

У. З. Ватаманюк-Зелінська,

д. е. н., професор, професор кафедри фінансового менеджменту,

Львівський національний університет імені Івана Франка

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-4971-5763>

В. О. Марцеховська,

здобувач вищої освіти спеціальності "Фінанси, банківська справа, страхування

та фондовий ринок", Львівський національний університет імені Івана Франка

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0006-2194-466X>

DOI: 10.32702/2306-6814.2024.6.78

ІНВЕСТИВАННЯ В НЕРУХОМІСТЬ ПІД ЧАС ВІЙНИ В УКРАЇНІ

U. Vatamanyuk-Zelinska,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department
of Financial Management, Lviv Ivan Franko National University

V. Martsekhovska,

Applicant of higher education specialty "Finance, banking, insurance
and stock market", Lviv Ivan Franko National University

INVESTMENT IN REAL ESTATE DURING THE WAR IN UKRAINE

У статті розкрито основні тенденції інвестування у ринок нерухомості в Україні під час війни. Наведено можливі ризики і переваги інвестування у ринок нерухомості. Проведено детальний аналіз первинного та вторинного ринків нерухомості України. Виділено і проаналізовано житлову і готельну галузі цього ринку, як найбільш привабливі для інвестиційних вкладень. Охарактеризовано особливості та переваги інвестицій у таку нерухомість. Проведено аналіз динаміки цін на первинному та вторинному ринках нерухомості за період 2021—2023 рр. За результатами проведеного аналізу виокремлено переваги інвестування в нерухомість України у розрізі первинного та вторинного ринків. Визначено інвестиційні ризики, які можуть виникнути під час таких інвестиційних вкладень та представлено альтернативні варіанти інвестицій. На основі досліджень та аналізу статистичних матеріалів виокремлено особливості й окреслено переваги вкладення коштів у житлову нерухомість на первинному і вторинному ринку, а також у туристичну нерухомість.

The article reveals the main trends of investing in the real estate market in Ukraine during the war. It is noted that with the beginning of a full-scale invasion, there are problems with the effective use of citizens' savings for profitable investment. But the additional risks associated with the war repel investors due to the uncertainty and instability of the political situation in our country. Therefore, the problem of proper and profitable investment in real estate and choice of this particular object arises. The purpose of the article is to study the features of the real estate market during the war, to identify the main trends and risks of investing in the Ukrainian real estate market, and to highlight the most attractive sectors and real estate objects for investment in this market. Possible risks and advantages of such investment are given. A detailed analysis of the primary and secondary real estate markets of Ukraine was conducted. The residential and hotel sectors of this market are identified and analyzed as the most attractive for investment investments. Features and advantages of investments in such

real estate are characterized. The dynamics of prices on the primary and secondary real estate markets for the period 2021–2023 were analyzed. Based on the results of the analysis, the advantages of investing in Ukrainian real estate in terms of the primary and secondary markets were identified. Investment risks that may arise during investments are identified and alternative investment options are presented. As a result of the analysis, the peculiarities and advantages of investing in residential real estate on the primary and secondary market, as well as in tourist real estate, are outlined. The need to attract investment resources to provide housing for citizens who suffered as a result of military actions on the territory of Ukraine and lost their real estate was highlighted. It is proposed to direct budget investments to the real estate market. The sources of their formation are substantiated, in particular, enforcement of property rights under international contracts, the owners of which are persons who committed war crimes on the territory of Ukraine. Such funds should be collected for the benefit of Ukraine and directed to the state budget and, as subventions, directed to the reconstruction of housing for citizens who lost it as a result of the military aggression of the Russian Federation. Also, a reasonable method of attracting additional financial investments for the purchase of housing on the primary or secondary real estate market can be the placement of securitized securities with the right to demand their repayment in Russian Federation at the expense of future cash receipts from assets. Such an opportunity makes it possible to start financing the processes of providing housing for the affected citizens, regardless of the lack of mechanisms for the payment of reparations of the Russian Federation.

*Ключові слова: ринок нерухомості, апарт-готелі, інвестиції, оренда, продаж, приватна власність.
Key words: real estate market, apartment hotels, investments, rent, sale, private property.*

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Інвестиції в нерухомість вважаються найбільш стабільним та надійним інструментом для зберігання та примноження коштів, оскільки гарантують ефективний захист капіталу від знецінення, а також отримання регулярного доходу у значно більших розмірах, ніж, наприклад, банківський депозит. Водночас, із початком повномасштабного вторгнення, виникають проблеми ефективного використання заощаджень громадян для вигідного інвестування. Але додаткові ризики, пов'язані з війною, відштовхують інвесторів через невизначеність і нестабільність політичної ситуації у нашій країні. Тому постає проблема правильного та рентабельного інвестування в нерухомість та вибору конкретного об'єкта інвестування.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Теоретичні і практичні засади інвестування в нерухомість дослідили у своїх працях як вітчизняні, так і зарубіжні учені. Зокрема, Ажаман І.А. та Сливка Д.О. вивчали розвиток ринку житлової нерухомості [1], а Гончаров З.В. досліджував тренди на українському ринку житлової нерухомості [2]. Галенко О.М. та Різва Л.А. досліджували ефективне функціонування ринку нерухомості у світі [3]. Кривов'язюк І.В. та Євчук А.В. вивчали тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків

нерухомості європейських країн [4]. С. Лі аналізував прибутковість інвестицій у ринок нерухомості різних регіонів світу [5], А. Каклаускас та ін. досліджували сталий розвиток цього специфічного ринку [6].

МЕТА СТАТТІ

Метою статті є дослідження особливостей ринку нерухомості в період війни, визначення основних тенденцій та ризиків інвестування в український ринок нерухомості й виокремлення найбільш привабливих галузей та об'єктів нерухомості для інвестування на цьому ринку.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

З початком повномасштабного вторгнення росії в Україну, постраждала не тільки українська економіка: світова економіка також суттєво дестабілізувалася. За умов невизначеності, інвестиційна діяльність є доволі ризиковою. Крім того, сектори економічної діяльності, в яких функціонують суб'єкти господарювання практично не розвиваються. Водночас багато експертів вважають кризу найкращим періодом для отримання фінансових результатів [7].

Використання фінансових ресурсів з метою отримання прибутку за рахунок здійснення інвестицій, а не шляхом нагромадження капіталу є основним принципом

фінансової грамотності для досягнення фінансового благополуччя. Інвестувати можна в цінні папери, дорогоцінні метали, ОВДП, криптовалюту, акції компаній, власний бізнес або ж накопичувати кошти на банківських депозитах. Ще один об'єкт для інвестицій — нерухомість. Так, враховуючи досвід держав, які пройшли та досі відчувають вплив військових конфліктів, можна дійти до висновку, що зберігати власні активи під час кризи складне завдання: девальвація валюти швидко з'їдає накопичення, банки в період глибокої економічної кризи та воєнного стану бувають ненадійними, купувати акції компаній країни, що перебуває у стадії війни ризиковано, а для відкриття власного бізнесу в чинних умовах потрібна підприємливість [8; 9]. Тому інвестиції в нерухомість — один із найбільш поширених способів збереження грошей, що дає змогу отримувати пасивний дохід та примножувати капітал. А придбання нерухомості для надання в оренду житлових або комерційних приміщень є однією із найбільш вигідних та стабільних форм ведення бізнесу.

Проте, в умовах активної стадії війни ситуація з нерухомістю в Україні стає невизначеною для багатьох інвесторів через ризики руйнування майна, окупації територій на яких розташовані об'єкти нерухомості та, у зв'язку із цим, падіння цін на них. Також, воєнний конфлікт супроводжується політичною нестабільністю в державі. Зміни правового поля України під час війни можуть як позитивно так і негативно вплинути на права власності, законодавство та на безпеку інвестицій у нерухомість.

Тому, інвестування в нерухомість під час воєнного стану — це складно і ризиковано. Тим більше, війна суттєво вплинула на ринок нерухомості в різних регіонах України, спричинивши загальне зниження попиту на житло на територіях, що прилягають до зони конфлікту. Зменшення попиту створило надлишок житла, що призвело до падіння цін на нерухомість. Це змушує власників змагатися за обмежену кількість покупців [10; 11]. Водночас, на території відносно "спокійних" регіонів, ціни власників нерухомого майна для його продажу і оренди, а також ціни забудовників на почергове житло зростають.

Саме під час кризи є можливість придбати рентабельну нерухомість за помірними цінами. А після завершення економічної нестабільності та в повоєнний період, передбачається можливість отримання значних дивідендів, оскільки ринкова цінність цих активів зросте.

Україна наразі знаходиться в складних соціально-економічних умовах, але ринок нерухомості почав поступово відновлюватися. Це зумовлено тим, що попит на придбання житла зростає внаслідок внутрішньої міграції населення, зокрема, люди, які поїхали з прифронтових міст та повертаються з-за кордону, намагаються жити повноцінним життям, придбавши житло в столиці чи більш безпечних регіонах нашої країни. Попри повномасштабне вторгнення прослідковується і тенденція до розвитку внутрішнього туризму, що пов'язано, зокрема, із обмеженням на виїзд чоловіків. Це призводить до того, що багатьом родинам відпочити повним складом можна лише в Україні. Відтак, влітку 2023 р. власники готельної нерухомості деяких західноукраїн-

ських курортів мали високі показники заповнюваності [12].

Отже, щоб інвестувати у нерухомість в Україні диверсифікувати інвестиції між різними об'єктами нерухомості. Це допоможе зменшити ризики, пов'язані з політичними заворушеннями чи економічними спадами. Інвестор забезпечити себе від ризиків повністю не може. Інвестор це синонім слова "ризик" [13]. Якщо покупець придбаває, наприклад, квартиру для себе і при цьому не готовий втратити свій капітал, — це не інвестор. Інвестором стає той, хто ризикує, але натомість отримує прибуток, або не отримує. Успішний інвестор правильно розподіляє кошти, тим самим зменшуючи свій інвестиційний ризик. Тому, для того, щоб з'ясувати, у який об'єкт і галузь нерухомості інвестиції будуть ефективними, потрібно проаналізувати вітчизняний ринок нерухомості. Розглянемо такі варіанти: первинний і вторинний ринок нерухомості, а також готельну нерухомість (готелі, готельні комплекси та апарт-готелі).

Отже, найперше розглянемо первинний ринок нерухомості — він представлений об'єктами нерухомого майна, яке ще не перебувало у власності і вперше з'являється на ринку нерухомості. До війни — це був один із найпопулярніших способів інвестицій: інвестори купували квартири на початкових стадіях будівництва житлових комплексів. І після введення будинку в експлуатацію дохідність таких квартир становила близько 35%, мала місце і переуступка (перепродаж у недобудованому ЖК). Використовуються і інші шляхи примноження капіталу: продаж або здача в оренду відремонтованого спершу житла або очікування на його подорожчання без будь-яких операцій з капіталом; придбання комерційної нерухомості у ЖК для здачі в оренду, адже в такій інвестиції є суттєва перевага (ремонт приміщення зазвичай виконує орендар, а не власник). Однак, придбати таку нерухомість дешево не так вже й просто, оскільки попит значно перевищує її пропозицію на ринку.

Проте, інвестори, які вкладають кошти на етапі будови, отримують й додаткові ризики, пов'язані із поточним фінансовим станом забудовника. Якщо забудовник збанкрутував, як, наприклад, девелопери АТ АКБ "Аркада" у 2020 р. чи будівельна компанія "Укрбуд" у 2019 р. [14] то, відповідно, власник, що придбав нерухомість у цього забудовника, ризикував втратити кошти, або невизначений час очікував реанімації об'єкта іншою компанією. Чим більш рання стадія будівництва, на якій майбутній власник заходить у проєкт, — тим вищі його ризики але, водночас, збільшується дохідність інвестицій. Також цілком звичним негативним явищем для українського ринку було затримання здачі об'єкта в експлуатацію на 1—2 роки, а то й суттєво довший час.

В умовах повномасштабної війни ризики, що об'єкт буде недобудований чи зруйнований, суттєво зросли. Вони зумовлені зростаючою вартістю будівельних матеріалів, логістичними проблемами, ризиками блекаутів, дефіцитом робочої сили та ін. Це створює додаткові ризики і для покупця, і для забудовника. За умови дефіциту фінансових ресурсів, для зменшення ризиків щодо придбання об'єктів нерухомості, доцільно інвестувати на етапі будівництва у ті ЖК, які побудовані на 30—40%, а динаміка їх будівництва — 6—8% готовності на місяць.

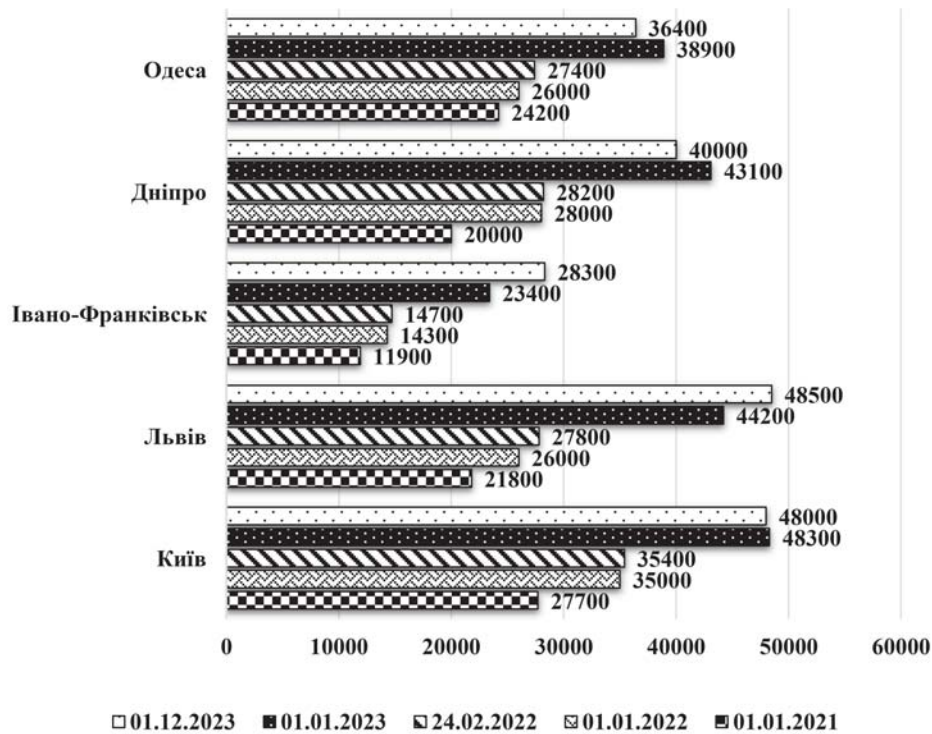


Рис. 1. Середня ціна за 1 м² від забудовника на первинному ринку нерухомості в розрізі "безпечових" міст за період 2021—2023 рр., грн

Джерело: складено на основі [16].

Таблиця 1. Вартість купівлі та оренди однокімнатного житла в розрізі "безпечових" міст на вторинному ринку нерухомості на 01.12.23 р.

Місто	Купівля, дол.	Оренда, грн
Київ	50 000	12 000
Львів	58 500	16 650
Івано-Франківськ	31 700	10 000
Одеса	40 000	5 500
Дніпро	37 800	10 000

Джерело: складено на основі [16].

У 2023 році ринок інвестицій у первинну нерухомість становить \$2,08 млрд. Лідерами за інвествкладеннями стали такі міста як Львів (\$0,8 млрд), Київ та Івано-Франківськ (по \$0,2 млрд). У довоєнному 2021 р. ринок становив близько \$9,7 млрд, а однозначним лідером було м. Київ із показником \$2,5 млрд. Зауважимо, що сьогодні міста Харків, Дніпро та Київ стали рекордсменами з падіння інвестицій у первинну нерухомість. У Харкові будівництво зупинене повністю [15]. Проте, спостерігається й позитивна тенденція: бізнеси, які продовжують активно працювати і відновлюються, — забезпечують попит на житлову та нежитлову нерухомість, що робить такі капітальні інвестиції рентабельними та прибутковими.

Так, за інформацією з платформи ЛУН, яка використовується як каталог житлових комплексів для купівлі на первинному та вторинному ринку житла в Україні [16] вартість квартир у новобудовах в порівнянні з вартістю в довоєнний період зросла, особливо у західних регіонах України. Середня ціна за 1 м² від забудовника на первинному ринку нерухомості в розрізі "безпечових" міст за період 2021—2023 рр. представлена на рис. 1.

Якщо на початку 2021 року 1 м² у новобудові м. Києва коштував 27 700 грн, то на кінець 2023 р. його ціна зросла на 73,3% у гривневому еквіваленті, тобто до 48 000 грн, в м. Дніпрі — на 100%, в м. Одесі — на 50,4% а найдорожче у м. Львові та м. Івано-Франківську — на 122,5% і 137,8%, відповідно. Якщо до 24 лютого 2022 р., бачимо плавну динаміку зростання цін, то після початку війни — їх стрімкий ріст. Отож, якщо на початок 2021 р., до війни, придбати квартиру було найдорожче у м. Києві та м. Одесі, то зараз, в період воєнного стану — у м. Львові.

Розглянемо вторинний ринок нерухомості, на якому продається/купується готове житло. Попит на купівлю нерухомості на "вторинці" вищий, ніж на "первинці", але угод також не так багато [17]. У довоєнний період їх було більше через відсутність воєнних ризиків. Але якщо попит довоєнного періоду відновився, то виник би дефіцит нерухомості. Зараз же, попит і пропозиція балансують між собою — зниження попиту корелюється зниженням пропозиції. Тому і ціни тримаються на достатньо високому рівні. Так, за даними ЛУН, в середньому, придбання однокімнатної квартири в м. Києві, коштуватиме \$50 000, у м. Дніпрі — \$37 800, м. Одесі — \$40 000, м. Івано-Франківську — \$31 700 і найдорожче у м. Львові — \$58 500. Відповідно і вартість оренди у Львові найвища, у зв'язку із тим, що ситуація у місті достатньо "стабільна і безпечна", попит також достатньо високий, через внутрішню міграцію населення. Така ситуація напряму вплинула на ціни, які зросли більш ніж удвічі порівняно з цифрами передвоєнного часу. Наприклад, якщо у січні 2022 р. однокімнатну квартиру у Львові можна було орендувати за 7 000 грн, навесні ціна піднялася, перевищуючи 10 000 грн, влітку — до 15 000 грн, а на кінець

2023 р. — до 16 650 грн Крім того, вартість оренди житла в столиці (12 000 грн), також менша ніж у Львові (16 650 грн). У Івано-Франківську і Дніпрі вартість оренди житла — 10 000 грн, а в Одесі — 5 500 грн (табл. 1).

Тому, інвестуючи в житло на вторинному ринку, для здачі його в оренду, варто звернути увагу на термін окупності капіталовкладень. Так, наприклад, середньомісячна ціна оренди однокімнатної квартири у Івано-Франківську становить 10 000 грн, що по курсу НБУ приблизно \$270, як і в Дніпрі. Але, при вкладенні \$31,7 тис. у квартиру в Івано-Франківську її вартість повертається інвестору через дев'ять років і вісім місяців, а в Дніпрі — через одинадцять років і сім місяців.

Введення в експлуатацію житла в Україні за підсумками січня-вересня 2023 року збільшилося на 13% порівняно з аналогічним періодом 2022 року. Найбільше житла введено у Київській області (понад 1 млн кв. м), у м. Києві (837,9 тис. кв. м), Львівській області (542,3 тис. кв. м) та Івано-Франківській (402,3 тис. кв. м) [18]. Звісно, у перспективі, розглядатиметься стабілізація ринку нерухомості на прифронтових територіях. Зауважимо, що після закінчення війни, вітчизняний ринок нерухомості може кардинально змінитися, і попит на майно в східних регіонах України збільшиться, відповідно, зросте і ціна таких об'єктів. Тому варіант купівлі житла в Дніпрі — також видається прийнятним та вигідним у перспективі.

Аналізуючи вітчизняний ринок нерухомості, виокремимо найбільш інвестпривабливу галузь та об'єкти нерухомості на цьому ринку — т. зв. "відпочинкову нерухомість". Зауважимо, що беззаперечне лідерство серед її об'єктів займають найдорожчі готелі заходу України. Тому, нерухомість готельного чи апарт-типу знову набирає попиту, а це стимулює внутрішній туризм і сприяє розвитку інвестиційної культури в нашій країні. Також Україна стала цікавою туристичною локацією для іноземців. Тому цей напрямок — тренд, який не зникне найближчі десятиліття [19]. Куди доцільно розглядати варіант готелю чи готельного комплексу [20].

Розглянемо такі варіанти туристичної нерухомості у які варто інвестувати уже зараз. Досить стандартна бізнес-модель — це побудова невеликих будинків для здачі в оренду. Проте, вона пов'язана із значними інвествитратами, адже зводять такі будиночки зазвичай місцеві жителі, розраховуючи, що туристичні чи рекреаційні особливості та безпека регіону приваблять туристів. Через повномасштабне вторгнення, перспективні умови для інвестицій в такі об'єкти нерухомості має лише захід України. В повоєнний період можна очікувати на низький попит на туристичну нерухомість, що розташована на півдні нашої країни через реальну небезпеку замінувань та екологічні проблеми.

Тому альтернативний варіант для інвестування — це апарт-готелі, які є відносно новими для ринку нерухомості України. Багато девелоперів зацікавилися таким форматом продаж. Він передбачає, що інвестор купує лише апартamenti, які є частиною готельного комплексу або курорту, й отримує пасивний дохід, здаючи їх в оренду. Це дає можливість приватним інвесторам долучитися до проєкту будівництва, зменшуючи свої інвестиційні ризики [21].

Наприклад, на таких засадах у 2020 р. було розпочато будівництво термального курорту "Apartel Rikka Khust thermal resort" у м. Хуст, Закарпатської області році, а вже у 2021 відкрито першу частину комплексу. До кінця 2023 року планується завершення будівництва через продаж апартментів інвесторам, які можуть розраховувати на гарантований пасивний дохід у розмірі від 10 до 15% річних. У грудні 2023 р. 1 м² площі в апарт-готелі коштує 116 100 грн (приблизно \$3100), а у 2021 р. вартість 1 м² складала 52 500 грн Мінімальна сума вкладення в одні апартamenti — \$65 000, середня окупність 6—8 років, забезпечене зростання вторинної вартості активу — на 50% за 5 років. Так, придбавши апартamenti за \$100 000 через 5 років чистий дохід дорівнюватиме \$125 000 (\$75 000 — дивіденди з оренди, \$50 000 — вторинна вартість активу). Ще одним аргументом на користь "апарт-інвестування" є те, що, лише з 15 липня по 15 серпня 2022 р. "Apartel Rikka Khust thermal resort" відвідало 7190 гостей (а оренда апартментів у власника — це пасивний дохід), незважаючи навіть на умови воєнного стану [22; 23].

Результати проведеного аналізу ринку нерухомості України вказують на його інвестиційну привабливість. Незважаючи на те, що обсяги залучення інвестицій значно нижчі, в порівнянні з довоєнним періодом, їх динаміка є позитивною і має тенденцію до зростання. Також зростає динаміка цін на купівлю об'єктів нерухомості, збільшуються дивіденди від її придбання. Наразі, ринок тісно пов'язаний із конкретним розташуванням об'єктів нерухомості з огляду на безпеку територій.

ВИСНОВКИ З ПРОВЕДЕНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ

З огляду на період війни в Україні, залишається актуальною потреба в залученні інвестиційних ресурсів для забезпечення житлом громадян, які постраждали внаслідок атак ворога, втративши нерухомість. На ринку нерухомості доцільно було б спрямовувати бюджетні інвестиції. Джерелом їх формування можуть стати стягнення на майнові права за міжнародними контрактами, власниками яких є особи, що вчинили воєнні злочини на території України. Такі кошти мають стягуватись на користь України та спрямовуватись до державного бюджету. В подальшому — це субвенції на забезпечення житлом громадян, житло яких було зруйновано на території України внаслідок військової агресії рф. Такі кошти мають спрямовуватись виключно на відбудову житла.

Доцільним методом залучення додаткових фінансових вкладень для придбання житла на первинному чи вторинному ринку нерухомості може стати розміщення сек'юритизованих цінних паперів з правом вимоги їх погашення рф за рахунок майбутніх грошових надходжень від активів (наприклад, платежів, термін виконання яких настає після закінчення строку, за договорами на постачання та транспортування газу, нафти, корисних копалин, за договорами позики, лізингу, страхування, ліцензійними договорами та ін.; кредитами і т.п.). Така можливість дає змогу розпочати фінансування процесів забезпечення житлом постраждалих громадян, незважаючи на відсутність механізмів для сплати репарацій рф.

Література:

1. Ажаман І.А., Сливка Д.О. Стан та тенденції розвитку ринку житлової нерухомості. Ефективна економіка. 2018. №5. URL: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (дата звернення: 12.12.2023).
2. Гончаров З.В. Новий тренд на українському ринку житлової нерухомості. Вісник ОНУ імені І.І. Мечникова. 2017. № 4. С. 88—92.
3. Галенко О.М., Різва Л.А. Інституційна основа ефективного функціонування ринку нерухомості у світовому просторі. Бізнес Інформ, 2018. № 11. С. 55—60. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2018_11_9 (дата звернення: 12.12.2023).
4. Кривов'язюк І.В., Євчук А.В. Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Економіка і менеджмент. 2019. № 35, С. 22—31.
5. Lee, S. The risks of investing in the real estate markets of the Asian region. 2019. URL: <http://centaur.reading.ac.uk/27114/> (дата звернення: 12.12.2023).
6. Kaklauskas A., Zavadskas E.K., Bardauskiene D., Dargis R. Sustainable Development of Real Estate: monograph. Vilnius: Technika. 2015. 512 p.
7. Чи варто інвестувати в нерухомість в Україні під час війни. SoftLoft, 2023. URL: <https://an-softloft.com/uk/stoit-li-investirovat-v-nedvizhimost-v-ukraine-vovremya-voyny> (дата звернення: 12.12.2023).
8. Інвестування в нерухомість під час війни: як не помилитися із забудовником, на що звернути увагу та яка зараз ситуація в Києві. Рубрика, 2023. URL: <https://rubryka.com/blog/investuvannya-v-neruhomist-pid-chas-vijny/> (дата звернення: 12.12.2023).
9. Інвестиції в нерухомість під час війни: як вижити в зруйнованій війною Україні та інших частинах світу. Visit World, 2023. URL: <https://visitworld.today/uk/blog/1777/investing-in-real-estate-in-war-time-surviving-in-war-torn-ukraine-and-other-parts-of-the-world> (дата звернення: 12.12.2023).
10. Інвестиції в українську нерухомість під час війни: всі "за" та "проти". Мінфін, 2023. URL: <https://minfin.com.ua/ua/blogs/antontaranenko/230942/> (дата звернення: 12.12.2023).
11. Рекомендації для інвестора у 2023 році: чи варто інвестувати в нерухомість в Україні. Дія.Бізнес, 2023. URL: <https://business.diia.gov.ua/cases/masstabuvanna/rekomendacii-dla-investora-u-2023-roci-ci-varto-investuvati-v-neruhomist-v-ukraini> (дата звернення: 12.12.2023).
12. Інвестиції в апарт-готелі в умовах війни. Дія.Бізнес, 2023. URL: <https://business.diia.gov.ua/cases/masstabuvanna/rekomendacii-dla-investora-u-2023-roci-ci-varto-investuvati-v-neruhomist-v-ukraini> (дата звернення: 12.12.2023).
13. Які бувають інвестори і як їх знайти. NV Бізнес, 2019. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/kakie-byvayut-investory-i-kak-ih-nayti-50042179.html> (дата звернення: 12.12.2023).
14. Три перспективні види інвестицій у нерухомість у 2023 році. Мінфін, 2023. URL: <https://minfin.com.ua/ua/invest/articles/tri-perspektivnyh-vida-investiciy-v-nedvizhimost-v-2023-godu/> (дата звернення: 12.12.2023).
15. Гроші під матрац замість квартири: як зацікавити людей знову вкладати в нерухомість. Мінфін, 2023. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/matrasc-zamist-kvartiri-chomu-ukrayinci-ne-kupuyut-zhitlo/> (дата звернення: 12.12.2023).
16. Статистика первинки, вторинки і оренди. ЛУН Місто. URL: <https://misto.lun.ua/stat> (дата звернення: 12.12.2023).
17. Нерухомість — зірка серед інвестицій у довоєнній Україні. Що відбувається з ринком зараз. Forbes, 2022. URL: <https://forbes.ua/money/kvadratnietri-groshey-25102022-9264> (дата звернення: 12.12.2023).
18. З початку року введення житла в експлуатацію збільшилося на 13% — Держстат. Мінфін, 2023. URL: <https://minfin.com.ua/ua/2023/11/29/116942517/> (дата звернення: 12.12.2023).
19. Чому апарт-готелі це вигідна інвестиція в нерухомість зараз? Пояснюють NUMO Development і Ribas Hotels Group. Forbes, 2023. URL: <https://forbes.ua/business/chomu-apart-goteli-tse-vigidna-investitsiya-v-nerukhomist-zaraz-poyasnyuyut-numo-development-i-ribas-hotels-group-06122023-17660> (дата звернення: 12.12.2023).
20. Апарт-готелі, кондомініуми, прибуткові будинки: скільки можна заробити на інвестиціях в готельні номери. Економічна правда, 2021. URL: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/09/29/678262/> (дата звернення: 12.12.2023).
21. Ватаманюк-Зелінська У. З., Дербіна Р. В. Інвестування бізнесу у Львівському регіоні в період війни. Проблеми економіки. 2022. №3. С. 98—103. URL: <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2022-3-98-103> (дата звернення: 12.12.2023).
22. Апарт-готель Rikka KHUST thermal resort. ЛУН. URL: <https://lun.ua/uk/апарт-готель-rikka-khust-thermal-resort-хуст> (дата звернення: 12.12.2023).
23. Apartel Rikka Khust thermal resort. URL: https://rikka.apartel.ua/?utm_source=lun.ua&utm_medium=referral&utm_content=1412488590.1700596296&utm_term=8747 (дата звернення: 12.12.2023).

References:

1. Azhaman, I.A. and Slyvka, D.O. (2018), "Status and trends in the development of the residential real estate market", *Efektivna ekonomika*, [Online], vol. 5, available at: http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/5_2018/3.pdf (Accessed 12 December 2023).
2. Goncharov, Z.V. (2017), "A new trend in the Ukrainian residential real estate market", *Bulletin of ONU named after I.I. Mechnikov*, vol. 4, pp. 88—92.
3. Galenko, O.M. and Rizva, L.A. (2018), "Institutional Basis for the Effective Functioning of the Real Estate Market in the Global Space", *Business Inform*, [Online], vol. 11, pp. 55—60, available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2018_11_9, (Accessed 12 December 2023).
4. Kryvov'язiuk I.V. and Yevchuk A.V. (2019), "Trends in the development of investment-attractive real estate markets in European countries", *Economics and Management*, vol. 35, pp. 22—31.

5. Lee, S. (2019), "The risks of investing in the real estate markets of the Asian region", available at: <http://centaur.reading.ac.uk/27114/>, (Accessed 12 December 2023).

6. Kaklauskas, A. Zavadskas, E.K. Bardauskiene, D. and Dargis, R. (2015), Sustainable Development of Real Estate, Technika, Vilnius, Lithuania.

7. SoftLoft (2023), "Is it worth investing in real estate in Ukraine during the war?", available at: <https://an-softloft.com/uk/stoit-li-investirovat-v-nedvizhimost-v-ukraine-vo-vremya-voyny>, (Accessed 12 December 2023).

8. Rubric (2023), "Investing in real estate during the war: how not to make a mistake with the developer, what to look for, and what is the current situation in Kyiv", available at: <https://rubryka.com/blog/investuvannya-v-nerukhomist-pid-chas-vijny/>, (Accessed 12 December 2023).

9. Visit World (2023), "Investing in real estate during the war: how to survive in war-torn Ukraine and other parts of the world", available at: <https://visitworld.today/uk/blog/1777/investing-in-real-estate-in-war-time-surviving-in-war-torn-ukraine-and-other-parts-of-the-world>, (Accessed 12 December 2023).

10. Ministry of Finance (2023), "Investing in Ukrainian real estate during the war: all the pros and cons available at: <https://minfin.com.ua/ua/blogs/antontaranenko/230942/>, (Accessed 12 December 2023).

11. Diia.Business (2023), "11. Recommendations for investors in 2023: is it worth investing in real estate in Ukraine", available at: <https://business.diia.gov.ua/cases/masstabuvanna/rekomendacii-dla-investora-u-2023-roci-ci-varto-investuvati-v-nerukhomist-v-ukraini>, (Accessed 12 December 2023).

12. Diia.Business (2023), "Investments in apart-hotels during the war", available at: <https://business.diia.gov.ua/cases/masstabuvanna/rekomendacii-dla-investora-u-2023-roci-ci-varto-investuvati-v-nerukhomist-v-ukraini>, (Accessed 12 December 2023).

13. NV Business (2019), "What are investors and how to find them", available at: <https://biz.nv.ua/ukr/experts/kakie-byvayut-investory-i-kak-ih-nayti-50042-179.html>, (Accessed 12 December 2023).

14. Ministry of Finance (2023), "Three Promising Types of Real Estate Investments in 2023", available at: <https://minfin.com.ua/ua/invest/articles/tri-perspektivnyh-vida-investitsiy-v-nedvizhimost-v-2023-godu/>, (Accessed 12 December 2023).

15. Ministry of Finance (2023), "Money for a mattress instead of an apartment: how to get people interested in investing in real estate again", available at: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/matrac-zamist-kvartiri-chomu-ukrayinci-ne-kupuyut-zhitlo/>, (Accessed 12 December 2023).

16. LUN City (2023), "Statistics of primary, secondary and rent", available at: <https://misto.lun.ua/stat>, (Accessed 12 December 2023).

17. Forbes (2022), "Real estate is a star among investments in pre-war Ukraine. What is happening to the market now?", available at: <https://forbes.ua/money/kvadratni-metri-groshey-25102022-9264>, (Accessed 12 December 2023).

18. Ministry of Finance (2023), "Since the beginning of the year, the commissioning of housing has increased by 13% — State Statistics Service", available at: <https://minfin.com.ua/ua/2023/11/29/116942517/>, (Accessed 12 December 2023).

19. Forbes (2023), "Why is apart-hotels a profitable investment in real estate now? NUMO Development and Ribas Hotels Group explain.", available at: <https://forbes.ua/business/chomu-apart-goteli-tse-vidigna-investitsiya-v-nerukhomist-zaraz-poyasnyuyut-numo-development-i-ribas-hotels-group-06122023-17660>, (Accessed 12 December 2023).

20. Ekonomichna Pravda (2021), "Apartment hotels, condominiums, apartment buildings: how much can you earn on investments in hotel rooms", available at: <https://www.epravda.com.ua/publications/2021/09/29/678262/>, (Accessed 12 December 2023).

21. Vatamanyuk-Zelinska, U. Z. and Derbina, R. V. (2022), "Investing business in the Lviv region during the war. Problems of economy", vol. 3, pp. 98—103, available at: <https://doi.org/10.32983/2222-0712-2022-3-98-103>, (Accessed 12 December 2023).

22. LUN (2023), "Apartel Rikka KHUST thermal resort", available at: <https://lun.ua/uk/апартамент-рикка-хуст-thermal-resort-хуст>, (Accessed 12 December 2023).

23. Apartel Rikka Khust thermal resort (2023), available at: https://rikka.apartel.ua/?utm_source=lun.ua&utm_medium=referral&utm_content=141248-8590.1700596296&utm_term=8747, (Accessed 12 December 2023).

Стаття надійшла до редакції 29.02.2024 р.

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання

Ефективна
ЕКОНОМІКА

Виходить 12 разів на рік

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)

Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292

e-mail: economy_2008@ukr.net

 viber: +38 050 3820663