



Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок

УДК 336.6:355.01

DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.17603730>

Інвестиції в нерухомість під час війни в Україні: аналіз сучасних тенденцій і стратегій

Малій Олена Григорівна,

кандидат економічних наук, доцент,

доцент кафедри фінансів, банківської справи та страхування,
Державний біотехнологічний університет, м. Харків, Україна,

<https://orcid.org/0000-0003-0434-0937>

Ріонідзе Джемалі Нодарович

аспірант кафедри фінансів, банківської справи та страхування,
Державний біотехнологічний університет, м. Харків, Україна

<https://orcid.org/0009-0000-0772-8465>

Прийнято: 26.10.2025 | Опубліковано: 12.11.2025

Анотація: Інвестиції в нерухомість традиційно вважаються одним з найбільш стабільних і прозорих інструментів управління капіталом, що широко визнається як ринком, так і інвесторами. Як реальний актив, нерухомість забезпечує надійність збереження вартості та потенціал для зростання капіталу завдяки своїй матеріальній сутності та стійкості до інфляційних процесів. Водночас, сучасний воєнний контекст в Україні створює унікальні виклики, пов'язані з підвищеними ризиками, зокрема можливістю фізичних ушкоджень об'єктів, правовою невизначеністю та складнощами у страхуванні таких активів. У зв'язку з цим, інвестиції в нерухомість в умовах війни вимагають



комплексного аналізу ризиків разом із оцінкою потенційних вигід, щоб адаптувати інвестиційні стратегії до нових реалій і забезпечити збереження капіталу та розвиток ринку в довгостроковій перспективі.

Метою дослідження є всебічний аналіз особливостей інвестування в нерухомість в умовах війни, визначення основних ризиків та переваг, оцінка регіональних особливостей ринку та актуальних тенденцій. Завдання дослідження включають систематизацію чинників впливу на прибутковість і ризики, аналіз інвестиційних форм і механізмів, а також визначення стратегічних викликів інвестиційної діяльності.

Результати дослідження засвідчують, що, незважаючи на підвищені ризики воєнної нестабільності, нерухомість залишається привабливим активом, особливо у регіонах із низьким рівнем конфлікту. Виявлено регіональні диспропорції цін та орендних ставок і підтверджено існування таких викликів, як правова невизначеність, нестача інфраструктури та економічні коливання.

У висновках підкреслено необхідність розробки адаптивних інвестиційних стратегій, що забезпечать безпеку капіталу та сприятимуть сталому розвитку ринку нерухомості і економіки України після війни. Практичні рекомендації спрямовані на підвищення ефективності та безпеки інвестицій, залучення міжнародних і внутрішніх інвесторів, а також удосконалення державної підтримки.

Ключові слова: інвестування, нерухомість, інвестиційний ринок, ринок нерухомості, інвестиційні стратегії, ефективність інвестицій, ризики, економічна стабільність, державна підтримка.



Olena Maliy,

PhD in Economic, Associate Professor,
Associate Professor of the Department of Finance, Banking and Insurance,
State Biotechnology University, Kharkiv, Ukraine,
<https://orcid.org/0000-0003-0434-0937>

Dzhemali Rionidze,

Postgraduate Student, Department of Finance, Banking, and Insurance,
State Biotechnological University, Kharkiv, Ukraine
<https://orcid.org/0009-0000-0772-8465>

Real estate investments during the war in Ukraine: an analysis of current trends and strategies

Abstract: Real estate investments are traditionally considered one of the most stable and transparent instruments of capital management, widely recognized by both the market and investors. As a real asset, real estate provides reliable value preservation and the potential for capital growth due to its material nature and resistance to inflationary processes. At the same time, the current military context in Ukraine creates unique challenges associated with increased risks, in particular the possibility of physical damage to objects, legal uncertainty and difficulties in insuring such assets. In this regard, investments in real estate in wartime require a comprehensive analysis of risks along with an assessment of potential benefits in order to adapt investment strategies to new realities and ensure capital preservation and market development in the long term.

The purpose of the study is a comprehensive analysis of the features of investing in real estate in wartime, identifying the main risks and benefits, assessing regional market characteristics and current trends. The objectives of the study include systematization of factors influencing profitability and risks, analysis of



investment forms and mechanisms, and identification of strategic challenges of investment activity.

The results of the study show that, despite the increased risks of military instability, real estate remains an attractive asset, especially in regions with a low level of conflict. Regional disparities in prices and rental rates are identified and the existence of such challenges as legal uncertainty, lack of infrastructure, and economic fluctuations is confirmed.

The conclusions emphasize the need to develop adaptive investment strategies that will ensure capital security and contribute to the sustainable development of the real estate market and the economy of Ukraine after the war. Practical recommendations are aimed at increasing the efficiency and security of investments, attracting international and domestic investors, and improving state support.

Keywords: investment, real estate, investment market, real estate market, investment strategies, investment efficiency, risks, economic stability, state support.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості України на сьогодні є складним і водночас дуже динамічним сектором економіки, який суттєво залежить від макроекономічних показників, політичної стабільності та міжнародної підтримки. Воєнні дії та економічні труднощі призвели до зниження попиту як на житлову, так і на комерційну нерухомість, особливо у регіонах, що зазнали бойових дій. Пропозиція на ринку також зменшилася через скорочення обсягів будівництва та подорожчання ресурсів.

З одного боку, інвестування під час війни пов'язане з підвищеною ризиковістю, пов'язаною з фізичними ушкодженнями активів, загрозою окупації, правовою нерегульованістю та складністю страхового захисту. З іншого — нерухомість залишається одним із найстійкіших і перевірених способів збереження і примноження капіталу, особливо в стабільних регіонах України, де ціни на житло зростають, а попит залишається високим, особливо серед внутрішньо переміщених осіб.



У сучасних умовах воєнного конфлікту інвестиції в нерухомість України стикаються з низкою складних проблем, що обумовлені волатильністю політичного, економічного та безпекового середовища. Незважаючи на численні наукові дослідження, присвячені інвестиційній діяльності в цій сфері, існує гостра необхідність у розробці адаптивних стратегій, які враховують специфічні виклики війни, регіональні особливості ринку та актуальні макроекономічні умови.

В умовах, коли відновлення країни і зростання економіки суттєво залежать від інвестиційних потоків, особливо іноземних, саме розуміння специфіки інвестування в нерухомість стає ключовим для залучення капіталу та сталого розвитку ринку. У зв'язку з цим, потреба у всебічному дослідженні специфіки інвестиційного процесу в нерухомість є надзвичайно актуальною для стимулювання інвестиційної активності та економічного відновлення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Так, дослідженням інвестиційної діяльності в сфері нерухомості присвятили роботи вітчизняні вчені І. Новаковська, Н. Мединська, Н. Бавровська [7] та зарубіжні Дж. Фрідман, Ник Ордуей, Дж. К. Еккерт [18 – 19].

Вклад у вирішення проблем розбудови інвестиційного ринку та вдосконалення механізмів інвестування нерухомості внесли науковці А. Асаул, І. Брижань, В. Чевганова, О. Мухін, О. Юрченко [1; 17].

Проблему інвестування в нерухомість під час війни в Україні досліджували У. Ватаманюк-Зелінська, В. Марцеховська, В. Семенцов [3; 14].

В. Чала, Ю. Орловська, А. Глущенко вивчали європейські практики інвестування зеленого будівництва [16].

REIT-фонди стали об'єктом досліджень багатьох експертів галузі, зокрема Є. Зубковського, А. Лупашка, які аналізували їх як інструмент інвестування, збереження капіталу й диверсифікації [6; 8].

Питання розробки інвестиційних стратегій були у центрі уваги дослідників Н. Білань Б. Луціва, І. Кравчука, Б. Сас, Л. Примостки [9; 13].



Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Питання дослідження інвестування в нерухомість в Україні в контексті сучасних воєнних викликів та нестабільності фінансових ринків, останнім часом досить широко висвітлюється в публікаціях українських науковців, аналітиків та фінансових радників. В той же час існує низка аспектів, що залишилися поза увагою експертів. Так, питання розробки ефективних інвестиційних стратегій, які враховують усі специфічні виклики війни, регіональні особливості та вимоги сучасного ринку нерухомості, для забезпечення стабільного розвитку та збереження капіталу в умовах тривалої нестабільності потребують більш глибокого опрацювання. Наше дослідження є спробою розв’язання окреслених проблем, з акцентом на питання оцінювання інвестиційного потенціалу нерухомості, з врахуванням тенденцій розвитку ринку нерухомості, із врахуванням військових ризиків й регіональної специфіки, й надання практичних рекомендацій для адаптації даного фінансового інструменту до сучасних умов.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Мета нашого дослідження полягає у всебічному аналізі особливостей інвестування в нерухомість в Україні в умовах війни, визначенні основних ризиків і переваг такого виду інвестицій, а також оцінці сучасних тенденцій і перспектив розвитку ринку нерухомості. Зокрема, дослідження ставить перед собою наступні завдання:

- виявити та систематизувати основні чинники, що впливають на ризики та прибутковість інвестицій у нерухомість в контексті воєнної ситуації;
- проаналізувати форми та інструменти інвестування в нерухомість, що використовуються в Україні під час війни;
- оцінити регіональні особливості ринку нерухомості, включаючи порівняння основних показників вартості та оренди;
- визначити ключові стратегічні виклики і невирішені проблеми, що стримують інвестиційну активність;



– надати рекомендації щодо формування ефективних інвестиційних стратегій в умовах нестабільності та перспективи розвитку ринку нерухомості у постконфліктний період.

Виклад основного матеріалу дослідження. Інвестування під час війни характеризується значно підвищеною ризиковістю через нестабільність політичної, економічної та безпекової ситуації. Основні ризики включають можливість фізичного ушкодження або знищення активів через бойові дії, загрозу окупації або реквізиції майна, а також правову невизначеність і складнощі зі страхуванням вкладень.

Видами інвестування, які можуть розглядатися у воєнний час, є: державні облигації (ОВДП), що вважаються найбільш безпечними через державні гарантії; інвестиції в перевірений бізнес, який зумів адаптуватися і працювати в умовах війни; частки в українських компаніях із потенціалом розвитку після завершення конфлікту та інвестування в нерухомість, як один із класичних способів збереження капіталу.

Щодо інвестицій в нерухомість під час війни в Україні, існують як значні ризики, так і потенційні переваги:

Основними ризиками інвестування в нерухомість є:

- руйнація та пошкодження нерухомості внаслідок бойових дій;
- фізична загроза власності через окупацію або зміну контролю над територіями;
- зниження попиту і падіння цін на нерухомість у прифронтових зонах;
- невизначеність у правовому регулюванні та ризики щодо безпеки інвестицій.

Основними перевагами інвестування в нерухомість є:

- збереження капіталу у реальних активах, стійких до інфляції;
- зростання цін на нерухомість у відносно безпечних регіонах (західна та центральна Україна);



- попит на житло, зокрема на малометражні квартири для оренди, через внутрішнє переміщення населення і військових;
- можливість отримання доходу від оренди;
- переваги інвестування у новобудови з надійними забудовниками, які пропонують вигідні умови і гарантії.

Інвестиції в нерухомість під час воєнних дій, незважаючи на наявність певних викликів, можуть виступати ефективним інструментом збереження і примноження капіталу. Особливо це стосується інвесторів, які обирають об'єкти в більш стабільних регіонах та користуються можливостями страхування воєнних ризиків. Адже завдяки такому підходу можна мінімізувати потенційні втрати і підвищити безпеку інвестицій навіть в умовах нестабільності.

Існує декілька способів (форм) інвестування у нерухомість (табл. 1):

Таблиця 1

Форми інвестування в нерухомість

Способи (форми) інвестування в нерухомість
Купівля нерухомості для подальшого перепродажу (фліпінг). Цей вид інвестування полягає в тому, що інвестор купує нерухомість за низькою ціною, а потім продає її за вищою ціною. Прибуток інвестора в даному випадку складається з різниці між ціною покупки та ціною продажу
Купівля нерухомості для здачі в оренду. У цьому випадку ви купуєте нерухомість і здаєте її в оренду. Дохід отримується за рахунок орендної плати. Цей вид інвестування може бути більш стабільним, ніж попередній, але він також потребує певних витрат, таких як податки на нерухомість, комунальні платежі та ремонт
Інвестиції в REITs (Real Estate Investment Trusts). REITs - це компанії, які володіють нерухомістю, що приносить дохід. Купуючи акції REITs, ви можете інвестувати в нерухомість, не купуючи її безпосередньо. Цей вид інвестування може бути менш ризикованим, ніж попередній, але він також може приносити менший дохід
Інвестиції в будівельні проекти. Цей вид інвестування полягає в тому, що ви інвестуєте гроші в будівництво нового житла або комерційної нерухомості. Після завершення будівництва ви можете продати свою частку в проекті або отримати дохід від оренди. Цей вид інвестування може бути дуже прибутковим, але він також пов'язаний з високими ризиками
Інвестиції в нерухомість за кордоном. Цей вид інвестування може бути цікавим для тих, хто шукає можливості для диверсифікації свого інвестиційного портфеля. Однак, інвестування в нерухомість за кордоном також пов'язане з певними ризиками, такими як валютні коливання, зміни в законодавстві та культурні відмінності
Інвестиції в комерційну нерухомість: включає офісні приміщення, торговельні площі та логістичні комплекси. Це може забезпечити стабільний дохід через оренду

Джерело: сформовано автором за [7;17]



Придбання квартири з метою подальшої здачі її в оренду є одним із найбільш доступних та зрозумілих інвестиційних інструментів. Проте повномасштабне російське вторгнення суттєво змінило умови і правила функціонування цього ринку, вплинувши на рівень ризиків та інвестиційну привабливість нерухомості. Ключовим показником ефективності такого виду інвестицій залишається період окупності, який визначає, за скільки років отримані доходи від оренди покривають початкові витрати на придбання квартири і почнуть формувати прибуток. За оцінками експертів, середній строк окупності житла у багатоквартирних будинках становить приблизно 10-12 років [7].

Таблиця 2

Інформація щодо вартості квартири та оренди в областях України*

Область	Середня вартість квартири, вторинний ринок, \$	Середня вартість оренди, грн/міс.
Київ	65000	18300
Львів	64900	17000
Ужгород	62800	19000
Вінниця	45100	12000
Івано-Франківськ	38000	14500
Одеса	43500	11000
Дніпро	34000	11000
Харків	22500	4000
Суми	22000	8000
Миколаїв	20000	6000
Запоріжжя	17000	5000

*інформація станом на 01.07.2025 р

Джерело: сформовано автором за даними [10; 15]

За даними таблиці видно, що український ринок вторинної нерухомості має чітке регіональне поділення: середня вартість житла у прифронтових регіонах країни суттєво нижча за середню вартість квартир більш безпечних областях. В деяких випадках різниця сягає кратних показників: середня вартість 1-кімнатної у Запоріжжі (\$17 тис.), Миколаєві (\$20 тис.), Харкові (\$22,5 тис.) — в 2-3 рази нижче за середні ціни аналогічних квартир у Києві (\$65 тис.), Львові



(\$64,9 тис.), Ужгороді (\$62,8 тис.), тощо [10]. В сегменті оренди також спостерігається суттєвий розбіг орендних ставок: в містах з найдорожчою та найдешевшою орендою він сягає 4-6 разів. Такий розбіг середніх цін та орендних ставок може свідчити про наявність суттєвого дисбалансу на вторинному ринку української нерухомості, що викликаний війною.

Як зазнає НБУ, в Звіті про фінансову стабільність, майже дві третини угод припадають на регіони поза обласними центрами. Середня площа придбаних квартир становить близько 48 кв. м, будинків — близько 70 кв. м. Переважна більшість покупців віддає перевагу старому житлу, побудованому понад 15 років тому, інтерес до новобудов у великих містах поступово знижується [4].

Доля угод із купівлі житла за іпотечними програмами в 2025 році залишається низькою — близько 2–3% [4]. Основна маса іпотечних кредитів видається за державною програмою «Оселя». Також присутня регіональна нерівність: у Київській області частка таких угод становить приблизно 10%. Таким чином, потребує вдосконалення стратегія державної підтримки, спрямована на розширення масштабів програми і стимулювання попиту.

Пропозиція нового житла в Україні поповнюється повільними темпами. За 2024 рік площа житла, введеного в експлуатацію, збільшилася приблизно на третину [4; 15]. Переважна частина цих об'єктів — добудови будинків, розпочатих ще до повномасштабного вторгнення. Незважаючи на зростання площі новобудов, загальний обсяг здачі житла за 2024 рік все ще на 15% нижчий за довоєнний показник 2021 року [4]. У I кварталі 2025 року найбільша активність продажів спостерігалася у Києві та західних регіонах України [4]. Саме у західних областях починають більшість нових будівництв.

Для залучення інвестицій у житлове будівництво необхідне більш ефективне регулювання діяльності забудовників, підвищення прозорості ринку купівлі-продажу житла та вдосконалення містобудівної політики.

Щодо цінової динаміки, ціни на купівлю житла в Україні наразі перебувають на стабільному рівні [10]. Цінові умови купівлі житла залишаються



сприятливими: співвідношення між цінами на купівлю та оренду в Києві опустилось дещо нижче середніх довгострокових показників і суттєво нижче довоєнних значень. Співвідношення ціни стандартної квартири до доходів домогосподарств залишається на історично низьких рівнях, що свідчить про відносну доступність житла [4]. Водночас невизначеність щодо безпеки стримує попит.

У секторі торговельної нерухомості відзначається активізація: збільшується потік відвідувачів у торгові центри та обсяги продажів, що сприяє зростанню доходів у орендодавців. За перший квартал 2025 року рівень вакантності в торгових центрах категорії «прайм» у Києві скоротився на 3 відсоткових пункти і становить 14%. Натомість ринок офісної нерухомості демонструє відносну пасивність із високим показником вакантності. Нове будівництво офісних приміщень практично не здійснюється [4].

За оцінками вітчизняних девелоперів, одним із найпопулярніших інвестиційних напрямів на ринку інвестиційної нерухомості є будівництво складів і логістичних центрів [7; 15]. Попит на склади, особливо в сферах логістики та електронної комерції, залишається стійко високим, а рівень вакантності в цьому сегменті досить низький.

Ринок нерухомості в Україні демонструє тенденції до відновлення й зростання, хоча залишаються значні виклики через військову і економічну нестабільність. Внутрішній попит на житло зростає, зростають ціни, підвищується інвестиційна привабливість у безпечних регіонах, особливо у великих містах і західних областях. Технологічні інновації, такі як цифровізація, віртуальна реальність та штучний інтелект, активно впроваджуються у сферу нерухомості, що сприяє підвищенню її ефективності та прозорості. Ми виділили основні тренди і перспективи розвитку ринку нерухомості (табл. 3):



Основні тренди і перспективи розвитку ринку нерухомості

Основні напрями	Тренди	Перспективи розвитку
Відновлення та зростання	Відновлення після кризи:	Очікується, що ринок нерухомості продовжить відновлюватися після нещодавніх криз, таких як пандемія та геополітична нестабільність
	Зростання цін:	У багатьох регіонах прогнозується поступове зростання цін на нерухомість, особливо в великих містах та популярних районах
Технології та інновації	Цифровізація:	Все більше операцій з нерухомістю переходить в онлайн, від пошуку об'єктів до оформлення документів
	Віртуальна реальність:	Технології віртуальної реальності дозволяють покупцям віртуально відвідувати об'єкти, що особливо важливо для міжнародних покупців
	Штучний інтелект:	Штучний інтелект використовується для аналізу даних та прогнозування тенденцій ринку, допомагаючи приймати кращі рішення
Зміни в уподобаннях покупців	Екологічність:	Зростає попит на екологічно чисті та енергоефективні будівлі
	Комфорт та функціональність:	Покупці все більше цінують комфорт, функціональність та сучасний дизайн житла
	Інфраструктура:	Важливим фактором є розвинена інфраструктура навколо будинку, включаючи транспорт, магазини та соціальні об'єкти
Інвестиції та фінансування	Доступність іпотеки:	Очікується, що умови іпотечного кредитування ставатимуть більш доступними, що сприятиме зростанню попиту на нерухомість
	Залучення інвестицій:	Ринок нерухомості залишається привабливим для інвесторів, як внутрішніх, так і міжнародних
Глобальні тенденції	Урбанізація:	Міграція населення до міст продовжується, що призводить до зростання цін на нерухомість в міських районах
	Глобалізація:	Ринок нерухомості стає все більш глобальним, з'являються можливості для інвестицій в різних країнах

Джерело: розроблено автором



Український ринок нерухомості у 2025 році перебуває під впливом низки взаємозалежних факторів, що охоплюють як внутрішні регуляторні зміни, так і зовнішні геополітичні умови. Значний вплив на архітектуру ринку мають економічні коливання, інноваційні технології, а також триваючі військові дії, які формують нові виклики для учасників ринку. Інфляційні процеси та реформування податкової системи додатково ускладнюють стратегічне планування для девелоперів та інвесторів, змушуючи переоцінювати традиційні підходи до управління активами.

Стратегічними викликами для інвестиційної активності на ринку української нерухомості залишаються військова та економічна нестабільність, інституційні дисфункції, правова невизначеність, соціальні і демографічні проблеми (табл. 4).

Таблиця 4

Стратегічні виклики для інвестиційної активності

Виклики	Характеристика
Військова нестабільність як системний бар'єр	Наявність зон бойових дій, руйнація інфраструктури, загроза фізичного знищення активів, а також невизначеність термінів завершення конфлікту ставлять серйозні бар'єри для довгострокових інвестицій
Економічна нестабільність і валютні коливання	Втрата частини економіки через війну, інфляція, девальвація гривні, порушення ланцюгів постачання та зниження ВВП створюють невизначеність і ризики для капіталовкладень. Внаслідок цього інвестори віддають перевагу консервативним і короткостроковим стратегіям
Правова невизначеність та слабкість інституцій	Незважаючи на проведені реформи, правова система в Україні все ще має недоліки, зокрема в сфері захисту прав власності, боротьби з корупцією та судового захисту інвесторів. Слабкість державних інститутів і бюрократичні перепони знижують довіру інвесторів
Недостатній розвиток інфраструктури	Війна погіршила стан транспортної, енергетичної і комунальної інфраструктури, що перешкоджає реалізації масштабних інвестиційних проектів. Низький рівень цифровізації та технологічного розвитку також обмежує конкурентоспроможність галузей
Соціальна нестабільність і демографічні проблеми	Масова міграція населення, зокрема молоді, зниження народжуваності та скорочення робочої сили створюють серйозні виклики для довгострокового розвитку економіки і кадрового потенціалу, що впливає на інвестиційну привабливість

Джерело: розроблено автором



У 2025 році кілька секторів нерухомості в Україні мають високий потенціал для інвестування, при цьому прибутковість інвестицій у цю галузь може коливатись залежно від типу нерухомості, регіону та умов ринку (табл. 5), що вимагає врахування різноманітних факторів протягом аналізу можливих інвестиційних стратегій.

Таблиця 5

Сектори нерухомості: переваги для інвестування і перспективи

Сектори нерухомості	Переваги інвестування	Перспективи інвестування
Житлова нерухомість в західних регіонах	Західні області України, такі як Львівська, Івано-Франківська та Закарпатська, стають все більш привабливими для життя та бізнесу. Тут спостерігається відносна безпека, розвинена інфраструктура та близькість до кордону з ЄС	Попит на житло в цих регіонах зростає, що сприяє підвищенню цін та робить інвестиції в новобудови та вторинний ринок вигідними
Комерційна нерухомість у великих містах	Київ, Львів, Одеса та інші великі міста залишаються центрами ділової активності. Попит на офісні приміщення, торгові площі та складські комплекси тут завжди високий	Інвестиції в комерційну нерухомість можуть приносити стабільний дохід від оренди, особливо якщо об'єкти розташовані в престижних районах з розвинутою інфраструктурою
Заміська нерухомість	Багато людей прагнуть жити ближче до природи, але зі збереженням доступу до міської інфраструктури. Тому попит на котеджі, таунхауси та земельні ділянки за містом зростає	Інвестиції в будівництво котеджних містечок або розвиток земельних ділянок під забудову можуть стати дуже прибутковими
Готельна нерухомість	Україна має значний туристичний потенціал, який поступово відновлюється. Розвиток готельної інфраструктури є важливим для залучення туристів та інвесторів	Інвестиції в готелі, особливо у туристичних центрах та великих містах, можуть приносити високий дохід у довгостроковій перспективі
Агросектор	Україна є одним з найбільших виробників сільськогосподарської продукції в світі. Інвестиції в землю та сільськогосподарську нерухомість завжди є актуальними	Купівля сільськогосподарських земель, будівництво ферм та елеваторів, а також розвиток інфраструктури для зберігання та переробки сільськогосподарської продукції можуть стати вигідними інвестиціями

Джерело: розроблено автором



Післявоєнна відбудова країни потребує значних інвестицій і нових підходів до управління ресурсами. Зелена економіка може стати каталізатором відновлення, сприяючи створенню нових робочих місць, залученню інвестицій та забезпеченню довгострокового економічного зростання.

Так, зелене будівництво в Україні розвивається, але все ще перебуває на етапі становлення. Основні тенденції включають впровадження екологічних інновацій та технологій, зниження впливу на довкілля та підвищення енергоефективності. Основні виклики включають високі витрати на етапі будівництва, інфраструктурні обмеження та низький попит.

Серед фінансових механізмів зеленого будівництва вирішальне значення відіграють державні стимули та податкові пільги [16]. Так, Уряд України запровадив програму компенсації 20% вартості сонячних панелей для приватних домоволодінь. Для комерційних будівель діє пільгове кредитування під 5% річних при умові досягнення енергоефективності класу А. Також Міністерство розвитку громад і територій розробило механізм «зелених облігацій» для фінансування інфраструктурних проєктів.

Вагому роль має Міжнародне фінансування та партнерства. Так, проєкт UNDP з підтримки зеленого відновлення залучив понад 1,2 млн доларів на розвиток низьковуглецевих технологій у будівництві [5; 12]. Європейський інвестиційний банк виділив 50 млн євро на модернізацію систем централізованого теплопостачання в 15 містах України [5]. Міжнародна фінансова корпорація (IFC) реалізує програму технічної допомоги для навчання українських архітекторів принципам пасивного будівництва [12].

Відновлення економіки України суттєво залежатиме від динаміки інвестиційних потоків, у тому числі іноземних. Вже окреслені перспективні регіони та міста, які мають ключове значення для інвестиційної діяльності. Ці території стають центрами концентрації капіталу та розвитку людського потенціалу, що приваблює як вітчизняних, так і закордонних інвесторів. Обсяг і інтенсивність інвестицій безпосередньо визначають темпи і якість регіонального



розвитку, впливаючи на модернізацію інфраструктури, створення робочих місць і розвиток соціальної сфери. Таким чином, активне інвестиційне залучення, особливо міжнародних капіталів, стане каталізатором відновлення та довгострокового зростання економіки країни, зокрема через стимулювання розвитку ключових регіонів і міських центрів.

Висновки. Інвестування в нерухомість в Україні в умовах війни супроводжується високою ризиковістю через нестабільність політичної, економічної та безпекової ситуації. Основні ризики пов'язані з можливими фізичними ушкодженнями активів, загрозою окупації, невизначеністю правового регулювання та складнощами в страхуванні. Водночас, нерухомість залишається одним із найнадійніших способів збереження та примноження капіталу, особливо в стабільних регіонах, де відзначається зростання цін і попиту на житло.

Виявлено, що актуальними формами інвестування є купівля для перепродажу (фліпінг), інвестиції для здачі в оренду, вкладення в REITs, будівельні проєкти, інвестування за кордоном та комерційна нерухомість. Серед регіональних особливостей помітний значний розрив у цінових показниках між прифронтовими та більш стабільними регіонами, що відображає вплив війни на ринок нерухомості.

Серед основних стратегічних викликів залишаються воєнна та економічна нестабільність, слабкість інституцій, правова невизначеність, недостатній розвиток інфраструктури, соціальні та демографічні проблеми. Це вимагає від держави і бізнесу розроблення адаптивних механізмів і стратегій для зниження ризиків і підвищення інвестиційної привабливості.

Перспективи подальших досліджень полягають у поглибленому вивченні інструментів мінімізації воєнних ризиків, аналізі ефективності державних програм підтримки інвестицій, а також у дослідженні довгострокових соціально-економічних наслідків інвестицій в нерухомість після завершення конфлікту.



Список використаних джерел

1. Асаул А.М., Брижань І.А., Чевганова В.Я. Економіка нерухомості: підручник. К.: Лібра, 2004. 304 с.
2. Бізнес під час війни: збитки та шляхи відновлення. URL: <https://ces.org.ua/business-during-wartime/>.
3. Ватаманюк-Зелінська У.З., Марцеховська В.О. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні. Інвестиції: практика та досвід. 2024, № 6. С.78-84. DOI: 10.32702/23066814.2024.6.78.
4. Звіт про фінансову стабільність, червень 2025 року. Національний банк України. URL: <https://bank.gov.ua/ua/news/all/zvit-pro-finansovu-stabilnist-cherven-2025-roku>.
5. Зелене повоєнне відновлення України: візія та моделі. URL: https://dixigroup.org/wp-content/uploads/2022/08/green_recovery.pdf.
6. Зубковський Є. Фонди нерухомості REIT: що це і навіщо в них інвестувати? URL: <https://e-zubkovskiy.com/blog/fondi-neruhomosti-reit-shcho-tse-i-navishcho-v-nih-investuvati>.
7. Інвестиційний аналіз. Частина І: навчальний посібник/ Новаковська І.О., Мединська Н.В., Бавровська Н.М. Київ: НУБіП України 2024. 322 с.
8. Лупашко А. Що таке інвестиції в REIT та як вони працюють у готельній нерухомості. Економічна правда. 22 грудня 2022. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/12/22/695342/>.
9. Луців Б.Л., Кравчук І.С., Сас Б.Б. Інвестування: Підручник. Тернопіль: Економічна думка, 2014. 544 с.
10. Міністерство фінансів України. URL: <https://www.minfin.com.ua>.
11. Оцінка та управління нерухомістю: навчальний посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. Одеса: Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. 272 с.



12. Підтримка зеленого відновлення в Україні. URL: <https://www.undp.org/uk/ukraine/projects/pidtrymka-zelenoho-vidnovlennya-v-ukrayini>.
13. Примостка Л.О. Прогнозування та хеджування фінансових ризиків. Монографія / Л. О. Примостка, Н. С. Білань. К: КНЕУ, 2014. 421 с.
14. Семенцов В. Чи можна вберегти кошти в умовах війни: в Україні з'явилися перші REIT-фонди. Економічна правда. 18 липня 2023. URL: <https://www.epravda.com.ua/rus/columns/2023/07/18/702307/>.
15. Статистика первинки, вторинки і оренди. ЛУН Місто. URL: <https://misto.lun.ua/stat>.
16. Чала В.С., Орловська Ю.В., Глуценко А.В. Європейські практики інвестування зеленого будівництва: Підручник Д.: ПДАБА. 2023. 148 с. URL: <https://pgasa.dp.ua/wp-content/uploads/2023/02/pidruchnyk-YEPZB.pdf>.
17. Юрченко О.Ю., Мухін О.О. Інвестиції як ключова передумова розвитку ринку нерухомості. «Бізнес-навігатор». Вип. 3 (76). 2024. С. 496-504. URL: <https://doi.org/10.32782/business-navigator.76-82>.
18. Jack P. Friedman, Nicholas Ordway. Income property appraisal and analysis. Reston Publishing Company, 1981. P. 490.
19. Joseph K. Eckert. Property Appraisal and Assessment Administration. International Association of Assessing Officers, 1990. P. 716.