
 23. Singh, S. P., Kumar, A., & Bajaj, D. (2022). Critical Review of Residential Development Project Financing in India. *Journal of Real Estate Literature*, 30(1–2), 118–149. doi.org/10.1080/09277544.2022.2141341
 24. Li, R. Y. M. (2022). Housing Real Estate Economics and Finance. *Journal of Risk and Financial Management*, 15(3), 121. doi.org/10.3390/jrfm15030121
 25. Alharbi, R. K. (2024). Housing finance inaccessibility for Saudi Arabia's low-income employees: are housing-related sustainable development goals 2030 under threat? *International Journal of Housing Markets and Analysis*. doi.org/10.1108/IJHMA-05-2024-0071

Roman Blyndiuk,

PhD Student, V.N. Karazin Kharkiv National University, 4, Svobody Sq., Kharkiv, 61022, Ukraine

roman.blyndiuk@karazin.ua

<https://orcid.org/0009-0008-5580-5144>

SCIENTIFIC DISCOURSE IN THE FIELD OF DEVELOPMENT BUSINESS: BIBLIOMETRIC RESEARCH BASED ON DATA FROM THE SCOPUS SCIENTOMETRIC DATABASE

Abstract. In the current context, the development business functions as a strategic sector of the national economy, driving infrastructure growth in cities and regions. Its multiplier effect is explained by its

comprehensive scope, which extends beyond construction to include design, financing, implementation, and management of real estate projects. The development business plays not only a significant economic role but also attracts considerable scholarly attention, necessitating a systematic bibliometric analysis.

The purpose of this article is to conduct a bibliometric analysis of scientific publications related to development business issues, enabling an assessment of research activity dynamics and the identification of dominant directions and current trends. The analysis is based on publications indexed in the international scientometric database Scopus. The main tools used for analysis and visualization include the "Analyze results" function in Scopus and the VOSviewer software environment.

A relevant set of keywords and their combinations was compiled to reflect the core aspects of the development business theme, namely: (1) construction and "real estate market"; (2) "real estate development"; (3) "real estate development" and business; (4) "real estate development" and finances. These were used as search queries in Scopus. The results revealed a substantial number of relevant publications and confirmed growing academic interest in the topic.

Visualization and analysis of keyword relationships using VOSviewer allowed the identification of thematic clusters and prevailing research directions. The study also highlighted key methodological approaches and tools used in examining real estate market processes and development activities.

The scientific discourse surrounding real estate development encompasses a wide range of research areas, including construction and project management, urban planning and territorial development, and the impact on socio-economic progress and environmental sustainability. Particular attention is given to development as a business activity and to the financial mechanisms behind project implementation.

Keywords: *Development Business, Bibliometric Analysis, Scopus, VOSviewer.*

JEL Classification: L85; R30; C89; O18.

In cites: Blyndiuk, R. (2025). Scientific Discourse in The Field of Development Business: Bibliometric Research Based on Data from The Scopus Scientometric Database. *Social Economics*, 71, 137–155. doi.org/10.26565/2524-2547-2025-71-13 (In Ukrainian)

Стаття надійшла до редакції 09.08.2025 р.
Стаття рекомендована до друку 12.09.2025 р.
Опубліковано 30.09.2025

The article was received by the editors 09.08.2025.
The article is recommended for printing 12.09.2025.
Published 30.09.2025