УДК 332.431.84:004.715.5
JEL: R31
DOI: https://doi.org/10.32983/2222-4459-2025-5-214-221

РОЗУМНІ ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ: АНАЛІЗ ТА ПРОГРАМНІ РІШЕННЯ

©2025 КОБЗАН С. М., ПОМОРЦЕВА О. Є., ПІТА Ю. А.

УДК 332.431.84:004.715.5
JEL: R31

Кобзан С. М., Поморцева О. Є., Піта Ю. А. Розумні інвестиції в нерухомість: аналіз та програмні рішення

У статті розглядається актуальна проблема особливостей інвестування на ринку нерухомості України. Предметом дослідження є нестабільний у наш час ринок нерухомості. Метою статті є аналіз змін ринку нерухомості за останній рік і відстеження тенденцій як на первинному, так і на вторинному ринку. У статті наголошується на необхідності поєднання методів фінансового аналізу з методами аналізу місця розташування. Це дає змогу більш точно оцінювати проблеми, пов'язані з інвестуванням. Завданням статті є дослідження особливостей інвестування на ринку нерухомості в сучасних умовах, аналіз підходів щодо вивчення умов ринку та окремого об'єкта інвестиції та різних стратегій отримання доходу. Залучення просторової складової для аналізу та використання баз геоданих і програмної складової у вигляді геопорталів дозволять економити час і розробляти більш досконалі стратегії інвестування. Автори акцентують увагу на ризиках, які супроводжують інвестиції в будівництво житлової нерухомості, а також на основних чинниках, які можуть впливати на дохідність інвестицій. Також були докладно розглянуті перспективні напрямки для інвестування на ринку нерухомості. Виконано розподіл інвестицій у нерухомість на п'ять ключових напрямків, кожен із яких відзначається власними особливостями, рівнем ризику та перспективами прибутковості. У ході дослідження було розроблено схему шляхів інвестування в нерухомість залежно від можливостей стейкхолдера та ринку нерухомості (первинний чи вторинний). У процесі дослідження застосовувалися загальнонаукові підходи системного аналізу, а також геостатистичні методи, які дозволили трансформувати дані з дискретного формату в континуальне представлення для подальшої обробки. Отримані результати можуть стати практично корисними для стейкхолдерів при формуванні інвестиційної стратегії на ринку нерухомості. Вони сприяють глибшому розумінню ринкової кон'юнктури та поточних тенденцій, а також допомагають адаптувати стратегії інвестування з урахуванням специфіки окремих сегментів ринку та можливостей різних категорій інвесторів.
Ключові слова: *ринок нерухомості, геоінформаційна система, база геоданих, фліпінг, девелопмент.*
Рис.: *2.* ***Бібл.:*** *12.*

Кобзан Сергій Маркович *– кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства ім. О. М. Бекетова (вул. Чорноглазівська, 17, Харків, 61002, Україна)*
E-mail: *s.kobzan@gmail.com*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0002-5257-8117*

Поморцева Олена Євгенівна *– кандидат технічних наук, доцент, Харківський національний університет ім. В. Н. Каразіна (майдан Свободи, 4, Харків, 61022, Україна)*
E-mail: *elenapomor7@gmail.com*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0002-4746-0464*
Scopus Author ID: *https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57216844851*

Піта Юрій Анатолійович *– аспірант кафедри економіки та фінансів, Університет економіки та права «КРОК» (вул. Табірна, 30-32, Київ, 03113, Україна)*
E-mail: *yuriy.pita@kpp-kiev.com*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0002-2010-8735*

UDC 332.431.84:004.715.5
JEL: R31

Kobzan S. M., Pomortseva O. Ye., Pita Y. A. Smart Investments in Real Estate: Analysis and Software Solutions

This article addresses the current issue of the peculiarities of investing in the Ukrainian real estate market. The subject of the research is the unstable real estate market at present. The aim of the article is to analyze the changes in the real estate market over the past year and track trends in both the primary and secondary markets. The article emphasizes the need to combine financial analysis methods with location analysis methods. This allows for a more accurate assessment of issues related to investment. The objective of the article is to study the peculiarities of investing in the real estate market under current conditions, analyze approaches to studying market conditions and individual investment objects, and different income generation strategies. The incorporation of a spatial component for analysis and the use of geospatial databases and software components in the form of geoportals will save time and facilitate the development of more sophisticated investment strategies. The authors highlight the risks associated with investments in residential real estate construction, as well as the main factors that can influence the profitability of investments. Promising directions for investment in the real estate market were also thoroughly examined. The distribution of investments in real estate was divided into five key areas, each characterized by its own features, levels of risk, and prospects for profitability. During the study, a scheme for investment pathways in real estate was developed based on the stakeholder's capabilities and the real estate market (primary or secondary). General scientific approaches to systemic analysis, as well as geostatistical methods, were applied in the research, which allowed for the transformation of data from a discrete format to a continuous representation for further processing. The results obtained may be practically useful for stakeholders when forming an investment strategy in the real estate market. They promote a deeper understanding of market conditions and current trends, as well as assist in adapting investment strategies considering the specifics of individual market segments and the opportunities of different categories of investors.
Keywords: *real estate market, geoinformation system, geodatabase, flipping, development.*
Fig.: *2.* ***Bibl.:*** *12.*

Kobzan Sergiy M. *– Candidate of Sciences (Engineering), Associate Professor, Associate Professor of the Department of Land Administration and Geoinformation Systems, O. M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv (17 Chornohlazivska Str., Kharkiv, 61002, Ukraine)*
E-mail: *s.kobzan@gmail.com*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0002-5257-8117*
Pomortseva Olena Ye. *– Candidate of Sciences (Engineering), Associate Professor, V. N. Karazin Kharkiv National University (4 Svobody Sq., Kharkiv, 61022, Ukraine)*
E-mail: *elenapomor7@gmail.com*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0002-4746-0464*
Scopus Author ID: *https://www.scopus.com/authid/detail.uri?authorId=57216844851*
Pita Yurii A. *– Postgraduate Student of the Department of Economics and Finance, University of Economics and Law «KROK» (30-32 Tabirna Str., Kyiv, 03113, Ukraine)*
E-mail: *yuriy.pita@kpp-kiev.com*
ORCID: *https://orcid.org/0000-0002-2010-8735*

Інвестування в нерухомість вважається одним із найнадійніших способів збереження та примноження капіталу. Проте в сучасних умовах високої економічної турбулентності, зміни ринкових трендів та цифрової трансформації фінансових процесів постає необхідність переосмислення ефективності та доцільності різних моделей інвестування в цей сектор. Інвестування в нерухомість може відбуватися за різними моделями, кожна з яких має власний поріг окупності, рівень ліквідності та ризику. Кожна з цих моделей має свою специфіку та залежить від певних факторів.

Попри наявності широкого спектра варіантів, стейкхолдерам часто бракує обґрунтованих критеріїв вибору моделі інвестування. Це створює потребу в ґрунтовному дослідженні різних шляхів інвестування в нерухомість з акцентом на сучасні тенденції, ризики та інструменти оптимізації інвестиційної діяльності.

Проблематика стратегій інвестування на ринку нерухомості є предметом дослідження багатьох науковців, фахівці розглядають придбання об'єкта з подальшою його перебудовою або ремонтом як одну з можливостей отримання значного прибутку в короткі терміни. Процедура реконструкції нерухомості являє собою складне та не дуже прозоре питання для прийняття рішення. Тому процес прийняття рішення про інвестування вимагає ретельної оцінки для уникнення збитків [1]. Етап аналізу ринку нерухомості слід проводити за допомогою моделі, що використовує гнучкість багатокритеріального методу аналітичного ієрархічного процесу. Використання геоінформаційних систем (ГІС) для чіткого відображення просторового розподілу дозволить зменшувати ризики та надавати гнучкість стратегіям інвестування [2; 3].

У деяких дослідженнях наголошується на тому, що використання ГІС-систем дозволяє чітко відображати просторовий розподіл нерухомості. Більшість існуючих інструментів оцінки ризиків інвестицій на ринку нерухомості вимагають знання обширних фінансових даних проєкту, які часто ще недоступні в умовах попередньої оцінки. Визначення конкретного індексу за допомогою просторової системи підтримки рішень дозволяє проводити ефективну попередню оцінку ризиків на ринку нерухомості [4].

Зростання цін на нерухомість підвищує боргові можливості, а отже, і інвестиції. Однак зростання цін на нерухомість також може призвести до зростання виробничих витрат і, таким чином, буде перешкоджати інвестиційним стимулам [5].

Деякі дослідники акцентують увагу на поведінкових факторах при прийнятті інвестиційних рішень на фондовому ринку нерухомості [6].

Такий сценарій інвестування, як трасти нерухомості, або спеціальні фонди інвестування в нерухомість, демонструють зв'язок соціальної ефективності з майбутньою дохідністю. На відміну від криптовалют нерухомість надає змогу не втратити всі кошти в разі непередбаченої ситуації. У гіршому випадку втрачається лише частина. Проте серйозним недоліком нерухомості є її низька ліквідність [7; 8].

У сучасних економічних умовах інвестування в нерухомість залишається одним із найпопулярніших і відносно стабільних способів збереження та примноження капіталу.

Метою статті є дослідження особливостей інвестування на ринку нерухомості в сучасних умовах, аналіз підходів до вивчення умов ринку та окремого об'єкту інвестиції та різних стратегій отримання доходу.

На етапі аналізу ринку нерухомості використовувалися загальнонаукові методи системного аналізу та методи геостатистики для проведення трансформації даних, взятих з відкритих баз даних і геопорталів з дискретної до континуальної форми представлення.

Новий, 2025 рік ринок нерухомості в Україні зустрів неоднозначно. З одного боку, функціонуван-

ня ринку було, по суті, зупинене через кібератаку на Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Практично місяць на ринку, з так званої технічної причини, не укладалися угоди купівлі-продажу нерухомості. З моральної та психологічної точки зору це був і для покупців, і для продавців певний шок: з фактичної точки зору, укладання більшості угод було відтерміновано, та сторони змогли досягти кожен своєї бажаної мети. У першу чергу, така ситуація – це достатньо серйозний виклик для органів державної влади, відповідальних за кібербезпеку в державі. Так чи інакше ситуація з реєстром буде розглядатися як додатковий ризик інвестування в ринок нерухомості України.

З іншого боку, ринок нерухомості отримав додаткове фінансове навантаження для власників нерухомості у вигляді збільшення розміру військового збору з 1,5 до 5 відсотків від вартості об'єкта нерухомості [9]. Таке збільшення запроваджене на період дії військового стану в Україні.

Зміни, які відбулися на ринку нерухомості, в першу чергу, створили нерівні умові для продавців нерухомості. Так, якщо нерухомість перебуває у власності продавця менше 3-х років або для продавця це другий і більше продаж нерухомості в календарному році, то такий продавець зобов'язаний сплатити, окрім податку на доходи фізичних осіб, військовий збір у розмірі 5% від вартості об'єкта нерухомості. Для інших продавців такі витрати не передбачені. Отже, до моменту відміни військового стану в країні для вищевказаної категорії продавців діє загальна сума витрат при продажу в розмірі не менше 10% від вартості нерухомості, не враховуючи нотаріальних витрат.

Безсумнівно, до такої категорії продавців потрапляють інвестори первинного ринку нерухомості, які отримують прибутки від продажу об'єктів на більш пізніших стадіях будівництва. Отже, таким інвесторам треба буде зменшувати свої доходи на суми видатків, або збільшувати вартість об'єктів, або розділяти такі видатки в рівних пропорціях з покупцями. Більшість власників таких об'єктів будуть відтерміновувати продаж для потрапляння в категорію власників – неплатників податку та збору.

Ще не так давно інвестор мав можливість продати об'єкт шляхом відчуження майнових прав, тобто до реєстрації речового права на об'єкт нерухомості в спеціальному реєстрі. Таким чином, була можливість оптимізувати додаткові витрати, які обмежувалися сплатою комісії замовнику будівництва за переоформлення майнових прав. Проте така можливість також буде поступово втрачатися. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» передбачив спеціальний порядок оподаткування таких операцій [10].

При відчуженні об'єктів, які підпадають під дію цих змін, продавець зобов'язаний сплатити податок в розмірі 18% суми доходу від продажу об'єкта, зменшеного на суму документально підтверджених витрат на придбання об'єкта. Отже, за загальними правилами оподаткуванню підлягає отриманий прибуток від продажу об'єкта. Відкритим залишається питання сплати військового збору за такими операціями. Чіткої відповіді законодавство не дає.

Результатом таких нововведень, скоріш за все, стане менша зацікавленість інвестувати в первинний ринок нерухомості, враховуючи підвищені ризики такого інвестування. Також очікується зменшення на вторинному ринку об'єктів, які підпадають під оподаткування. Зменшення пропозиції на ринку за умови стабільного попиту може призвести до дисбалансу в деяких регіонах та буде підставою для збільшення вартості об'єктів.

Аналіз цін на нерухомість за І квартал 2025 р. говорить про пожвавлення як на первинному, так і на вторинному ринках. Так, за інформацією сайтів ЛУН та «Увекон», у більшості регіонів України спостерігається стабільність і незначне збільшення вартості об'єктів нерухомості [11; 12] (*рис. 1*).

Збереження таких тенденцій у першу чергу буде залежати від військово-політичної ситуації та стану економіки України, підтримки партнерів та стабільного функціонування ринку нерухомості. На сьогодні з упевненістю можна сказати, що попит на нерухомість стабільний, покупці готові купувати нерухомість і залишатися в Україні.

ІНВЕСТУВАННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ. ОСОБЛИВОСТІ ІНВЕСТУВАННЯ В СУЧАСНИХ УМОВАХ

Із розвитком ринку нерухомості підходи до інвестування постійно вдосконалюються, надаючи інвесторам широкий спектр стратегій для нарощування капіталу та отримання доходу. У цьому контексті доцільно виокремити п'ять ключових напрямків інвестування в нерухомість, кожен із яких відзначається власними особливостями, рівнем ризику та перспективами прибутковості.

Попри високу привабливість, інвестиції в будівництво житлової нерухомості супроводжуються певними ризиками. Серед основних чинників, які можуть впливати на дохідність інвестицій, слід відзначити:

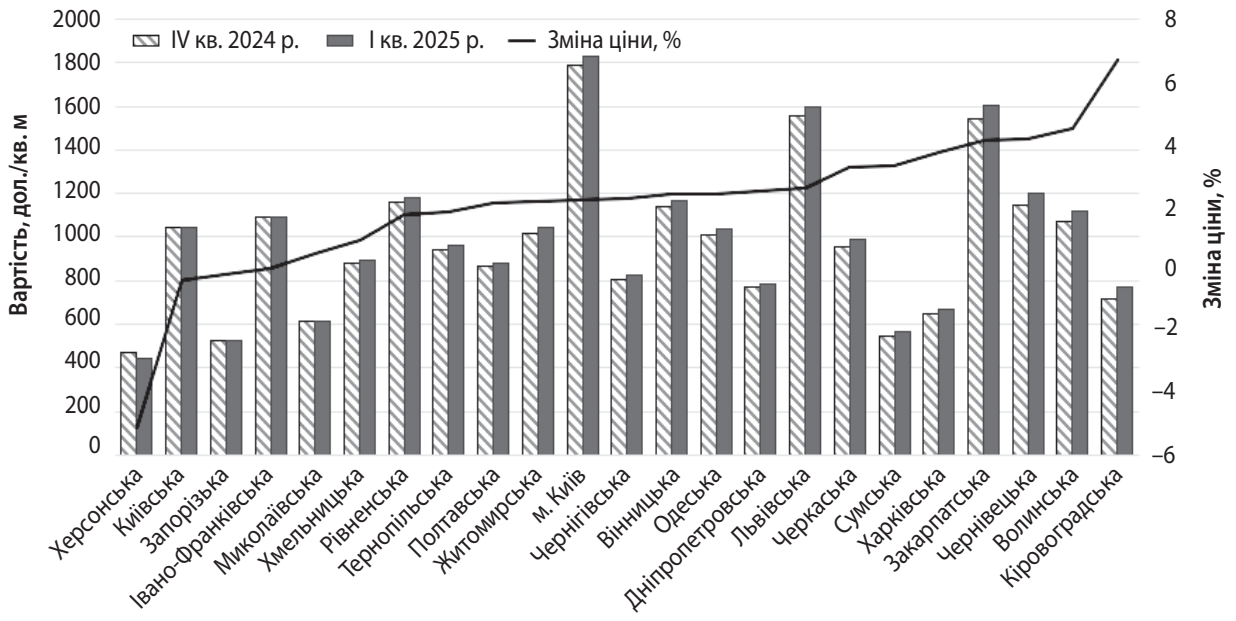

Рис. 1. Порівняння цін м² однокімнатної квартири вторинного ринку нерухомості по регіонах України

Джерело: створено авторами.

- коливання ринку, пов'язані з економічними та політичними змінами, здатними вплинути на вартість активів;
- проблеми з орендарями, зокрема ризики несвоєчасної сплати орендної плати або пошкодження майна;
- правові бар'єри, які виникають через зміну нормативно-правової бази в галузі земельного законодавства та орендних відносин;
- необхідність постійного управління та обслуговування нерухомості, що тягне за собою додаткові витрати та може впливати на кінцеву дохідність;
- проблему ліквідності, оскільки продаж нерухомості за ринковою ціною потребує часу та ретельної підготовки.

Інвестування у нерухомість може відбуватися за різними моделями, кожна з яких має власний поріг окупності та рівень ризику.

1. Придбання нерухомості з подальшим здаванням в оренду.

Одним із найбільш традиційних підходів є придбання житлової або комерційної нерухомості з метою отримання стабільного доходу від оренди. Ця стратегія передбачає формування довгострокового джерела пасивного доходу з можливістю приросту капіталу за рахунок підвищення ринкової вартості активу.

Переваги:

- регулярні грошові надходження;
- збереження та примноження капіталу за рахунок інфляційної адаптації;
- можливість підвищення вартості об'єкта в довгостроковій перспективі.

Недоліки:

- необхідність постійного адміністрування та обслуговування майна;
- ризики, пов'язані з вакантністю або недобросовісними орендарями;
- тривалий період окупності, який у середньому становить до десяти років.

2. Фліпінг нерухомості.

Передбачає придбання об'єкта з подальшою його перебудовою або ремонтом і перепродажем із прибутком. Такий підхід вимагає високої обізнаності в ринкових тенденціях і навичок у сфері управління будівельними та ремонтними роботами.

Переваги:

- можливість отримання значного прибутку в короткі терміни;
- шанс використати сприятливі ринкові коливання.

Недоліки:

- високий рівень ризику через можливі затримки ремонту або коливання попиту;
- залежність прибутковості від кон'юнктури ринку на момент реалізації активу.

3. Інвестування через трасти.

Інвестиційні фонди, які спеціалізуються на управлінні нерухомістю та наданні інвесторам можливості брати участь у цьому процесі без необхідності безпосереднього володіння майном.

Переваги:

- доступність і порівняно низький вхідний поріг;

- висока ліквідність завдяки можливості купівлі та продажу акцій на фондових біржах.

Недоліки:

- відсутність прямого контролю над активами;
- зміни в цінах можуть впливати на вартість інвестиційного портфеля.

4. Інвестування в комерційну нерухомість.

Інвестування в комерційну нерухомість передбачає придбання об'єктів, призначених для ведення бізнесу. Офісні центри, торгові площі, склади можуть приносити стабільний і високий дохід за умови правильного вибору активу та підписання довгострокових договорів оренди.

Переваги:

- високий рівень доходності;
- відносна стабільність завдяки довгостроковим контрактам.

Недоліки:

- значні початкові інвестиції;
- залежність від загальної економічної ситуації.

5. Інвестування в новобудови.

Передбачає вкладення коштів у нерухомість на етапі будівництва з подальшим перепродажем або здачею в оренду після введення об'єкта в експлуатацію.

Переваги:

- можливість придбання об'єкта за нижчою вартістю;
- потенціал зростання ціни до 30% протягом кількох років.

Недоліки:

- ризики, пов'язані із затримками будівництва або фінансовою нестабільністю забудовника.

6. Девелопмент нерухомого майна.

Девелопмент нерухомості – це діяльність інвестора, пов'язана з реконструкцією об'єкта нерухомості або зміною його функційного призначення, наприклад переведення з нежитлового фонду в житловий і навпаки. Такі зміни можуть значно збільшити майбутню ринкову вартість нерухомості.

Переваги:

- можливе значне збільшення ринкової вартості нерухомого майна;
- можливість отримувати значно більший пасивний дохід.

Недоліки:

- значні витрати часу та фінансових ресурсів на організацію і реалізацію девелопментського проєкту;
- складнощі з юридичним оформленням документації.

7. Девелопмент земельних ділянок.

Девелопмент земельних ділянок – це діяльність інвестора, пов'язана з інвестиціями в землю та подальшим розвитком такої нерухомості. Наприклад, купівля великої ділянки розміром 10 га, подальший розподіл такої ділянки на значно менші, облаштування прилеглої території, поліпшення інфраструктури та подальший перепродаж уже менших за площею земельних ділянок з розвиненої інфраструктурою. Або придбання земельної ділянки і, в подальшому, будівництво на цій ділянці окремого житлового будинку або таунхаузу.

Ефективне інвестування в нерухомість передбачає комплексний підхід:

- ретельне вивчення ринку, аналіз локальних трендів та економічних показників;
- диверсифікація інвестиційного портфеля за напрямками та регіонами;
- детальне фінансове планування з урахуванням усіх можливих витрат;
- обов'язкова правова експертиза об'єкта;
- стратегічне управління активами з чітко визначеними цілями та планом виходу з інвестиції.

Як буде працювати ринок нерухомості у 2025 році – це питання цікавить не тільки гравців ринку нерухомості, а також забудовників та девелоперів. Питання визначення правильної стратегії інвестування на ринку – це дуже важливе питання, від нього залежать подальші прибутки.

Для початківців при виборі інвестиційної стратегії можна пропонувати різноманітні варіанти. Так, можна здійснювати інвестиції в орендний ринок, враховуючи особливості, які були зазначені для власників орендних об'єктів. Існує варіант викупу бюджетних квартир без ремонту з метою виконання ремонтних робіт і подальшого перепродажу. Для такої стратегії необхідно аналізувати ринок будівельних робіт з урахуванням вартості будівельних матеріалів; витрат, що пов'язані з подальшим продажем нерухомості, а також вподобання покупців. Варіантом такого придбання нерухомості може бути здача в довгострокову оренду відремонтованої нерухомості або подобова оренда.

Перспективною здається стратегія викупу великих об'єктів з метою їх поділу на об'єкти меншої площі та продажу за більш високою ціною. У даній стратегії увагу необхідно приділяти юридичним і технічним нюансам поділу такого об'єкту.

Цікавим залишається ринок новобудов. Для інвестування в цей ринок необхідно зробити аудит об'єкта інвестування, замовника будівництва, а також зробити правильний прогноз ринку нерухомості регіону.

За умови достатньої кількості ресурсів можна розробити стратегію та хеджувати ризики, здійснивши інвестиції в різні активи ринку нерухомо-

сті. Такими активами, окрім вищезгаданих, може бути земля, паркінги для здачі в оренду, інвестиції в інвестиційні трасти з нерухомості.

ПЕРСПЕКТИВНІ НАПРЯМКИ ДЛЯ ІНВЕСТУВАННЯ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

1. Коробка без ремонту нікому не потрібна, сьогодні набирають популярності проєкти із розвиненою сервісною складовою.

2. Ринок інвестицій у житло трансформується в ринок інвестицій в пасивну нерухомість.

3. Тренд міграції ринку із центру країни на захід сьогодні сильно зменшується. Міграція капіталів відчувається зараз у форматі схід/південь/центр.

Те, що останні десять років називали ринком нерухомості, насправді є ринком майбутніх прав на отримання прибутку, тому що інвестори безвідсотково та безстроково давали свої гроші, на які покривалась собівартість будівництва.

Зараз поступово відроджується поняття «дохідна нерухомість» і «дохідний дім». Слід відзначити, що сьогодні ці терміни використовуються в провідних і розвинених країнах світу, а інвестори вкладають гроші в такі серйозні проєкти. Головна ідея в тому, що перепродаж нерухомості – це ризикований і короткотерміновий процес. А дохідна нерухомість, у тому числі дохідний дім – це на роки, тобто довготривалі, надійні проєкти.

Автори пропонують схему алгоритму шляхів інвестування в нерухомість з розподілом на такі етапи (*рис. 2*).

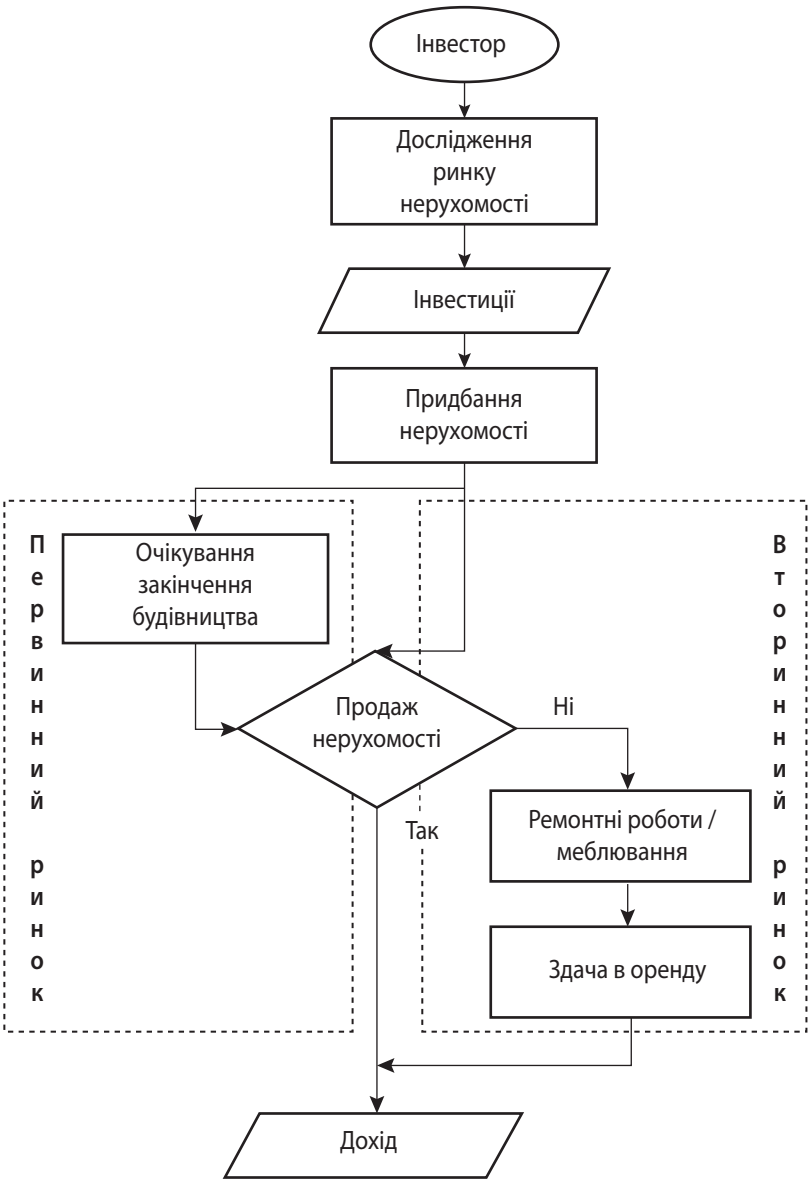

Рис. 2. Схема алгоритму шляхів інвестування в нерухомість

Джерело: створено авторами.

1. Аналіз ринку нерухомості.

Інвестор аналізує ринок, враховуючи:

- локацію та інфраструктуру (наявність транспорту, шкіл, магазинів, бізнес-центрів тощо);
- перспективи зростання вартості нерухомості;
- потенційну прибутковість від продажу або оренди;
- попит на житло в регіоні;
- первинний і вторинний ринки нерухомості.

2. Вкладення коштів (інвестиції).

Інвестор виділяє капітал на придбання нерухомості по одному з двох напрямків:

- первинний ринок;
- вторинний ринок.

3. Підготовка об'єкта до монетизації.

Після придбання нерухомості можливі такі кроки:

- очікування завершення будівництва (якщо об'єкт куплено на первинному ринку, інвестор чекає введення будинку в експлуатацію. Після цього можна розглядати варіанти продажу або здачі в оренду);
- ремонт і меблювання (якщо об'єкт потребує покращення перед продажем або здачею в оренду, інвестор проводить або косметичний ремонт (оновлення шпалер, фарбування стін, заміна підлогового покриття тощо), або капітальний ремонт (заміна комунікацій, перепланування, встановлення якісних матеріалів), або меблювання (закупівля техніки, меблів, декору для підвищення привабливості)).

Ці заходи підвищують ринкову вартість об'єкта та дозволяють отримати більший прибуток, але збільшують термін обороту капіталу (збільшують час до фактичного продажу об'єкта нерухомості та отримання грошей інвестором).

4. Монетизація інвестицій у нерухомість.

Інвестор має два основні варіанти отримання прибутку.

4.1. Продаж об'єкту нерухомості.

Інвестор продає об'єкт після зростання його ринкової вартості. Прибуток складається з різниці між купівельною ціною та ціною продажу.

Фактори, що впливають на прибуток:

- інфраструктура району;
- попит на ринку нерухомості;
- зростання цін на житло;
- якість виконаного ремонту та меблювання.

4.2. Здача в оренду.

Інвестор здає нерухомість в оренду та отримує пасивний дохід.

Варіанти оренди:

- короткострокова (подобова) оренда;
- довгострокова оренда.

5. Отримання доходу від продажу або здачі в оренду нерухомості.

Залежно від обраної стратегії інвестор отримує:

- дохід (одноразово) від продажу нерухомості;
- постійний пасивний дохід від оренди.

Отриманий дохід може бути реінвестований у нові проєкти, що створює замкнутий цикл і дозволяє постійно збільшувати власний капітал. Таким чином, існуюча схема алгоритму інвестування дає можливість отримувати дохід від нерухомості через продаж або оренду, використовуючи різні стратегії інвестування.

ВИСНОВКИ

Аналіз сучасного стану ринку нерухомості України, проведений у статті, свідчить про поступове пожвавлення як на первинному, так і на вторинному ринках. Незначне зростання цін та стабільність у більшості регіонів свідчать про поступове відновлення довіри інвесторів до цього сегмента економіки, незважаючи на триваючі виклики, спричинені воєнним станом і загальною економічною нестабільністю.

Сучасні умови формують нові підходи до інвестування в нерухомість, які базуються на диверсифікації, оптимізації ризиків та орієнтації на довгострокову дохідність. Авторами визначено сім основних моделей інвестування. Кожна з таких моделей інвестування має свій рівень прибутковості, ризиків і період окупності, що дозволяє інвесторам обирати стратегії відповідно до власних фінансових цілей і можливостей.

Авторами розроблено схему алгоритму шляхів інвестування в нерухомість, яка допоможе стейкхолдеру використовувати різні стратегії інвестування.

Високий потенціал галузі, інвестування в нерухомість супроводжується низкою ризиків: від ринкових коливань і змін правового регулювання до проблем з ліквідністю та управлінням об'єктами. Така ситуація потребує від інвесторів глибокого аналізу ринку, стратегічного планування та активного управління активами на всіх етапах інвестиційного циклу.

Слід зазначити, що особливої уваги набувають проєкти з розвиненою інфраструктурою та сервісною складовою, з урахуванням змін у попиті. Спостерігається трансформація інтересу інвесторів з класичних моделей у напрямку пасивної нерухомості та зміщення географії інвестицій із заходу в інші регіони України.

Таким чином, успішне інвестування у сферу нерухомості в сучасних умовах передбачає не лише наявність фінансових ресурсів, але й також високий рівень юридичної та економічної експертизи, адаптивність до ринкових змін і здатність працювати в умовах підвищеної невизначеності. Формування ефективної стратегії дій стейкхолдера на ринку нерухомості можливе лише за умови глибокого аналізу ринку та обґрунтованого підходу до вибору моделі інвестування. ■

БІБЛІОГРАФІЯ

1. Pomortseva O., Kobzan S., Kin D., Pankiv V. Some Aspects of Modelling a Real Estate Decision-Making Expert System Based on GIS. *International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2024»*. (Lviv, 7–9 October 2024). Vol. 2024. No. 1. P. 1–5. DOI: https://doi.org/10.3997/2214-4609.2024510031
2. Anelli D., Tajani F. Spatial decision support systems for effective ex-ante risk evaluation: An innovative model for improving the real estate redevelopment processes. *Land Use Policy*. 2023. Vol. 128. Art. 106595. DOI: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106595
3. Поморцева О. Є., Кобзан С. М., Паньків В. В., Кінь Д. О. Дослідження динаміки зміни вартості нерухомості за допомогою геоінформаційних систем. *Просторовий розвиток*. 2024. № 8. С. 463–476. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.8.463-476
4. Fan K. Y., Shen J., Hui E. C. M., Cheng L. T. W. ESG components and equity returns: Evidence from real estate investment trusts. *International Review of Financial Analysis*. 2024. Vol. 96 (Part B). Art. 103716. DOI: https://doi.org/10.1016/j.irfa.2024.103716
5. De Paola P., Ferraro M., Manganelli B., Tajani F., Del Giudice F. P. A model to define a real estate investment risk index for the administrative municipalities of Naples. *Procedia Structural Integrity.* 2024. Vol. 64. P. 1696–1703. DOI: https://doi.org/10.1016/j.prostr.2024.09.424
6. Wu Y., Heerink N., Yu L. Beyond the collateral channel: Real estate prices and manufacturing firm investment in China. *International Review of Economics & Finance*. 2024. Vol. 94. Art. 103352. DOI: https://doi.org/10.1016/j.iref.2024.05.031
7. Fateye T. B., Peiser R. B., Ajayi C. A. Behavioral factors influencing investment decision-making in the Nigerian real estate stock market. *Scientific African*. 2024. No. 24. Art. e02238. DOI: https://doi.org/10.1016/j.sciaf.2024.e02238
8. Kobzan S., Pomortseva O. Real Estate Market: Trends and Developments. In book: *Real Estate Market of Ukraine: Practical Aspects and Trends*. Cham: Springer Nature Switzerland, 2023. P. 7–48. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-031-31248-9_2
9. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у період дії воєнного стану» № 4015-IX від 10 жовтня 2024 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/4015-20#Text
10. Закон України «Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо оподаткування операцій з об'єктами нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2600-IX від 20 вересня 2022 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/go/2600-20#Text
11. Статистика нерухомості. *Сайт «ЛУН»*. URL: https://lun.ua/kyiv?srsltid=AfmBOord4uwUDWqWx5McCz_IMbgbXtn4JgSi-Iz4AcpkM4-MCbnjOyxx
12. Геопортал нерухомості. *Сайт «Увекон»*. URL: https://gisuvecon.com/main/geoportal/

REFERENCES

Anelli, D., and Tajani, F. "Spatial decision support systems for effective ex-ante risk evaluation: An innovative model for improving the real estate redevelopment processes". *Land Use Policy*, art. 106595, vol. 128 (2023). DOI: https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106595

De Paola, P. et al. "A model to define a real estate investment risk index for the administrative municipalities of Naples". *Procedia Structural Integrity*, vol. 64 (2024): 1696-1703. DOI: https://doi.org/10.1016/j.prostr.2024.09.424

Fan, K. Y. et al. "ESG components and equity returns: Evidence from real estate investment trusts". *International Review of Financial Analysis*, art. 103716, vol. 96 (Part B) (2024). DOI: https://doi.org/10.1016/j.irfa.2024.103716

Fateye, T. B., Peiser, R. B., and Ajayi, C. A. "Behavioral factors influencing investment decision-making in the Nigerian real estate stock market". *Scientific African*, art. e02238, no. 24 (2024). DOI: https://doi.org/10.1016/j.sciaf.2024.e02238

"Heoportal nerukhomosti" [Real Estate Geoportal]. *Sait «Uvekon»*. https://gisuvecon.com/main/geoportal/

Kobzan, S., and Pomortseva, O. "Real Estate Market: Trends and Developments". In *Real Estate Market of Ukraine: Practical Aspects and Trends*, 7-48. Cham: Springer Nature Switzerland, 2023. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-031-31248-9_2

[Legal Act of Ukraine] (2022). https://zakon.rada.gov.ua/go/2600-20#Text

[Legal Act of Ukraine] (2024). https://zakon.rada.gov.ua/go/4015-20#Text

Pomortseva, O. et al. "Some Aspects of Modelling a Real Estate Decision-Making Expert System Based on GIS". *GeoTerrace-2024*, vol. 2024, no. 1 (2024): 1-5. DOI: https://doi.org/10.3997/2214-4609.2024510031

Pomortseva, O. Ye. et al. "Doslidzhennia dynamiky zminy vartosti nerukhomosti za dopomohoiu heoinformatsiinykh system" [Research of the Impact of Vernacular Areason Sustainable Development of Urban Territories]. *Prostorovyi rozvytok*, no. 8 (2024): 463-476. DOI: 10.32347/2786-7269.2024.8.463-476

"Statystyka nerukhomosti" [Real Estate Statistics]. Sait «LUN». https://lun.ua/kyiv?srsltid=AfmBOord4uwUDWqWx5McCz_IMbgbXtn4JgSi-Iz4AcpkM4-MCbnjOyxx

Wu, Y., Heerink, N., and Yu, L. "Beyond the collateral channel: Real estate prices and manufacturing firm investment in China". *International Review of Economics & Finance*, art. 103352, vol. 94 (2024). DOI: https://doi.org/10.1016/j.iref.2024.05.031