УДК 69.624:332.7
DOI: https://doi.org/10.32782/business-navigator.76-82

Юрченко О.Ю.
кандидат економічних наук
ORCID: https://orcid.org/0009-0001-3915-7676
Мухін О.О.
кандидат економічних наук, докторант
Міжрегіональна Академія управління персоналом
ORCID: https://orcid.org/0009-0005-3038-0002

Yurchenko Oleksandr
PhD in Economics
Mukhin Oleksii
PhD in Economics, Doctoral Student
Interregional Academy of Personnel Management

ІНВЕСТИЦІЇ ЯК КЛЮЧОВА ПЕРЕДУМОВА РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

INVESTMENT AS A KEY PREREQUISITE FOR THE DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE MARKET

У статті представлено результати дослідження щодо комплексного підходу до інвестицій у нерухомість, зосереджуючись на питаннях і викликах, що впливають на інвестиційну діяльність. Проаналізовано різні проблеми, пов’язані з функціонуванням ринку нерухомості в Україні. Зокрема, у статті проаналізовано структуру розподілу інтересів інвесторів у різних видах активів на українському ринку нерухомості, структуру інвестиційного капіталу в будівельній галузі та масштаби інвестиційного капіталу за видами діяльності за 2018-2022 рр. Обираючи спосіб інвестування в нерухомість, слід зазначити, що важливо розуміти ризики, пов'язані з цим видом інвестицій, і провести дослідження перед прийняттям рішення про інвестування. Варто зазначити, що важливу роль у розвитку сучасного іпотечного фінансування відіграла державна програма «єОселя». Обґрунтовано, що з метою залучення міжнародних інвесторів Уряд продовжує покращувати інвестиційний клімат, захищаючи права інвесторів та спрощуючи процедури виходу на ринок нерухомості. Міжнародні фінансові установи та донори надають підтримку Україні у вигляді кредитів на інфраструктурні проекти, які мають безпосередній вплив на ринок нерухомості, зокрема, на реконструкцію житлової та комерційної нерухомості. Автори зазначають, що інвестиції в нерухомість в Україні мають великий потенціал, незважаючи на виклики війни та економічної нестабільності. Чітко проілюстровано переваги та недоліки інвестицій у нерухомість в Україні, оскільки це один із способів капіталізації з помірними ризиками та подальшими прибутками. Досліджено основні тенденції на ринку нерухомості у 2024 р., які вплинуть на інвесторів. Комерційна нерухомість, зокрема офісні та логістичні приміщення, залишаються привабливими для інвесторів, як і житлові проекти. Крім того, тенденція до екологічності та покращення стану навколишнього середовища також відкриває нові можливості для девелопменту. Оскільки інвестиції є необхідною умовою для розвитку ринку нерухомості, було систематизовано каталізатори, що впливають на інвестиції на ринку нерухомості. Визначено сегменти нерухомості, досліджено інвестиційні перспективи та очікувану прибутковість у кожному з них.

Ключові слова: будівництво, інвестиції, джерела фінансування, нерухомість, ринок нерухомості.

The article presents the results of a study on a comprehensive approach to real estate investment, focusing on the issues and challenges that affect investment activity. Various problems related to the functioning of the real estate market in Ukraine are analyzed. In particular, the article analyzes the structure of distribution of investors' interests in various types of assets in the Ukrainian real estate market, the structure of investment capital in the construction industry and the scale of investment capital by type of activity for 2018–2022. When choosing a way to invest in real estate, it should be noted that it is important to understand the risks associated with this type of investment and conduct research before making an investment decision. It is worth noting that the state program “eHouse” played an important role in the development of modern mortgage financing. It is substantiated that in order to attract international investors, the Government continues to improve the investment climate by protecting investors' rights and simplifying the procedures for entering the real estate market. International financial institutions and donors provide support to Ukraine in the form of loans for infrastructure projects that have a direct impact on the real estate market,

in particular, for the reconstruction of residential and commercial real estate. The authors note that real estate investment in Ukraine has great potential despite the challenges of war and economic instability. The advantages and disadvantages of investing in real estate in Ukraine are clearly illustrated, as it is one of the ways to capitalize with moderate risks and subsequent profits. The main trends in the real estate market in 2024 that will affect investors are analyzed. Commercial real estate, in particular office and logistics space, remains attractive to investors, as do residential projects. In addition, the trend towards sustainability and environmental improvements is also opening up new development opportunities. Since investment is a prerequisite for the development of the real estate market, the catalysts that influence investment in the real estate market have been systematized. Real estate segments are identified, investment prospects and expected returns in each of them are analyzed.

Key words: construction, investments, sources of financing, real estate, real estate market.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості в Україні наразі є складним і динамічним сектором економіки, який значною мірою залежить від макроекономічної ситуації, політичної стабільності та зовнішньої підтримки. Війна та економічні виклики призвели до зниження попиту на житлову та комерційну нерухомість, особливо в районах, що постраждали від бойових дій. Пропозиція також значно скоротилася через зниження обсягів будівництва та зростання собівартості.

Водночас відсутність єдиного підходу до визначення фінансових втрат на ринку нерухомості та єдиного незалежного цифрового ресурсу для зберігання, обробки та оцінки даних про збитки призвела до того, що попит виявився вищим, ніж очікувалося, а інвестиції – більш прибутковими. Ці ризики ускладнюють процес розробки планів і стратегій відновлення міст. Вплив війни в Україні на ціни на нерухомість особливо залежить від місця розташування об'єкта. Економічна нестабільність, особливо в періоди глобальних та регіональних криз, має значний вплив на ринок нерухомості. У такі періоди традиційні фінансові інструменти, які часто використовуються для інвестування в нерухомість, можуть стати неадекватними або неефективними.

У зв’язку з цим постає питання, як забезпечити ефективність інвестицій та стабільність фінансових ресурсів на ринку нерухомості, щоб мінімізувати ризики для учасників ринку, водночас зберегти фінансову спроможність проектів нерухомості.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Значний внесок у дослідження цих проблем в Україні зробили провідні фахівці з інвестицій у нерухомість, зокрема, І.В. Білецький [2], В. Огородник та В. Варцаба [3], І.О. Новаковська, Н.В. Мединська, Н.М. Бавровська [5], Т. Гуцан [7], Т.Ю. Бойко, А.С. Войтенко [16], С.М. Кобзан та О.Є. Поморцева [19] та інші. Однак сьогоднішня економічна невизначеність створює нові виклики для інвестування та ставить нові завдання перед ринком нерухомості.

Формулювання завдання дослідження. Метою статті є дослідження особливостей інвестування на ринку нерухомості в умовах економічної нестабільності та виявлення потенційних можливостей для розвитку галузі в цих умовах**.** Для досягнення зазначеної мети в роботі поставлені наступні завдання:

1. Провести дослідження ринку нерухомості України на сучасному етапі розвитку.
2. Дослідити фактори впливу на ринок нерухомості.
3. Обґрунтувати форми інвестування в ринок нерухомості
4. Визначити переваги та недоліки інвестування в ринок нерухомості.
5. Дослідити основні тренди ринку нерухомості.
6. Визначити сегменти нерухомості, які є перспективними для інвестицій.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок нерухомості в Україні наразі є складним і динамічним сектором економіки, який значною мірою залежить від макроекономічної ситуації, політичної стабільності та зовнішньої підтримки. Війна та економічні виклики призвели до зниження попиту на житлову та комерційну нерухомість, особливо в районах, що постраждали від бойових дій. Пропозиція також значно скоротилася через зменшення обсягів будівництва та підвищення вартості.

Водночас відсутність єдиної методології визначення фінансових втрат на ринку нерухомості та єдиного незалежного цифрового ресурсу для зберігання, обробки та оцінки даних про збитки призвела до того, що попит виявився вищим, ніж очікувалося, а інвестиції – більш прибутковими. Ці ризики ускладнюють процес розробки планів і стратегій відновлення міст. Вплив війни в Україні на ціни на нерухомість залежить, зокрема, від місця розташування об'єкта. Економічна нестабільність, особливо в періоди глобальних та регіональних криз, має значний вплив на ринок нерухомості. У такі періоди традиційні фінансові інструменти, які часто використовуються для інвестування в нерухомість, можуть стати неадекватними або неефективними.

На український ринок нерухомості, як і на інші сфери економічної діяльності, впливають різноманітні фактори, найважливішими з яких є поточні події та економічна ситуація в країні. Довіра покупців і позичальників також є важливим фактором, оскільки Національний банк оголошує курси валют, а ринок праці чекає важкі часи. Також існує фактор зайнятості у віддалених районах, який безпосередньо впливає на розвиток комерційної нерухомості. Інвестори, які побоюються економічної нестабільності, можуть бути більш обережними в інвестуванні, що призведе до зниження інвестиційної активності та зниження цін на нерухомість. Труднощі з доступом до фінансування через зростання вартості позик також негативно впливають на ринок комерційної нерухомості. У той же час деякі інвестори можуть переорієнтуватися на нерухомість у районах, які вони вважають безпечнішими, що призведе до підвищення цін у цих районах. У результаті ринки нерухомості можуть зазнати значних змін, включаючи підвищену волатильність, падіння цін і збільшення фінансових труднощів, хоча деякі сфери можуть тимчасово виграти [1].

Як зазначено в [2], фінансування запозичень і позик відіграє важливу роль у галузі, оскільки багато

будівельних проектів і продажів нерухомості фінансуються за рахунок боргових цінних паперів. Однак у часи економічної невизначеності ринки нерухомості стикаються зі значними проблемами, які впливають на доступність кредитів і загальні ринкові умови. На думку вітчизняних девелоперів, одним із найпопулярніших інвестиційних активів на вітчизняному ринку інвестиційної нерухомості є інвестиції в будівництво офісів і логістичних центрів. Інвестиції в проекти житлового будівництва становлять близько 17% інвестиційних потоків, які можуть зацікавити інвесторів (рис. 1).

Оцінка структури інвестиційних потоків у будівельному секторі показала, що на житлове будівництво припадає найбільша частка загальних капітальних інвестицій – близько 69% (рис. 2).

У 2021 р. загальна площа контрактів на будівництво житла становитиме 11 434 м^2, що на 14,9% більше, ніж у 2013 р. У секторі вторинного житла ціни зростають відповідно до прибутковості інвестицій або з перевищенням темпів зростання ставок за банківськими депозитами [3, с. 258]. Серед усіх секторів економічної діяльності у 2021 р. в операції з нерухомістю було інвестовано близько 4% капіталу, тоді як у будівельному секторі цей показник становив 9,8%. Ця характеристика загалом залишається стабільною протягом останніх років (див. рис. 3).

Капітальні інвестиції відіграють важливу роль у загальному економічному розвитку України. Тому розвиток капітальних інвестицій в Україні вимагає розробки ефективної інвестиційної політики, оскільки

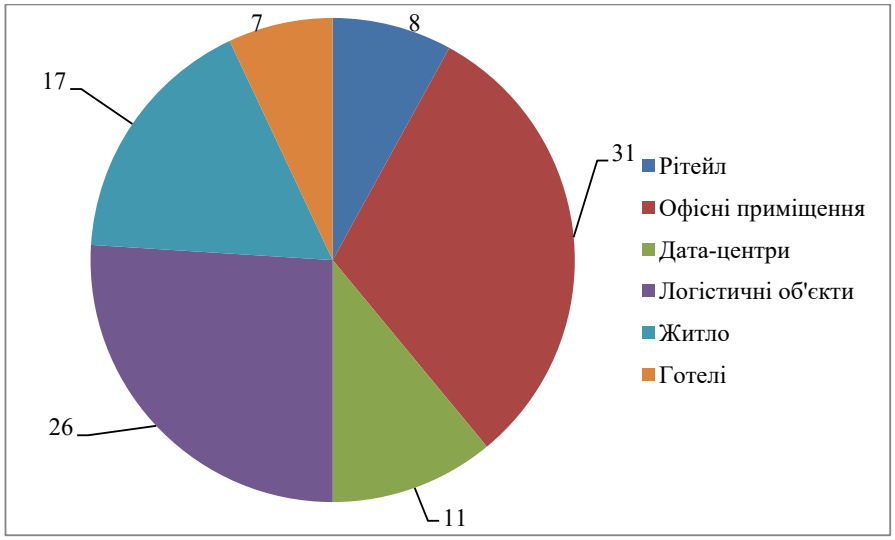

Рис. 1. Розподіл структури інтересів інвесторів за типами активів на українському ринку нерухомості, %

Джерело: [1]

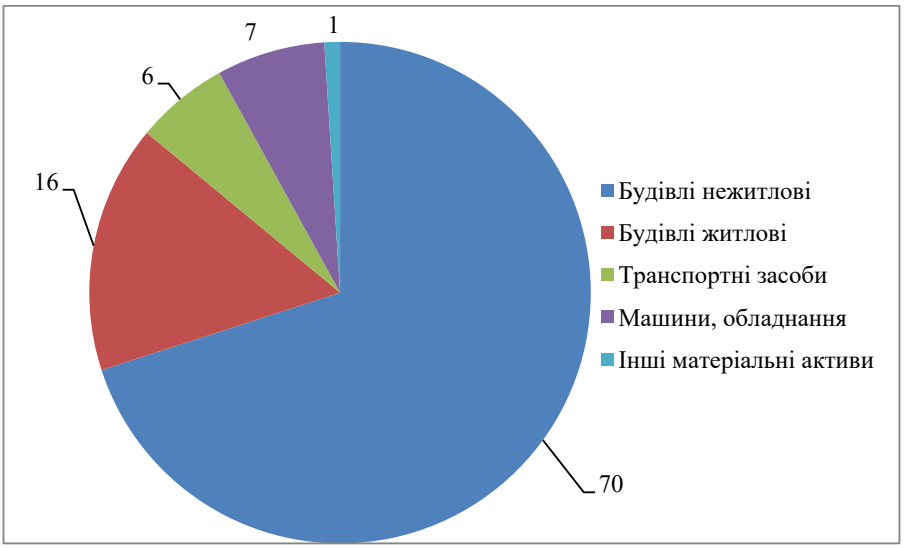

Рис. 2. Структура капітальних інвестицій у будівельний сектор у 2021 р., %

Джерело: [2]

лише за допомогою такої політики можна досягти позитивних змін у водному секторі. Існує декілька способів інвестування у нерухомість (рис. 4).

Вирішуючи інвестувати в нерухомість, важливо розуміти ризики, пов'язані з цим типом інвестицій, і провести дослідження, перш ніж приймати інвестиційне рішення. Одним із головних факторів, що робить український ринок нерухомості привабливим, є наявність широкого спектру фінансових послуг. Найбільш перспективними для інвесторів у нерухомість України є: житлова нерухомість, комерційні приміщення та офіси; туризм і готельний сектор, громадське харчування та сільськогосподарська та промислова нерухомість [6].

Нерухомість залишається найпопулярнішим інвестиційним сектором, особливо в Західній Україні, де немає конфліктів і спокійна житлова ситуація. Розглядаючи інвестиції в нерухомість, ви можете розглянути такі можливості, як інвестиції у вторинний ринок, де ціни значно впали, або інвестиції в діяльність будівельних компаній з планами реконструкції майбутніх активів. Такий підхід може призвести до ефективного управління фінансами та майбутніх економічних вигод [7, с. 30]. Національна програма «Доступні кредити 5-7-9%» відіграє важливу роль у підтримці клієнтів у найвідповідальніший період, а саме у 2022 р., після початку повного вторгнення до Росії.

«єОселя» – це національна програма, яка стартувала в Україні у жовтні 2022 р. і передбачає надання іпотечних кредитів за ставкою 3-7% річних. З моменту запуску програми «єОселя» в Україні було видано понад 13 мільярдів гривень іпотечних кредитів, а понад 8 500 домогосподарств скористалися перевагами програми.

У 2023 р. українські банки видали 6 114 іпотечних кредитів на загальну суму 9,1 млрд грн, обсяг іпотечних кредитів, наданих громадянам у 2023 році, зріс майже вп'ятеро порівняно з попереднім роком, а кількість угод збільшилася втричі [8] (рис. 5).

Позитивна тенденція в іпотечному кредитуванні продовжилася і на початку 2024 р. Так, за даними НБУ, обсяг іпотечних кредитів, наданих домогосподарствам у лютому 2024 р., збільшився на 17,3% порівняно з 2024 р., що більш ніж у сім разів перевищує показник за аналогічний період минулого року. Кредитування відбувається переважно на вторинному ринку, середньозважена ефективна процентна ставка становить 7,6% (8,3% у грудні 2022 р.) [10].

Щоб залучити міжнародних інвесторів, уряд продовжує вдосконалювати інвестиційне середовище, зокрема, захищаючи права інвесторів та спрощуючи процедури виходу на ринок нерухомості. Міжнародні фінансові інституції та донори надають підтримку Україні у вигляді кредитів для реалізації інфраструктурних проектів, що безпосередньо впливає на відновлення ринку нерухомості, особливо житлової та комерційної площ. Після закінчення бойових дій очікується значне збільшення відновлення зруйнованих об'єктів, що може дати потужний поштовх ринку нерухомості. Рушійною силою розвитку ринку нерухомості стане впровадження енергозберігаючих та екологічно чистих технологій, що може стати новим трендом у будівництві. Ринок нерухомості поступово рухається до цифрових платформ, здатних спростити процес купівлі, продажу, оренди та управління нерухомістю [11, с. 14].

Прихильники програми прогнозують, що розширення програми «єОселя» сприятиме збільшенню інвестицій у первинну житлову нерухомість [12]. За даними Міністерства економіки України, з початку 2024 р. українці взяли кредити на придбання майже 2 300 квартир за програмою «єОселя» [13].

Найпоширенішою формою інвестування населення у первинне житлове будівництво є купівля майнових прав на об'єкти незавершеного житлового будівництва. Для удосконалення реалізації прав покупців прийнято Закон України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» [14].

Таким чином держава намагається стимулювати ринок нерухомості, створити більший попит і зробити його доступним для більшості населення. Уряд також

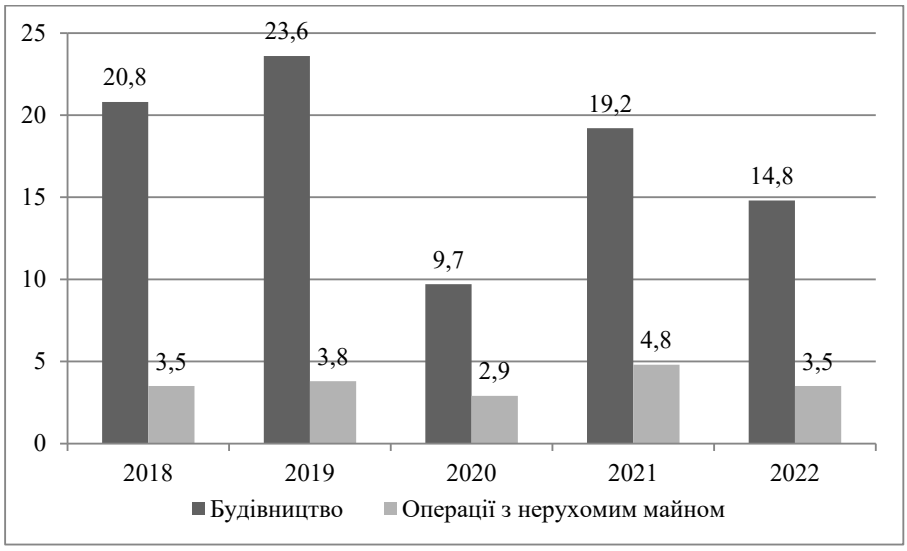

Рис. 3. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за 2018–2022 рр., млн грн

Джерело: [4]

Рис. 4. Форми інвестування в нерухомість

Джерело: [5, с. 87]

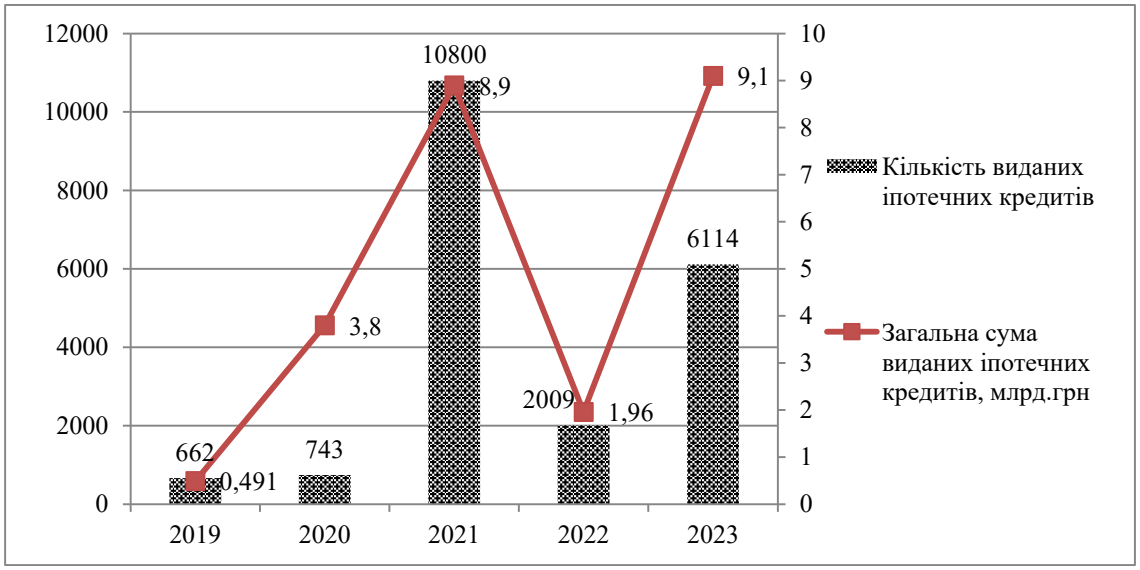

Рис. 5. Динаміка іпотечного кредитування в Україні за 2021–2023 рр.

Джерело: сформовано авторами на основі [9]

посилює контроль над операціями з нерухомістю, особливо щодо відмивання грошей, і рух капіталу в цьому секторі вимагає більш ретельного нагляду.

Інвестиції в нерухомість в Україні є одним з варіантів інвестування з середнім рівнем ризику та можливістю подальшого отримання прибутку. Інвестиції в нерухомість дозволяють зберегти принаймні частину інвестиційного капіталу. Переваги та недоліки інвестування в нерухомість полягають у наступному (табл. 1).

У 2024 році ринок нерухомості продовжує зростати, відображаючи соціальні, економічні та технологічні зміни. Зокрема, за даними Statista, ринок комерційної нерухомості США оцінюється в понад 20 трильйонів доларів США, що підкреслює його важливість у світовій економіці [17].

При такій величезній фінансовій базі важливо враховувати основні тенденції, які визначають напрямок розвитку ринку. Ці тенденції не лише впливають на інвесторів та покупців, а й створюють нові вимоги до якості та стійкості нерухомості (табл. 2).

2024 р. обіцяє стати важливою віхою у розвитку ринку нерухомості. Сталий розвиток, діджиталізація

Таблиця 1

Переваги та недоліки інвестування нерухомості

Переваги	Недоліки
Впевненість у поверненні інвестицій, чого не можна сказати про інвестиції в акції чи цінні папери Недобросовісні забудовники, які проводять будівельні роботи без необхідної проектної документації	Недобросовісні забудовники, які проводять будівельні роботи без необхідної проектної документації.
Потенціал для стабільного доходу в довгостроковій перспективі в міру зростання вартості нерухомості.	Необхідні значні капітальні інвестиції
Високий попит на оренду	Тривалий перепродаж та перереєстрація нерухомості
Це пов'язано з тим, що практично неможливо відібрати у людини житло, якщо воно зареєстроване за всіма правилами.	Ракетні удари та загроза фізичного знищення нерухомості
	Нестабільність. Під час війни можуть змінюватися закони та правила інвестування, а також економічні умови. Це досить турбулентний час для ринку нерухомості.

Джерело: сформовано автором на основі [15–16]

Таблиця 2

Основні тренди ринку нерухомості у 2024 р.

Основні тренди	Напрями	Особливості
Зростає популярність екологічно чистої нерухомості.	Енергоефективні технології	Будівлі, обладнані сонячними панелями та енергоефективними системами опалення та охолодження, можуть заощадити значні кошти на комунальних платежах.
	Використання відновлювальних матеріалів	Тенденція до використання екологічно чистих перероблених і натуральних матеріалів, таких як сертифікована лісова продукція та перероблений бетон.
	Зелені сертифікати	Зростання попиту на нерухомість з екологічною сертифікацією (LEED, BREEAM) може збільшити вартість нерухомості на 10-20%.
Диджиталізація процесу купівлі-продажу	Віртуальні тури	Покупці можуть оглядати нерухомість практично не виходячи з дому. Це особливо зручно для іноземних покупців або покупців, які шукають житло в інших містах.
	Онлайн-угоди	Багато брокерів пропонують повністю оцифрований торговий процес, що скорочує час і витрати на оформлення документів.
	Блокчейн-технології	Використання технології блокчейн забезпечує безпеку та прозорість транзакцій, знижує ризик шахрайства та спрощує реєстрацію.
Попит на гнучкі житлові рішення	Зонування простору	Нерухомість, яка дозволяє створювати окремі робочі простори в межах одного приміщення, стає все більш привабливою.
	Мобільні меблі	Популярні рішення, такі як розкладні столи та трансформери, які можуть легко змінювати функціональність простору.
	Адаптивне перепланування	Зростає інтерес до нерухомості, яку можна легко перепланувати відповідно до індивідуальних потреб, що особливо актуально для молодих сімей.
Урбанізація та розвиток інфраструктури	Інвестиції в транспорт	Розширення мережі метро та автобусів збільшить його цінність, забезпечивши легший доступ до прилеглого житла.
	Розвиток соціальної інфраструктури	Влада активно інвестує в освіту, охорону здоров'я та парки, щоб покращити якість життя мешканців.
	Зручності для мешканців	Наявність магазинів, спортивних майданчиків, медичних закладів та культурних центрів у пішохідній доступності робить житло в центрі міста більш привабливим.

Джерело: сформовано авторами на основі [17]

та гнучкість житлових рішень стають основними факторами, що впливають на прийняття рішень споживачами. Важливо бути в курсі цих тенденцій, щоб адаптувати свою стратегію купівлі-продажу нерухомості. Розуміння сучасних тенденцій допоможе не лише заощадити гроші, але й забезпечити комфортний та безпечний спосіб життя. Як зазначалося вище, інвестиції є необхідною умовою для розвитку ринку нерухомості.

Ринок нерухомості є важливою частиною економіки будь-якої країни. Інвестиції в цей сектор виступають каталізатором розвитку, забезпечуючи створення нових потужностей, підвищення якості та покращення інфраструктури (табл. 3).

Інвестиції в ринок нерухомості мають вирішальне значення для його розвитку та економічного зростання. Залучення капіталу, модернізація потужностей та покращення інфраструктури сприяє підвищенню рівня життя та розвитку всієї економіки.

У 2024 р. декілька секторів нерухомості в Україні виглядають перспективними для інвестування, і прибутковість інвестицій в нерухомість в Україні у 2024 р. може змінюватися залежно від типу нерухомості, регіону та умов ринку (табл. 4).

Відновлення економіки України значною мірою залежатиме від інвестиційних потоків. Певні регіони та міста в Україні вже визначені, і іноземні інвестори, та й країна в цілому, вкладатимуть значні кошти в людський капітал. На жаль, багато що залежить від обсягу та інтенсивності інвестицій. Це має безпосередній вплив на розвиток конкретних регіонів. Це означає розвиток і активне зростання ринку нерухомості [19, с. 696].

У сучасному нестабільному економічному середовищі адаптивні стратегії на ринку нерухомості стають все більш важливими для мінімізації ризиків і максимізації прибутку. Одним із важливих підходів є диверсифікація портфеля інвестування в нерухомість з високою ліквідністю та швидкою оборотністю. Використовуючи кредитні інструменти з фіксованою ставкою, інвестори захищають себе від коливань процентних ставок. Ще одним перспективним напрямком є інвестування в сфери з високим потенціалом зростання, де очікується відновлення економіки. Для стабілізації ринків важливо реформувати регуляторне середовище та заохочувати інноваційні фінансові механізми. Підтримка місцевого бізнесу через державні програми також може сприяти розвитку ринку нерухомості. Такі стратегії не тільки допомагають країні подолати економічні труднощі, але й закладають основу для майбутнього зростання.

Висновки. Ринок нерухомості в цілому, безсумнівно, зазнає пожвавлення і продовжить стрімко зростати після закінчення війни. Нещодавно уряд запровадив низку заходів для стимулювання ринку, включаючи податкові пільги для девелоперів та преференції для потенційних покупців. В результаті цих заходів потенційним покупцям стало легше отримати фінансування, а кількість угод на ринку зростає.

Очікується, що ринок виграє від притоку іноземних інвестицій. Це пов'язано зі стратегічним географічним розташуванням країни, що робить її привабливою для іноземних інвесторів. Уряд активно заохочує іноземні інвестиції, і очікується, що в найближчому майбутньому ринок розвиватиметься й надалі. Загалом, стабільність ситуації в країні, доступність фінансування та розвиток інфраструктури, ймовірно, будуть ключовими факторами та можливостями для майбутнього ринку нерухомості в Україні.

Для стабілізації ринку важливо реформувати регуляторне середовище та заохочувати інноваційні механізми фінансування. Підтримка місцевого бізнесу через державні програми також сприятиме розвитку ринку нерухомості. Така стратегія не лише допоможе

Таблиця 3

Інвестиції як каталізатори впливу на ринок нерухомості

Каталізатор впливу	Напрям	Особливості
Вплив інвестицій на розвиток ринку	Створення нових об'єктів	Інвестиції будуть спрямовані на будівництво нових житлових, комерційних та промислових приміщень. Це не тільки розширить ринок, але й створить нові робочі місця.
	Модернізація та реновація	Капітальні інвестиції допомагають оновлювати застарілий житловий фонд та інфраструктуру. Це підвищує загальну привабливість регіону та стимулює попит.
	Залучення іноземних інвестицій	Відкритий і прозорий ринок нерухомості приваблює іноземних інвесторів, що призводить до вливань капіталу та інновацій.
Економічні та соціальні вигоди	Зростання ВВП	Розвиток ринку нерухомості має прямий вплив на зростання валового внутрішнього продукту (ВВП) через створення нових галузей, підвищення доходів та збільшення приватного споживання.
	Поліпшення життєвих умов	Інвестиції в нерухомість сприяють поліпшенню житлових умов населення та позитивно впливають на соціальну стабільність і якість життя.
	Розвиток інфраструктури	Нове будівництво часто супроводжується будівництвом доріг, шкіл та закладів охорони здоров'я, що покращує загальну інфраструктурну спроможність регіону.
Виклики та ризики	Непередбачувані економічні умови	Волатильність ринку, інфляція та економічні кризи можуть мати негативний вплив на інвестиції в нерухомість.
	Регуляторні бар'єри	Відсутність прозорості та складна бюрократія заважають інвесторам та обмежують їхні можливості.

Джерело: авторська розробка

Таблиця 4

Сегменти нерухомості: перспективи для інвестицій та їх прогнозна прибутковість

Сегменти нерухомості	Перспективи для інвестицій	Прогнозна прибутковість
Житлова нерухомість	Інвестиції в житлову нерухомість залишаються привабливими. Особливо цікавими є новобудови та квартири в районах з розвиненою інфраструктурою.	Дохідність оренди житлової нерухомості коливається від 6% до 10% річних, залежно від місця розташування та стану об'єкта. У великих містах дохідність може бути вищою через вищий попит.
Комерційна нерухомість	Попит на комерційні приміщення зростатиме зі збільшенням кількості стартапів та малих і середніх підприємств (МСП).	Дохідність коливається від 8% до 12% річних.
Нерухомість для оренди	Інвестиції в короткострокову оренду квартир можуть бути вигідними, особливо в туристичних містах і популярних районах.	У деяких випадках, особливо в туристичних районах, прибутковість може становити 15% і більше.
Земельні ділянки	Придбання земельних ділянок у районах, що розвиваються, може бути вигідною інвестицією, особливо якщо в майбутньому планується будівництво або розвиток проекту.	Прибутковість інвестицій у землю важко передбачити, але в довгостроковій перспективі, особливо в регіонах, що розвиваються, вона може бути значною, якщо земля використовується для будівництва.
Нерухомість в курортних зонах	Для туристичної оренди.	може перевищувати 15%. Однак це також пов'язано з сезонністю та коливаннями попиту.
Об'єкти з потенціалом реновації	При правильному підході та інвестиціях такі об'єкти можуть значно збільшити свою вартість.	Такі об'єкти можуть приносити високий дохід після ремонту та перепродажу, але потребують ретельного аналізу та оцінки ризиків.

Джерело: сформовано авторами на основі [18]

Україні подолати економічні труднощі, але й закладе основу для майбутнього зростання.

Перспективи подальших розвідок за темою дослідження полягають у поглибленому аналізі різних підходів, які можуть задовольнити потреби різних інвесторів, зокрема сучасних форм інвестування у нерухомість, таких як краудфандинг нерухомості, REIT (інвестиційні фонди нерухомості), інвестування у нерухомість на основі криптовалют та токенізація нерухомості. Це питання потребує детального аналізу. Ці нові форми інвестування в нерухомість дозволяють інвесторам обирати між різними стратегіями відповідно до їхніх цілей, ризиків та фінансових ресурсів.

Список використаних джерел:

1. Яких змін на ринку нерухомості чекати у 2024 році. URL: https://www.epravda.com.ua/columns/2024/02/8/709670/
2. Білецький І.В. Сучасний стан інвестиційного забезпечення будівництва житла в Україні. *Економіка та управління національним господарством*. 2023. Випуск 79. DOI: https://doi.org/10.32782/bses.79-2
3. Огородник В., Варцаба В., Макарович В. Капітальні інвестиції в нерухомість України у сучасних реаліях. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. 2023. Volume 3. P. 258–270.
4. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності. Державна служба статистики України. 2024. URL: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_va_ved/arh_kin_va_ved_21_u.htm
5. Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М. Інвестиційний аналіз. Частина І: навчальний посібник. Київ : НУБіП України, 2024. 322 с.
6. Розвиток нерухомості в Україні: відкриваємо інвестиційні перспективи та стратегії. URL: https://nerukhomi.ua/ukr/
7. Гуцан Т., Мельникова О. Тенденції інвестиційної привабливості України в умовах воєнного стану. *Галицький економічний вісник*. 2024. № 2 (87). С. 30–39.
8. Офіціальній сайт інформаційного порталу Укрінформ. URL: https://www.ukrinform.ua/rubriceconomy/3852622-banki-u-lutomu-vidali-ipotecnih-kreditiv-na-13-milarda-nbu.html
9. Офіційний сайт Національного банку України. URL: https://bank.gov.ua
10. Огляд банківського сектору/лютий 2024. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2024-02.pdf?v=7
11. Макаренко К.В. Аналіз стану ринку нерухомості в Україні та інструментів його державного регулювання. *Collection of Scientific Papers «ΛΟΓΟΣ»* (August 16, 2024; Oxford, UK). С. 14–16. URL: https://archive.logos-science.com/index.php/conference-proceedings/issue/view/26
12. Завгородня С. Інвестиції у первинну житлову нерухомість у період війни. 2024. URL: https://niss.gov.ua/doslidzhennya/sotsialna-polityka/investytsiyi-u-pervynnu-zhytlovu-nerukhomist-u-period-viyny
13. єОселя: 2300 українських родин взяли кредити на придбання житла з початку 2024 року. 2024. 04 квіт. URL: https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=53604692-18e7-4900-b649-962…
14. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#top
15. Інвестиції в нерухомість під час війни. За та проти. URL: https://rubryka.com/category/business

16. Бойко Т.Ю., Войтенко А.С. Пріоритетні напрями інвестування в Україні. *Тенденції розвитку економіки у 2020 році: аналітичний та теоретико-методологічний аспекти: матеріали Всеукраїнської науково-практичної конференції*. м. Одеса, 12 грудня 2020 р. С. 96–99.

17. Тренди на ринку нерухомості у 2024 році: Аналіз сучасних тенденцій, які формують ринок. URL: https://harni.news/svitoglyad/

18. Інвестиції в нерухомість в Україні: що потрібно знати інвестору у 2024 році? URL: https://inventure.com.ua/uk

19. Кобзан С.М., Поморцева О.Є., Штерндок Е.С. Аналіз ситуації на ринку нерухомості України під час військового стану. Тенденції та перспективи. *Proceedings of the 7th International Scientific and Practical Conference «Current Issues and Prospects for The Development of Scientific Research».* 2023. April 19-20. Orléans, France. P. 696–704.

References:

1. Yakykh zmin na rynku nerukhomosti chekaty u 2024 rotsi [What changes in the real estate market to expect in 2024]. Available at: https://www.epravda.com.ua/columns/2024/02/8/709670/

2. Biletskyi I.V. (2023). Suchasnyi stan ivestytsiinoho zabezpechennia budivnytstva zhytla v Ukraini [The current state of insurance support for housing construction in Ukraine]. *Ekonomika ta upravlinnia natsionalnym hospodarstvom – Economics and management of the national economy*. Vypusk 79. DOI: https://doi.org/10.32782/bses.79-2

3. Ohorodnyk. V., Vartsaba V., Makarovych V. (2023). Kapitalni investytsii v nerukhomist Ukrainy u suchasnykh realiiakh [Capital investments in real estate in Ukraine in the current realities]. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. Volume 3. pp. 258–270.

4. Kapitalni investytsii za vydamy ekonomichnoi diialnosti. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy [Capital investments by types of economic activity. State Statistics Service of Ukraine]. Available at: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_va_ved/arh_kin_va_ved_21_u.htm

5. Investytsiinyi analiz. Chastyna I: navchalnyi posibnyk [Investment analysis. Part I: a study guide] (2024). Novakovska I.O., Medynska N.V., Bavrovska N.M. Kyiv: NUBiP Ukrainy, 322 p. (in Ukrainian)

6. Rozvytok nerukhomosti v Ukraini: vidkryvaiemo investytsiini perspektyvy ta stratehii [Real Estate Development in Ukraine: Discovering Investment Prospects and Strategies]. Available at: https://nerukhomi.ua/ukr/

7. Hutsan T., Melnykova O. (2024). Tendentsii investytsiinoi pryvablyvosti Ukrainy v umovakh voiennoho stanu [Trends in the investment attractiveness of Ukraine under martial law]. *Halytskyi ekonomichnyi visnyk – Galician Economic Herald*. № 2 (87), pp. 30–39.

8. Ofitsialnii sait informatsiinoho portalu Ukrinform [Official website of the information portal Ukrinform]. Available at: https://www.ukrinform.ua/rubriceconomy/3852622-banki-u-lutomu-vidali-ipotecnih-kreditiv-na-13-milarda-nbu.html

9. Ofitsiinyi sait Natsionalnoho banku Ukrainy [Official website of the National Bank of Ukraine]. Available at: https://bank.gov.ua

10. Ohliad bankivskoho sektoru/liutyi 2024 [Banking Sector Review/February 2024]. Available at: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/Banking_Sector_Review_2024-02.pdf?v=7

11. Makarenko K.V. (2024). Analiz stanu rynku nerukhomosti v Ukraini ta instrumentiv yoho derzhavnoho rehuliuvannia [Analysis of the state of the real estate market in Ukraine and instruments of its state regulation]. *Collection of Scientific Papers «ΛΌΗΟΣ»*. August 16. Oxford. 14–16. UAvailable atRL: https://archive.logos-science.com/index.php/conference-proceedings/issue/view/26]

12. Zavhorodnia S. Investytsii u pervynnu zhytlovu nerukhomist u period viiny [Investments in primary residential real estate during the war]. Available at: https://niss.gov.ua/doslidzhennya/sotsialna-polityka/investytsiyi-u-pervynnu-zhytlovu-nerukhomist-u-period-viyny

13. yeOselia: 2300 ukrainskykh rodyn vzialy kredyty na prydbannia zhytla z pochatku 2024 roku [eHousing: 2300 Ukrainian families have taken out housing loans since the beginning of 2024]. 2024. 04 kvit. Available at: https://me.gov.ua/News/Detail?lang=uk-UA&id=53604692-18e7-4900-b649-962…

14. Pro harantuvannia rechovykh prav na obiekty nerukhomoho maina, yaki budut sporudzheni v maibutnomu : Zakon Ukrainy vid 15.08.2022 № 2518-IKh [On Guaranteeing Real Property Rights to Real Estate Objects to be Constructed in the Future : Law of Ukraine of 15.08.2022 No. 2518-IX]. Available at: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#top

15. Investytsii v nerukhomist pid chas viiny. Za ta proty [Investing in real estate during the war. Pros and cons]. Available at: https://rubryka.com/category/business

16. Boiko T. Yu. Voitenko A. S. (2020). Pryoritetni napriamy investuvannia v Ukraini [Priority investment areas in Ukraine]. *Tendentsii rozvytku ekonomiky u 2020 rotsi: analitychnyi ta teoretyko-metodolohichnyi aspekty: materialy Vseukrainskoi naukovo-praktychnoi konferentsii – Trends in Economic Development in 2020: Analytical, Theoretical and Methodological Aspects: Proceedings of the All-Ukrainian Scientific and Practical Conference*. m. Odesa, 12 hrudnia, pp. 96–99. (in Ukrainian)

17. Trendy na rynku nerukhomosti u 2024 rotsi: Analiz suchasnykh tendentsii, yaki formuiut rynok [Trends in the real estate market in 2024: Analysis of current trends shaping the market]. Available at: https://harni.news/svitoglyad/

18. Investytsii v nerukhomist v Ukraini: shcho potribno znaty investoru u 2024 rotsi? [Investing in real estate in Ukraine: what does an investor need to know in 2024?]. Available at: https://inventure.com.ua/uk

19. Kobzan S.M., Pomortseva O.Ie., Shterndok E.S. (2023). Analiz sytuatsii na rynku nerukhomosti Ukrainy pid chas viiskovoho stanu. Tendentsii ta perspektyvy [Analysis of the situation on the Ukrainian real estate market during martial law. Trends and prospects]. *Proceedings of the 7th International Scientific and Practical Conference «Current Issues and Prospects for The Development of Scientific Research»*. April 19-20. Orléans, France, pp. 696–704.