



DOI <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2023-3-258-270>
УДК 330.322.16(477)+332.63+347.214.3

Валерія ОГОРОДНИК

к.е.н., доцент, доцент кафедри фінансів та банківської справи,
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»,
м.Ужгород, Україна
ORCID ID: 0000-0002-9448-3351

Віталій ВАРЦАБА

здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти,
спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування,
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»,
м. Ужгород, Україна
ORCID ID: 0009-0004-4680-9013

Вікторія МАКАРОВИЧ

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри обліку і аудиту
Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці ІІ,
м. Берегове, Україна
ORCID ID: 0000-0002-0684-7072
ResearcherID: C-1755-2017
Scopus Author ID: 57210844509

КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ УКРАЇНИ У СУЧАСНИХ РЕАЛІЯХ

***Анотація.** Загострення ситуації через війну та економічні труднощі підкреслює потребу у ретельному аналізі, плануванні та реалізації дієвих стратегій для забезпечення стабільності та розвитку ринку нерухомості в Україні. Руїнування міст і селищ, знищення значної частини житлового фонду та важливих інфраструктурних об'єктів лише підкреслює необхідність пошуку активних підходів до інвестування та фінансування нерухомості із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, з урахуванням того, що із-за війни цей процес супроводжується значними майновими ризиками для інвесторів. У даній статті висвітлені ключові аспекти ринку нерухомості в Україні, зосереджуючись на проблемах та викликах, які впливають на інвестиційну діяльність. Зокрема, акцентується увага на недостатньому задоволенні потреб в інвестиційних ресурсах, яке є характерним явищем сучасного господарювання. Інвестиції, спрямовані на майбутнє, часто конфліктують зі схильністю суспільства віддавати перевагу потребам сьогодення. Стаття аналізує різні визначення поняття "інвестиції", зокрема, як покупку фінансових і реальних активів, спрямованих на розвиток та зростання виробництва. Також, окреслено роль нерухомості як важливого активу, здатного приносити стабільний прибуток та споживчу користь. Однак, автори підкреслюють, що успішні інвестиційні стратегії потребують ефективного підходу до інвестиційного процесу, який мінімізує ризики та забезпечує захист інвесторів від можливих втрат. В статті аналізуються різні проблеми, пов'язані з функціонуванням ринку нерухомості в Україні, зокрема воєнний конфлікт, загальний стан економіки, зруйнована інфраструктура, нерівномірний розподіл капіталовкладень у регіонах та необхідність ефективної інвестиційної політики для стимулювання капіталовкладень в нерухомість та будівельну сферу, а також обмежені фінансові можливості населення у зв'язку з невизначеністю майбутнього розвитку та воєнним конфліктом. Проте, розглядаючи тенденції, все ж виокремлено деякі позитивні зрушення,*



зокрема у напрямку розвитку інвестицій у нерухомість та будівельну сферу. Проаналізовано підходи та можливі шляхи розв'язання цих проблем, включаючи стимулювання економічного зростання, покращення інвестиційної політики та розвиток інфраструктури. Доведено, що важливим кроком є розвиток інфраструктури та створення сприятливих умов для інвесторів, а також реформування дозвільних та судових систем. Автори вказують на необхідність державного регулювання інвестиційної діяльності та стимулювання капіталовкладень. Закликають до подальших наукових досліджень, спрямованих на знаходження новітніх інструментів для підтримки інвестицій в нерухомість та відновлення після воєнних подій.

Ключові слова: інвестиції, капітальні інвестиції, нерухомість, ринок нерухомості

JEL Classification E 62, H 54, R 21

Absztrakt. A helyzet a háború és a gazdasági nehézségek miatti súlyosbodása azt jelzi, hogy gondos elemzésre, tervezésre és hatékony stratégiák végrehajtására van szükség az ukrajnai ingatlanpiac stabilitásának és fejlődésének biztosítására. A városok lerombolása, a lakásállomány és a fontos infrastrukturális létesítmények nagy részének tönkretétele csak azt hangsúlyozza, hogy magán- és jogi személyek bevonásával aktív megközelítést kell találni az ingatlanbefektetések és -finanszírozás terén, figyelembe véve azt a tényt, hogy a háború miatt ez a folyamat jelentős vagyoni kockázattal jár a befektetők számára. A cikk az ukrajnai ingatlanpiac legfontosabb aspektusait emeli ki, a befektetési tevékenységet érintő problémákra és kihívásokra fókuszálva. Különösen a beruházási források iránti igények elégtelen kielégítésére irányul a figyelem, ami a modern gazdálkodás jellegzetes jelensége. A jövőorientált befektetések gyakran ütköznek a társadalom azon tendenciájával, hogy a jelen szükségleteit előtérbe helyezze. A cikk a „befektetés” fogalmának különböző definícióit elemzi, különös tekintettel mint a termelés fejlesztését és növekedését célzó pénzügyi és ingatlanvagyon vásárlását. Meghatározásra kerül továbbá az ingatlan, mint fontos vagyon szerepe, amely stabil bevételt és fogyasztói előnyöket képes hozni. A szerzők azonban hangsúlyozzák, hogy a sikeres befektetési stratégiákhoz olyan hatékony megközelítésre van szükség a befektetési folyamatban, amely minimalizálja a kockázatokat és megvédi a befektetőket az esetleges veszteségektől. A cikk az ukrajnai ingatlanpiac működésével kapcsolatos különféle problémákat elemzi, beleértve a katonai konfliktust, a gazdaság általános állapotát, a megsemmisült infrastruktúrát, a tőkebefektetések régió belüli egyenlőtlen eloszlását, valamint a hatékony befektetési politika szükségességét az ingatlan- és építőipari tőkebefektetések ösztönzésére, valamint a lakosság korlátozott anyagi lehetőségeit a jövőbeli fejlődés bizonytalansága és a katonai konfliktus kapcsán. A trendeket figyelembe véve azonban néhány pozitív fejlemény azonosítható, különösen az ingatlan- és építőipari beruházások fejlődése irányában. E problémák megoldásának megközelítéseit és lehetséges módjait elemezzük, beleértve a gazdasági növekedés ösztönzését, a befektetési politika javítását és az infrastruktúra fejlesztését. A kutatás a problémák megoldásának megközelítéseit és lehetséges módjait elemzi, beleértve a gazdasági növekedés ösztönzését, a befektetési politika javítását és az infrastruktúra fejlesztését. Továbbá bizonyítja, hogy fontos lépés az infrastruktúra fejlesztése és a befektetők számára kedvező feltételek megteremtése, valamint az engedélyezési és igazságszolgáltatási rendszer átalakítása. A szerzők rámutatnak a befektetési tevékenység állami szabályozására és a tőkebefektetések ösztönzésére. További kutatásokat szorgalmaznak, amelyek célja új eszközök felkutatása az ingatlanbefektetések és a háború utáni helyreállítás támogatására.

Kulcsszavak: befektetés, tőkebefektetések, ingatlan, ingatlanpiac.

Abstract. The escalation of the situation due to the war and economic difficulties underscores the need for careful analysis, planning, and implementation of effective strategies to ensure stability and development of the real estate market in Ukraine. The destruction of cities and towns, the demolition of a significant portion of housing stock, and vital infrastructure only accentuate the necessity of seeking proactive approaches to real estate investment and financing involving both individuals and legal entities. It's important to take into account that due to the war, this process is accompanied by significant financial risks for investors. This article highlights key aspects of the real estate market in

Ukraine, focusing on issues and challenges affecting investment activities. Particularly, attention is drawn to the insufficient satisfaction of investment resource needs, a characteristic phenomenon of modern economics. Investments oriented toward the future often clash with society's inclination to prioritize present needs. The article analyzes various definitions of "investment," including the purchase of financial and real assets aimed at development and production growth. Additionally, the role of real estate as a significant asset capable of generating stable income and consumer benefit is outlined. However, the authors emphasize that successful investment strategies require an effective approach to the investment process, minimizing risks and safeguarding investors from potential losses. The article delves into various problems associated with the functioning of the real estate market in Ukraine, including the ongoing military conflict, the overall economic condition, devastated infrastructure, uneven distribution of capital investments across regions, and the necessity for an effective investment policy to stimulate investments in real estate and the construction sector. Moreover, limited financial capabilities of the population due to uncertainties about future development and the war conflict are addressed. Nonetheless, considering trends, some positive shifts are identified, particularly in the direction of investment development in real estate and the construction sector. Approaches and possible solutions to these problems are analyzed, encompassing the stimulation of economic growth, enhancement of investment policies, and infrastructure development. It is established that a crucial step involves infrastructure development and creating favorable conditions for investors, along with the reform of permitting and judicial systems. The authors underscore the necessity of state regulation of investment activities and incentivizing capital investments. They call for further scientific research aimed at discovering innovative tools to support real estate investments and post-war recovery.

Keywords: investments, capital investments, real estate, real estate market

Постановка проблеми. На превеликий жаль, наша країна потрапила в умови війни, що спричинило знищення міст і селищ, руйнування значної кількості житлового фонду та важливих інфраструктурних об'єктів. Щоб відновити їх, необхідно внести зміни у структуру інвестицій серед юридичних та фізичних осіб, а також у роль держави як регулятора та стимулятора на ринку нерухомості.

Активне використання механізмів інвестування та фінансування нерухомості, що пов'язується із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, супроводжується майновими ризиками для інвесторів. Україна має негативний та навіть аферестичний досвід, який призвів до проблем та завдає шкоди розвитку ринку нерухомості в країні й на сучасному етапі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженнями розвитку ринку нерухомого майна займаються вітчизняні науковці, такі як А. Асаул, К. Загребельна, І. Кривов'язюк, К. Павлов та інші. У той же час, що стосується проблем в сфері інвестування, над ними працюють Л. Безчасний, А. Поручник, В. Сухонос Н., Татаренко та інші.

Проте багато питань, які допомогли б ефективніше вкладати фінансові ресурси в об'єкти нерухомості, залишаються невирішеними або потребують подальшого вдосконалення.

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Для розвитку та адекватного фінансування ринку нерухомості України необхідно детальніше розглянути теоретичні та практичні проблеми, що пов'язані з цим та розробити



рекомендації щодо стимулювання його активності, оскільки ринок нерухомості має прямий вплив на благополуччя не тільки громадян, але й вітчизняних підприємств та економіку країни в цілому.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою цього дослідження є всебічне вивчення теоретичних та практичних аспектів інвестування в нерухомість в Україні в сучасних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. У сучасних умовах господарювання зростання економіки нерозривно пов'язане з ефективним мобілюванням фінансових ресурсів та їх використанням для задоволення потреб галузей економіки та підприємств. Проблема недостатнього задоволення потреб в інвестиційних ресурсах завжди присутня у суспільстві і характерна для будь-якої економіки або суб'єкта господарювання. Однак, ця проблема ще більш ускладнюється тим, що інвестиції, як економічна категорія, спрямовані на майбутнє, тоді як суспільство часто надає перевагу потребам сьогодення і схильне витратити ресурси на їх задоволення.

Можна стверджувати, що поняття «інвестиції» у сфері економіки має декілька визначень. По-перше, це покупка акцій і облігацій з метою отримання певного фінансового прибутку; по-друге, це реальні активи, такі як машини і обладнання, необхідні для виробництва та продажу товарів. В широкому розумінні, інвестиції є механізмом, який забезпечує фінансування, ріст та розвиток економіки країни, регіону, галузі або підприємства. Вчені різними способами розкривають поняття «інвестиції». Але незважаючи на це, вони дійшли спільної думки щодо того, що інвестиції, в основному, передбачають отримання майбутнього доходу (прибутку) від вкладеного капіталу (ресурсів), розширення та модернізацію виробництва. І саме ця ціль спонукає інвесторів вкладати кошти у виробничі, комерційні та інші сфери діяльності.

Згідно з Законом України «Про інвестиційну діяльність» [1] об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях та сферах народного господарства, цінні папери, цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права.

Кожен об'єкт інвестування володіє своєю специфікою, функціональними перевагами та обмеженнями. Що стосується нерухомості, то при інвестуванні в такі об'єкти фактично виникають складнощі через їхню «немобільність», і в разі розриву інвестиційної угоди виникає проблема повернення інвестованих коштів, вкладених у ці об'єкти [6].

З аналізу основних нормативно-правових актів України видно, що жоден з них не містить визначення або універсальної класифікації об'єктів нерухомості, яку можна було б застосувати до різноманітних сфер соціально-економічного використання нерухомості. Так основними нормативно-правовими актами, що регламентують відносини в сфері визначення об'єктів нерухомості є: Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про іпотеку» (ст. 1) № 898- IV від 05.06.2003 р., Постанова Кабінету міністрів України «Про

затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» № 1440 від 10.09.2003 р.

Для структурування всього переліку об'єктів нерухомості можна спочатку розділити його на різні групи. Перша група - об'єкти, що мають тісний зв'язок із землею і, отже, є нерухомими за своєю природою. В цій групі також можна виділити дві підгрупи: об'єкти природного походження (такі як земельні ділянки, ділянки надр, водні об'єкти, ліси і так далі) та об'єкти, що були створені штучно (наприклад, будівлі, споруди тощо). Серед цих штучно створених об'єктів виділяється підприємство, як цілісний майновий комплекс. Друга група нерухомості включає повітряні та морські судна, внутрішньо-водні судна, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Нерухомість традиційно розглядається як вигідний актив для залучення споживчих заощаджень завдяки здатності створювати стабільний пасивний грошовий потік, при цьому зменшуючи активну участь інвестора у впровадженні інвестиційних стратегій.

Однак правильний вибір об'єкта та генерація грошового потоку можливі тільки при використанні ефективного підходу до інвестиційного процесу, що є чіткою послідовністю дій при прийнятті інвестиційних рішень. Цей підхід має потенціал убезпечити потенційного інвестора від ризику втрати фінансових заощаджень та тимчасових ресурсів.

Отже, нерухоме майно можна розглядати як товар, який одночасно містить елементи споживчого блага і інвестиції, без яких ефективно користування та володіння ним практично неможливе.

Крім того, слід відзначити, що нерухоме майно виступає важливим об'єктом для інвестицій. Оскільки відсотки на позиковий капітал та дохід з цінних паперів можуть бути нижчими, ніж прибуток від прямих інвестицій у нерухомість та цінні папери, що забезпечені нерухомістю. Щобільше, нерухомість є реальним активом з характерною надійністю, при цьому інвестування в об'єкти нерухомості є «прозорими», оскільки є можливість ефективно оцінювати ризики та здійснювати розрахунки щодо прибутковості.

Існують різноманітні методи інвестування в нерухомість: придбання будівель та споруд з метою їх експлуатації та отримання прибутку, пряме придбання об'єкта нерухомості або прав на нього з метою подальшого розвитку.

У сфері нерухомості суб'єктами інвестиційної діяльності можуть бути всі учасники інвестиційних проєктів, такі як будівельники, підрядники, постачальники, користувачі нерухомістю, фінансові, страхові та посередницькі організації, фонди тощо.

За принципом побудови капіталу, за допомогою якого отримується об'єкт нерухомості можна структурувати основні форми вкладення інвестицій в нерухомість [2]:

- Фінансування на основі власного капіталу: цей спосіб включає розрахунок покупця та продавця за об'єкт нерухомості з використанням власних ресурсів. Проте він використовується досить рідко.



- Фінансування за допомогою позикового капіталу: цей підхід зазвичай належить до спеціалізованих форм фінансування, таких як будівельні кредити, різні муніципальні фінансові рішення і т.д. Він передбачає застосування спеціальних методів фінансування, кредитування та страхування.

- Фінансування на основі змішаного капіталу (власного та позикового): цей метод є основним способом вкладення інвестицій у нерухомість. В рамках цього підходу, позиковий капітал також може складатися з різних видів кредитів або позик. Власний капітал може вкладатися одноразово, наприклад, у формі пайової участі, або може накопичуватися за допомогою різних систем збережень, включаючи загальні кредитні технології, банківські заощадження, житлові кооперативи, страхові поліси, різні рахунки, продаж наявного майна та інші зовнішні джерела накопичень.

На жаль, на цей час український ринок державних та корпоративних цінних паперів не вдалося належним чином сформувати, і в результаті цього не виникли адекватні інвестиційні інститути, які забезпечили б рівень ліквідності та прозорості ринку, а також привабили б заощадження громадян для інвестування у сфері нерухомості.

Формування та розвиток ринку нерухомості в Україні був спричинений переходом до ринкової моделі господарювання. Важливість цього ринку для будь-якої країни світу визначається його тісним взаємозв'язком з іншими складовими ринкової системи та його роллю в структурі ВВП. Тому ринок нерухомості є особливим показником рівня розвитку економіки країни: висока активність на цьому ринку свідчить про позитивну динаміку економічного зростання держави.

Важко не відзначити руйнування міст і сіл, житлових та комерційних будівель, знищення логістичної системи та труднощі зі здобуттям будівельних матеріалів. Все це в найближчій перспективі може призвести до зростання недоступності нерухомості для середнього громадянина. Розуміючи, що національна економіка адаптується до нових умов, а законодавчі ініціативи у сфері містобудування та програми відновлення житла допоможуть піднятися на новий рівень, ми повинні пам'ятати, що зниження попиту впливає насамперед відсутність іпотечного кредитування та спад реальних доходів громадян.

Російська агресія проти України суттєво погіршує інвестиційні процеси, які є аж надто важливими для країни. Також очевидно, що інвестиційна активність в різних регіонах завжди відбувалася нерівномірно, в певному сенсі ця ситуація в регіонах відображала географічний розподіл економічних галузей та виробництв. Таким чином, основний інвестиційний потік накопичується в одних регіонах, тоді як інвестиційні процеси у інших зазнали деградації. Розмір цієї нерівності можна оцінити за даними таблиці 1.

Таблиця 1

Диференціація інвестиційного обороту в регіонах України
в 2021 році, тис.грн [4]

	обсяг капітальних інвестицій	інвестиції в матеріальні активи	інвестиції в нематеріальні активи
Україна	528802011	505246299	23555712
Вінницька	14013094	13854948	158146
Волинська	8263244	8181409	81835
Дніпропетровська	65469771	64848238	621533
Донецька	30072847	26159814	3913033
Житомирська	9484439	9397856	86583
Закарпатська	5126333	5046060	80273
Запорізька	18270778	18058827	211951
Івано-Франківська	8408234	8215085	193149
Київська	35927395	35073524	853871
Кіровоградська	6540378	6482354	58024
Луганська	3291761	3281992	9769
Львівська	24041905	23256837	785068
Миколаївська	8272664	8212564	60100
Одеська	18853678	18477148	376530
Полтавська	23808239	23585824	222415
Рівненська	6076296	6032460	43836
Сумська	7465009	7366575	98434
Тернопільська	8536591	8519684	16907
Харківська	19438622	19087320	351302
Херсонська	5157946	5117786	40160
Хмельницька	10874810	10772730	102080
Черкаська	9590276	9452174	138102
Чернівецька	3397187	3376722	20465
Чернігівська	8367139	8268683	98456
м. Київ	170053375	155119685	14933690

Аналіз даних табл. 1 показує, що найбільшу кількість інвестицій у 2021 році було освоєно в м. Київ, а передовим регіоном за обсягом освоєних капітальних інвестицій була Дніпропетровська область.

Слід також зазначити, що більшість освоєних в Україні капітальних інвестицій концентрується в 6 регіонах України, а решта нерівномірно розподілена по всій території країни.

Відмінність між регіонами України в капітальних інвестиціях можна простежити, розглянувши їх частку в обсязі капітальних інвестицій в Україні за 2021 рік (аналізувати узагальнену статистику щодо розмірів й умов фінансування з початком війни немає можливості) (рис. 1).

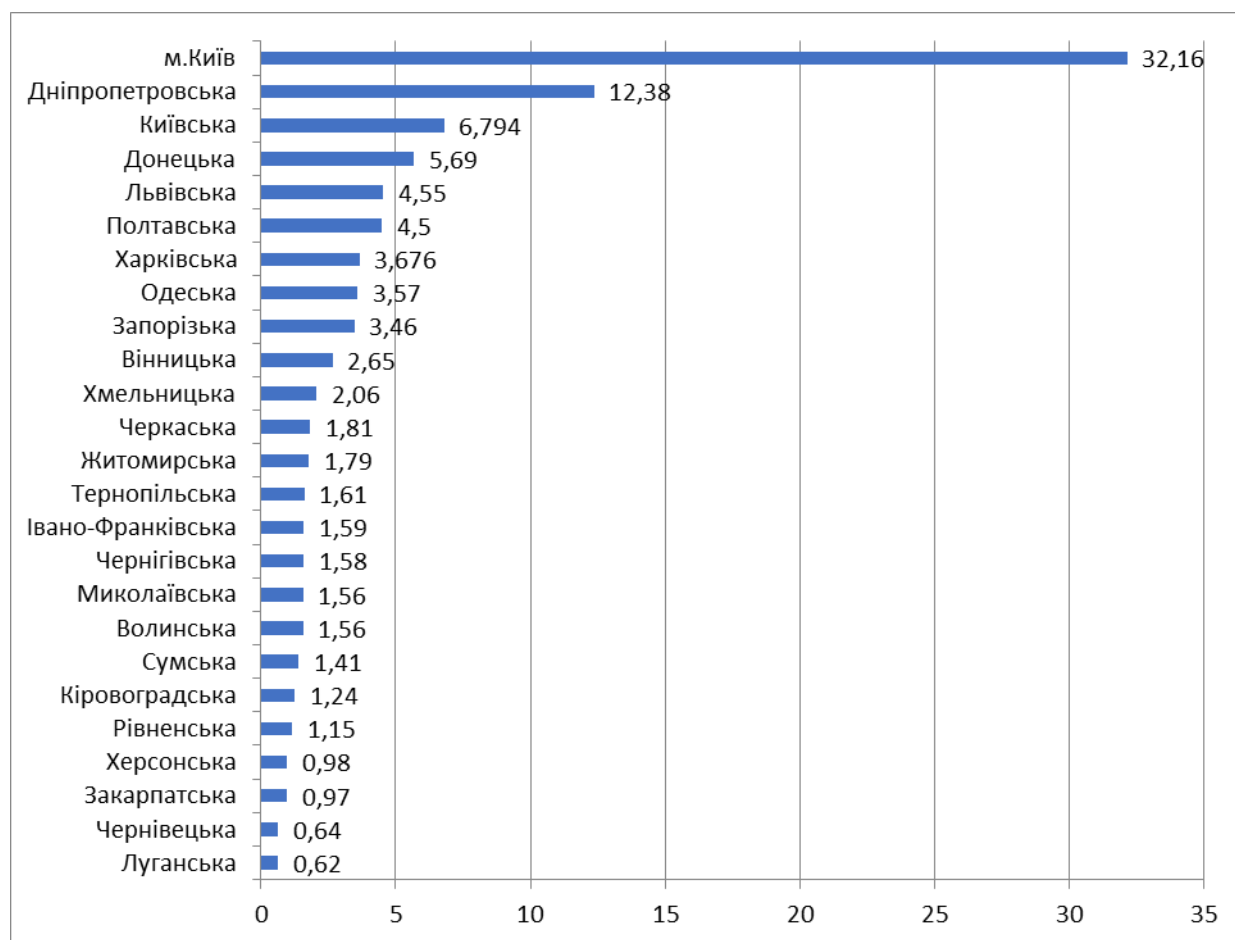


Рис. 1. Частка капітальних інвестицій за регіонами в загальному обсязі за 2021 рік, % [4]

Дані щодо обсягу освоєних інвестицій на душу наявного населення за регіонами України у 2021 р. наведені на рис. 2.

На підставі представлених даних на рисунку 2 видно, що щорічні інвестиції в основний капітал на одну особу понад 10 000 гривень є досить значними, особливо у порівнянні з середнім значенням по всій Україні, яке становить 8 663 гривні. Варто відзначити, що лише 7 областей України перевищили середнє значення національно.

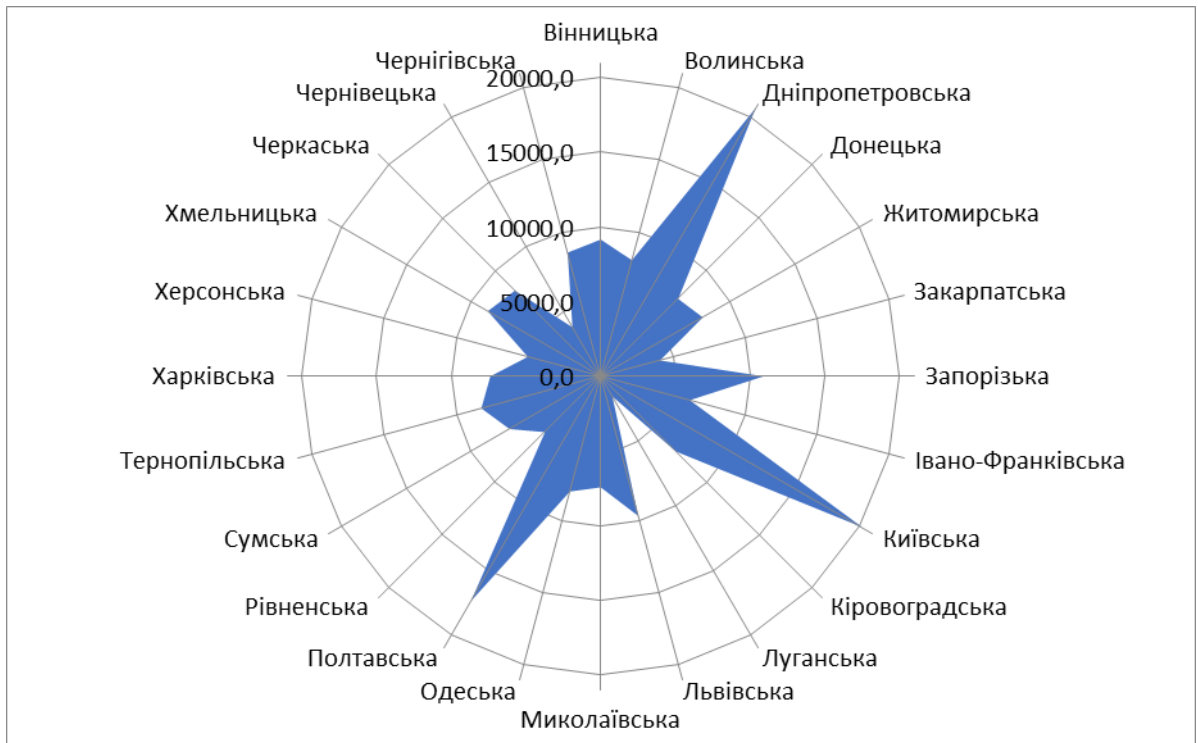


Рис. 2. Обсяг капітальних інвестицій у розрахунку на одну особу за регіонами України у 2021р. грн. [3]

У розгляді різних регіонів України можна спостерігати значні регіональні нерівності в обсягах капітальних інвестицій на 1 особу в основний капітал: від 58 168,5 гривень (м. Київ) до 1 550 гривень (Луганська область) на одну особу.

Більш ніж половину обсягу капітальних інвестицій (68,6%) фінансували за рахунок власних коштів підприємств і організацій. Загалом, 95,5% від усього обсягу капітальних інвестицій у 2021 році були вкладені у матеріальні активи (505 246,3 млн гривень), в той час, як лише 4,5% припали на інвестиції у нематеріальні активи (23 555,7 млн гривень). З цих інвестицій у нематеріальні активи, лише 10% були спрямовані на будівництво житлових будівель.

Якщо окремо розглянути нерухоме майно серед усіх активів, в які здійснюються інвестиції, то протягом останніх років вкладення переважають саме в інженерні споруди. У 2021 році частка таких інвестицій у загальному обсязі становила 28% (див. рис. 3). Загалом, в об'єкти нерухомого майна у 2021 році було вкладено 50,6% (267 444,4 млн гривень) від загального обсягу інвестицій.

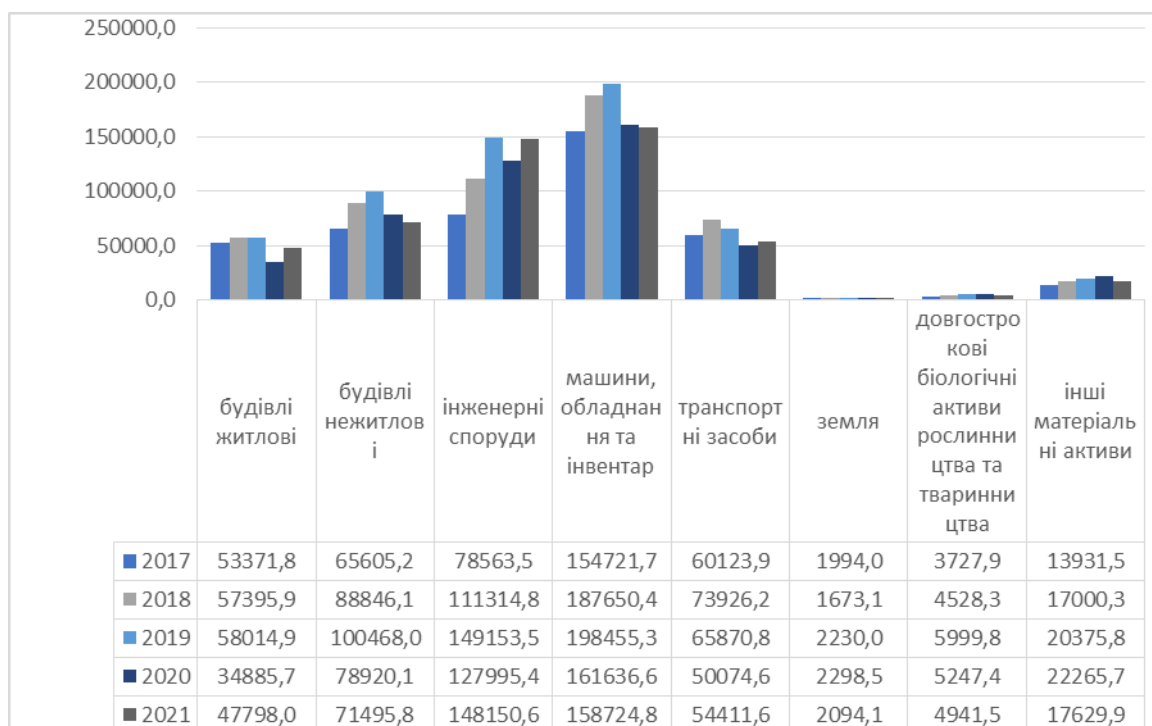


Рис. 3. Динаміка освоєних інвестицій у матеріальні активи за видами за 2017-2021 рр. [4]

Серед всіх галузей економічної діяльності капітальні інвестиції, вкладені в операції з нерухомим майном, в 2021 році становили приблизно 4%, тоді як у будівництво цей показник склав 9,8%. Ця характеристика залишається майже стійкою протягом останніх років (див. рис. 4).

Важливо відзначити, що ці показники змінюються майже в однаковому співвідношенні, що підтверджує їх взаємозалежність.

Оскільки капітальні інвестиції відіграють суттєву роль у забезпеченні загального економічного розвитку країни і особливо необхідні після нашої перемоги для відновлення зруйнованого нерухомого майна, важливо активізувати зростання їх обсягів. Таким чином, розвиток капітальних інвестицій в Україні вимагає розробки ефективної інвестиційної політики, оскільки саме завдяки такій політиці можливі позитивні зміни в економіці держави.

Ситуація, ускладнена війною на всіх ринках України, ризики невизначеності майбутнього розвитку, зниження ефективності бізнес-процесів та загальне погіршення макроекономічних показників, може тимчасово сповільнити діяльність на ринку нерухомості через нестабільність вартості пропозицій та обмежені фінансові можливості населення.

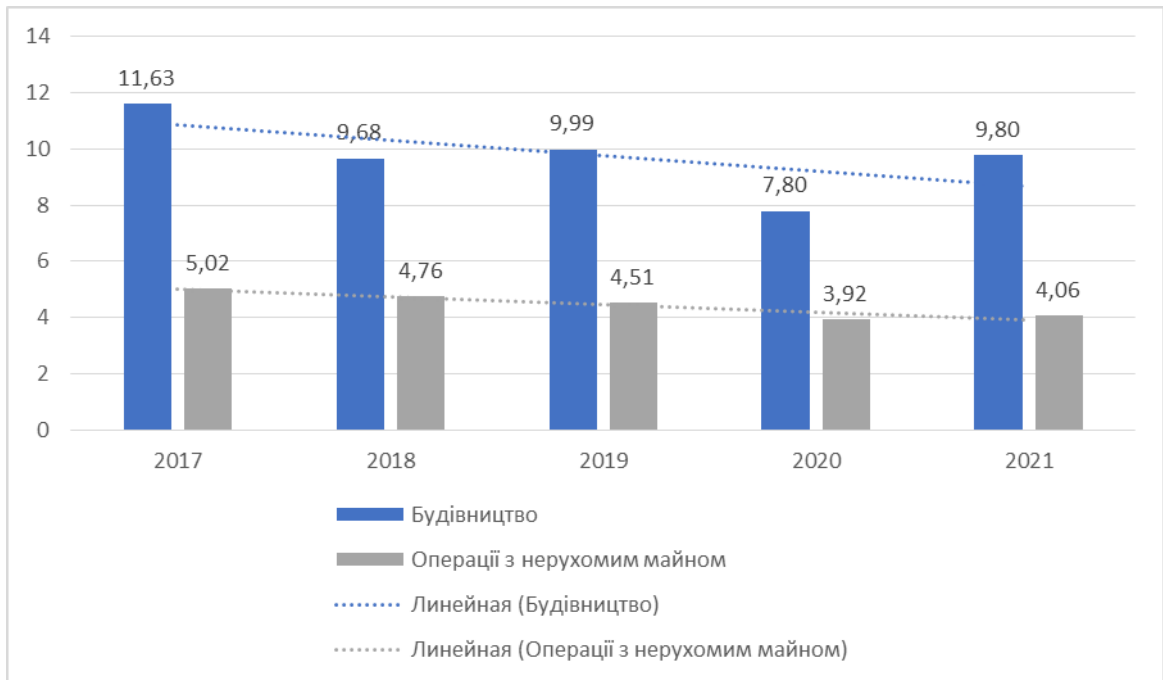


Рис. 4 Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за 2017-2021рр., млн. грн. [5]

Ймовірно, недорогі новобудови високої якості мають шанс уникнути більшості проблем, пов'язаних з поточними обставинами. Водночас, сегменти, які були переоцінені, такі як бізнес-клас на вторинному ринку, можуть зазнати значних втрат.

Окрім впливу війни, існують і інші негативні фактори, які відіграють важливу роль у формуванні ринку нерухомості. До таких чинників можна віднести високу функціональну та зовнішню зношеність будівель та інфраструктури, а також наявність багатьох старих будинків.

Це може вказувати на потребу у значних витратах, пов'язаних з відновленням аварійних, дуже зношених або внаслідок бойових дій пошкоджених споруд, для того, щоб вони відповідали стандартам технічних вимог, встановлених законодавством. Іноді відновлення може виявитися нецільовим, і тоді будівля може залишитися не вигідною або несприйнятною для подальшої експлуатації.

Через постійно змінюючуся інформацію і невизначений характер майбутніх подій, складно передбачити, які зміни відбудуться в найближчий період. Однак заохочення інвестицій у нерухомість та будівельну галузь може виявитися дуже ефективним інструментом в рамках комплексу заходів для стимулювання економічної ситуації в країні.

Важливо відзначити, що попри все, в Україні залишається небезпека високого ризику для інвестування в український ринок нерухомості, що включає, серед інших чинників, політичну нестабільність (постійні зміни правил гри, зміни влади), корупцію та непорозуміння у процесі отримання дозволів на



будівництво. Вирішення цих проблем передбачає впровадження прозорих процедур для всіх інвесторів на українському ринку. Закордонний досвід може слугувати прикладом організації інвестиційної діяльності в нерухомість.

У країнах з високорозвиненою ринковою економікою, держава активно взаємодіє з інвестиційною діяльністю, виконуючи кілька різних функцій одночасно.

Перша функція полягає у регулюванні (може бути спрямованому на стимулювання або обмеження) загального обсягу капітальних вкладень приватного сектору.

Друга функція полягає відокремлено у сприянні капітальним вкладенням у конкретні підприємства, галузі або сфери діяльності за допомогою податкових пільг та кредитних заохочень, наприклад, через інвестиційні кредити.

Третя функція включає безпосереднє адміністративне втручання у інвестиційний процес.

Особливу увагу в деяких державах приділяють питанням регулювання цін на ринку.

При значному підвищенні цін, збільшенні інфляції та різкому дисбалансі на ринку, уряд має законне право вжити заходів для регулювання цін відповідно до встановленого законодавства. Держава може встановлювати максимальні межі цін на певні товари або послуги, і якщо хтось має намір підвищити ціни, то зобов'язаний попередньо повідомити про це та обґрунтувати таку необхідність. Наприклад, у випадку підвищення цін на житло, держава може надавати громадянам, зокрема молодим сім'ям, житлові субсидії та сприяти отриманню пільгових довгострокових позик.

Аналіз проблем, пов'язаних з функціонуванням ринку нерухомості, вказує на те, що насамперед, окрім проблем, спричинених війною, існують інші важливі негативні фактори впливу. Серед них варто відзначити загальний стан економіки України, критичний стан інфраструктури (як, наприклад, енергетика та дороги), проблеми з власницькими правами, недоліки у дозвільних та судових системах, а також недоступність позикового та іпотечного фінансування. Ці питання можна вирішити через такі заходи, як стимулювання загальної економічної активності, одночасне підтримання інвестицій у сфері нерухомості та будівництва, покращення розвитку інфраструктури, а також впровадження прозорих схем роботи всіх інвесторів на українському ринку.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Нерухомість в Україні - важливий чинник для національної економіки та показник країнового розвитку. Однак є певні проблеми щодо його функціонування, такі як вплив війни, зниження доходів населення та обмежена кредитна підтримка, що може призвести до збільшення недоступності нерухомості для звичайних громадян.

Також важливо звернути увагу на нерівномірний розподіл капіталовкладень в нерухомість між регіонами України. Розвиток таких капіталовкладень має вирішальне значення для забезпечення економічного зростання країни, особливо в умовах відновлення після воєнних подій. Для збільшення обсягів інвестицій необхідно розробити ефективну інвестиційну політику та підтримати

капіталовкладення в нерухомість та будівельну сферу. Також важливо розв'язувати питання, пов'язані з витратністю будівель та інфраструктури, реконструкцією та прозорістю процедур отримання дозволів на будівництво. Це може вимагати значних витрат, але такі кроки можуть бути ефективними для підтримки економічного розвитку. Держава відіграє важливу роль у регулюванні інвестиційної діяльності та стимулюванні капіталовкладень.

Майбутні наукові дослідження повинні спрямовуватися на знаходження новітніх інструментів та заходів для підтримки інвестицій в нерухомість з метою відновлення та відбудови після воєнних подій.

Список використаних джерел

1. Закон «України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII [Електроний ресурс]. // Верховна рада України. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
2. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. К.: «Лібра», 2004. 304 с.
3. Капітальні інвестиції [Електроний ресурс] // Державна служба статистики України. - 2022. - Режим доступу до ресурсу: https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm
4. Капітальні інвестиції за видами активів [Електроний ресурс] // Державна служба статистики України. - 2022. - Режим доступу до ресурсу: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_r/arh_kin_r_20u.htm
5. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності [Електроний ресурс] // Державна служба статистики України. - 2022. - Режим доступу до ресурсу: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_va_ved/arh_kin_va_ved_21_u.htm
6. Чернадчук В.Д., Сухонос В.В., Чернадчук Т.О. Основи інвестиційного права України: Навчальний посібник / За заг. ред. В.Д. Чернадчука. - 2-ге вид., перероб. і доп. - Суми: ВТД «Університетська книга»; К.: Видавничий дім «Княгиня Ольга», 2005. - 384 с.

References

1. Zakon "Ukraini "Pro investitsiynu diyal'nist'" [Law of Ukraine "On Investment Activity"] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
2. A.M. Asail, I.A. Brizhan' & V.Ya. Chevhanova. K. (2004) Ekonomika nerukhomosti [Real Estate Economy] *Libra*, K., 304 p.
3. Kapital'ni investitsii [Capital Investments] *ukrstat.gov.ua* Retrieved from: https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm
4. Kapital'ni investitsii za vidami aktiviv [Capital Investments by Types of Assets] *ukrstat.gov.ua* Retrieved from: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_r/arh_kin_r_20u.htm
5. Kapital'ni investitsii za vidami ekonomichnoi diyal'nosti [Capital Investments by Types of Economic Activity] *ukrstat.gov.ua* Retrieved from: https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_va_ved/arh_kin_va_ved_21_u.htm
6. Chernadchuk V.D., Sukhono V.V. & Chernadchuk T.O. (2005) [Fundamentals of Investment Law of Ukraine] *Vidavnichiy dim «Knyaginya Olga»*, K., 384 p.