

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-82>

УДК 332.72:339.13

# ЗАГАЛЬНОТЕОРЕТИЧНІ ОСОБЛИВОСТІ ТА ВИДИ ІНВЕСТИЦІЙ В НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ ТА КРАЇНАХ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ

## GENERAL THEORETICAL FEATURES AND TYPES OF REAL ESTATE INVESTMENTS IN UKRAINE AND THE COUNTRIES OF THE EUROPEAN UNION

Жирук Тарас Володимирович

аспірант,

Київський національний університет

імені Тараса Шевченка

ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-6947-5082>

Zhyruk Taras

Kyiv National University named after Taras Shevchenko

Наукова стаття присвячена питанню визначення особливостей інвестування у нерухомість в Україні та країнах Європейського Союзу з наведенням особливостей видів таких інвестицій. Зазначено, що інвестиціями є розміщення капіталу з одержання прибутку, а також, що інвестиції є невід'ємною частиною сучасної економіки. Зазначено, чим інвестиції відрізняються від кредитів, зокрема через ступінь ризику для інвестора, крім того наведено особливості повної чи часткової втрати інвестицій через безуспішність проекту нерухомості. У контексті розгляду видів інвестицій у нерухомість, досліджено короткострокові та довгострокові інвестиції у нерухомість та наведено особливості кожного із видів. Наукова стаття також містить інформацію від чого залежить прибуток внаслідок інвестування у нерухомість, у які види нерухомості найчастіше інвестують, особливості зеленого інвестування, види інвестування, яке найчастіше застосовується та розвиток інвестування у нерухомість України за останні роки. Наведено особливості стійкості європейського ринку нерухомості, особливості міжнародного ринку нерухомості.

**Ключові слова:** інвестиції, види інвестицій, інвестиції в нерухомість, повна чи часткова втрата інвестицій, міжнародне інвестування.

The scientific article is devoted to the issue of defining the features of investing in real estate in Ukraine and the countries of the European Union, specifying the features of such investments and defining the main concepts in the specified field. It is noted that investments are the placement of capital for profit, and also that investments are an integral part of the modern economy. It is indicated how investments differ from loans, in particular due to the degree of risk for the investor (the loan and interest must be returned within the stipulated time regardless of the profitability of the project, and investments are returned and bring income only in profitable projects), in addition, the features of a full or partial loss of investments due to failure of the real estate project. In the context of consideration of types of investments in real estate, short-term and long-term investments in real estate are investigated and the features of each type are given. The scientific article also contains information on what the profit due to investing in real estate depends on. The article defines that the profit obtained from investing depends on the dynamics of the market, market fluctuations at the time of investment, and even on the ability of investors to predict the movement of the market; long-term investments in real estate are characterized by obtaining a profit with the help of the transfer of the real estate object; profit depends on the stage of the market life cycle, the location of the object and the level of infrastructure development. The scientific article also contains information on what the profit from investing in real estate depends on, what types of real estate are most often invested in, features of green investing, types of investment that are most often used and the development of investing in real estate in Ukraine in recent years. Features of the stability of the European real estate market, features of the international real estate market are given. The experience of investment-attractive countries of the European Union, in particular France, Germany and Switzerland, was analyzed and it was determined that they are developed, characterized by positive growth dynamics and stability with minimal structural changes.

**Key words:** investments, types of investments, investments in real estate, total or partial loss of investments, international investment.

**Постановка проблеми.** Україна на сучасному етапі розвитку та під час правового режиму воєнного стану потребує підтримки зарубіжних країн, зміцнення економіки, що посилить обороноздатність та можливість укріплення власних позицій на міжнародному рівні. Інвестування в Україну є найбільш ефективним способом зміцнення економіки України, зокрема інвестування у нерухомість. Проаналізувавши досвід зарубіжних країн у питанні розвитку інвестицій в нерухомість країн Європейського Союзу постає можливість знайти ефективні шляхи для України посилити свою інвестиційну політику та удосконалити механізм залучення інвестицій у сферу нерухомості в Україні, що і складає актуальність дослідження особливостей та видів інвестицій у нерухомість в Україні та зарубіжних країнах.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженню питань особливостей інвестицій у нерухомість в Україні та зарубіжних країнах, а також видів інвестицій у нерухомість присвятили увагу у своїх наукових публікаціях такі вчені як Загребельна К., Кривов'язюк І., Пилипенко І., Павлов В., Стрішинець О. та інші.

Невирішеними раніше частинами загальної проблеми слід вважати питання сучасного розвитку інвестування в нерухомість в Україні та дослідження сучасного міжнародного інвестиційного ринку у частині інвестування у нерухомість, тож відповідне потребує дослідження зокрема розвитку інвестицій у нерухомість та їх видів у країнах Європейського Союзу.

Метою наукової статті є визначення особливостей інвестицій у нерухомість та визначення видів інвестицій у нерухомість в Україні та зарубіжних країнах, дослідження інвестицій у нерухомість у країнах Європейського Союзу та перейняти ефективний досвід чи визначити існуючі проблеми.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Насамперед слід зазначити, що інвестування – це важливий елемент забезпечення сталості економіки країни, а підвищення інвестування в країну – це розвиток економіки країни. Для дослідження відповідних явищ важливо надати визначення, зокрема, поняттям «інвестиція» та «іноземна інвестиція».

Інвестиції – це розміщення капіталу з одержання прибутку, які є невід'ємною частиною сучасної економіки. Співвідношення інвестицій і кредитів полягає у тому, що від кредитів інвестиції відрізняються ступенем ризику

для інвестора – кредит та відсотки необхідно повертати в обумовлені терміни незалежно від прибутковості проекту, а в свою чергу інвестиції повертаються та приносять дохід лише у прибуткових проектах. Якщо проект є збитковим – інвестиції можуть бути втрачені повністю або частково.

Іноземними інвестиціями є вкладення капіталу в підприємство за кордоном, що забезпечує набуття довгострокового економічного інтересу через отримання інвестором контролю над об'єктом вкладення капіталу й передбачає одержання підприємницького прибутку (доходу) та/або ж досягнення соціального, інноваційного, екологічного та інших видів ефектів.

На думку Беленкова О. Ю. іноземними інвестиціями є всі види цінностей, які вкладаються в об'єкти інвестиційної діяльності на території тієї чи іншої країни [1, с. 38].

Воркут Т. А. вважає, що іноземні інвестиції - це не лише майнові, а і інтелектуальні цінності, які вкладаються іноземними інвесторами в об'єкти різних сфер діяльності з метою отримання прибутку [2, с. 212].

Савіцький О. П. визначив іноземні інвестиції саме як видатки на створення, розширення, реконструкцію та технічне переозброєння основного капіталу, а також не пов'язані з цим зміни оборотного капіталу, оскільки зміни у товарно-матеріальних запасах здебільшого залежать від руху видатків на основний капітал [3, с. 278].

Досліджуючи види інвестицій, зокрема у нерухомість, важливо зазначити, що останні поділяють на короткострокові та довгострокові інвестиції в нерухомість. Короткострокові інвестиції у нерухомість характеризуються отриманням прибутку від продажу об'єкта нерухомості, а відповідно прибуток, отриманий від даних вкладень, залежить від: динаміки ринку, ринкових коливань у момент інвестицій, і навіть від спроможності інвесторів спрогнозувати рух ринку. В свою чергу, довгострокові інвестиції у нерухомість характеризуються отриманням прибутку за допомогою здачі об'єкта нерухомості, адже прибуток залежить від: стадії життєвого циклу ринку, розташування об'єкта та рівня розвитку інфраструктури тощо [4, с. 64].

Досліджуючи класифікацію інвестицій, останні можна поділити на ті, що вкладаються у комерційну нерухомість; або ж житлову нерухомість. Крім того останні слід поділяти на ті, що вкладаються у будівництво нерухомості або у нерухомість за кордоном.

Інвестиції у нерухомість мають власну стратегію, що має різні цілі, зокрема: - інвестиція в житлову нерухомість: може бути з ціллю перепродажу; здачі в оренду; вторинного житла;

– інвестиція у будівництво житлової нерухомості: може мати ціль продажу до здачі об'єкта; або ж продажу після здачі об'єкта тощо;

– інвестиція в комерційну нерухомість може відбутися з ціллю подальшої здачі апартаментів; може відбутися в рамках колективної інвестиції.

– інвестиція у закордонну нерухомість [5, с. 22–23].

Важливо зазначити, що кожна обрана стратегія має свої позитивні та негативні сторони, адже стратегії інвестування у нерухомість мають власні особливості та характерні ознаки, зокрема: менш або більш ризиковані способи інвестування порівняно з іншими; довгостроковий пасивний дохід/ одноразовий дохід; довга чи швидка окупність; низька чи широка ліквідність; необхідність нести витрати на підтримку майна у хорошому стані чи відсутня необхідність; а також наявність чи відсутність податку на майно.

Інвестуванню у нерухомість притаманна циклічність рину нерухомості. Важливо зазначити, що ринок нерухомості розвивається циклічно, причому його цикли визначаються періодичними коливаннями основних показників ділової активності, спричиненими порушенням рівноваги попиту та пропозиції [6, с. 135–136].

Ринок нерухомості особливо схильний до циклічності у зв'язку з тим, що часто пропозиція не встигає за попитом, що швидко змінюється. Економічний цикл включає чотири основні етапи: експансії, перенасичення, рецесії і відновлення. Кожен етап характеризується певною ціновою динамікою, кількістю угод та обсягом будівництва, тож інвестору необхідно мати інформацію, на якій стадії циклу знаходиться ринок країни, щоб вибрати потрібний час для купівлі або продажу нерухомості. Інвестиції в нерухомість повинні бути здійснені та ліквідовані перш, ніж циклічні тенденції повністю відіб'ються у цінах на нерухоме майно та результатах діяльності [7, с. 315–317].

Європейський ринок нерухомості залишається сильним, незважаючи на попередні кризи, а інвестування у нерухомість в Європі у 2023 році продовжує бути стабільною тенденцією серед міжнародних інвесторів як

спосіб ефективного, надійного та вигідного вкладення капіталу. Крім того, інвестиції в нерухомість країн Європейського Союзу збільшилися через міграцію українців, вимушену воєнним станом.

При цьому більшість інвесторів націлені не лише на отримання надійного джерела доходу від оренди, а й як доповнення – отримати постійне місце проживання в Європі при купівлі нерухомості та мати другий будинок для життя чи відпочинку усією родиною.

У багатьох країнах Європи діють спеціальні імміграційні програми, які дозволяють отримати ВНЖ та ПМП під час купівлі нерухомості: Іспанія, Португалія, Кіпр, Мальта, Греція, Чорногорія. Здебільшого отримати статус резидента можна, якщо купити нерухомість та оформити ВНЖ через програми Golden Visa у Європі. Також можна отримати Громадянство Євросоюзу через нерухомість на Мальті, а для отримання громадянства необхідно придбати нерухомість на суму від 700 тисяч євро і внести безповоротний внесок від 600 тисяч євро. Середній валовий дохід від здачі нерухомості в оренду у зарубіжних країнах складає: в Греції від 4,2% до 6,3%, в Іспанії від 4,0% до 5,15%, в Італії від 2,4% до 4,4%, на Кіпрі від 4,74% до 5,64%, на Мальті від 3,37% до 4,4%; в Португалії від 4,5% до 6,7%, у Франції від 3,9% до 4,2%, у Чехії від 3,2% до 5,3% [8].

**Висновки.** Іноземними інвестиціями визначено вкладення капіталу в підприємство за кордоном, що забезпечує набуття довгострокового економічного інтересу через отримання інвестором контролю над об'єктом вкладення капіталу й передбачає одержання підприємницького прибутку (доходу) та/або ж досягнення соціального, інноваційного, екологічного та інших видів ефектів, а також не пов'язані з цим зміни оборотного капіталу, оскільки зміни у товарно-матеріальних запасах здебільшого залежать від руху видатків на основний капітал. Підсумовуємо, що інвестування у нерухомість є одним із найбільш популярних об'єктів інвестування. В країнах Європейського Союзу інвестування у нерухомість зростає, зокрема і завдяки громадянам України, що вимушені імігрувати через повномасштабне вторгнення РФ. Україна потребує інвестицій, зокрема у сфері нерухомості, тож за останній рік в Україні і за кордоном було проведено заходи з метою відбудови України, зокрема Ukraine Recovery Conference 2023, в якій взяли участь лідери та представники більш ніж 60 держав і понад 400 компаній з 38 країн [9].

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Беленкова О. Ю. Система методів управління інвестиційною діяльністю. *Економіка та держава*. 2015. С. 38–42.
2. Воркут Т. А. Проектний аналіз: навчальний посібник. 2008. 440 с.
3. Савицька О. П., Бай Т. В. Особливості залучення прямих іноземних інвестицій в економіку України. *Науковий вісник НЛТУ України*. 2014. С. 277–283.
4. Івахненко А. В. Пріоритетні напрями міжнародних інвестицій в сучасній українській економіці. *Вісник НТУ «ХПІ» (економічні науки)*. 2020. 78 с.
5. Мацука В. М. Інвестиційна діяльність України в глобальному середовищі. *Вчені записки ТНУ імені В. І. Вернадського. Серія: Економіка і управління*. Київ. 2020. С. 22–23.
6. Казакова Н. А., Доброскок А. К. Міжнародні інвестиції України. Проблеми та перспективи їх утворення. *Вісник ХНУ імені В. Н. Каразіна*. 2020. С. 135–136.
7. Загребельна К. Особливості попиту на ринку нерухомості в умовах економічної нестабільності. Модернізація управління національною економікою: зб. матеріалів IV Міжнар. наук.-практ. конф., 25–26 листоп. 2016 р. Київ : КНЕУ, 2016. С. 315–317.
8. Інвестиції у нерухомість в зарубіжних країнах. Feod Group. URL: <https://feodgroup.com/uk/news-uk/investiczi-v-neruhomist-u-evropi-u-2022-rocz-i> (дата звернення: 12.02.2024).
9. Інвестиції у відбудову України – уряд представив органічні кейси міжнародній спільноті. Укрінформ, 2023. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-vidbudova/3726477-investicii-u-vidbudovu-ukraini-urad-predstaviv-organichni-kejsi-miznarodnij-spilnoti.html> (дата звернення: 12.02.2024).

## REFERENCES:

1. Bielienskova O. Yu. (2015) Systema metodiv upravlinnia investytsiinoiu diialnistiu [System of methods of management of investment activity]. *Ekonomika ta derzhava* [Economy and the state], pp. 382.
2. Vorkut T. A. (2008) Proektnyi analiz: navchalnyi posibnyk [Project analysis: a study guide]. P. 440.
3. Savitska O. P., Bai T. V. (2014) Osoblyvosti zaluchennia priamykh inozemnykh investytsii v ekonomiku Ukrainy [Peculiarities of attraction of direct foreign investment in the economy of Ukraine]. *Scientific bulletin of NLTU of Ukraine* [Naukovyi visnyk NLTU Ukraine], pp. 277–283.
4. Ivakhnenko A. V. (2020) Priorytetni napriamy mizhnarodnykh investytsii v suchasniy ukrainskii ekonomitsi. [Priority directions of international investments in the modern Ukrainian economy]. *Visnyk NTU «KhPI» (ekonomichni nauky)* [Bulletin of NTU "KhPI" (economic sciences)]. P. 78.
5. Matsuka V. M. (2020) Investytsiina diialnist ukrainy v hlobalnomu seredovishchi [Investment activity of Ukraine in the global environment]. *Scientific notes of TNU named after V. I. Vernadskyi* [Vcheni zapysky TNU imeni V. I. Vernadskoho. Seria: Ekonomika i upravlinnia]. Kyiv. P. 22–23.
6. Kazakova N. A., Dobroskok A. K. (2020) Mizhnarodni investytsii ukrainy. Problemy ta perspektyvy ikh utvorennia [International Investments of Ukraine]. *Visnyk KhNU imeni V. N. Karazina* [Problems and prospects of their formation], pp. 135–136.
7. Zahrebelna K. (2016) Osoblyvosti popytu na rynku nerukhomosti v umovakh ekonomichnoi nestabilnosti. Modernizatsiia upravlinnia natsionalnoiu ekonomikoiu: zb. materialiv IV Mizhnar. nauk.-prakt. konf., 25–26 lystop. [Peculiarities of demand on the real estate market in conditions of economic instability]. Kyiv: KNEU. P. 315–317.
8. Investytsii u nerukhomist v zarubizhnykh krainakh. Feod Group. [Investments in real estate in foreign countries]. URL: <https://feodgroup.com/uk/news-uk/investiczi-v-neruhomist-u-evropi-u-2022-rocz-i> (accessed: 12.02.2023) (in Ukrainian)
9. Investytsii u vidbudovu Ukrainy – uriad predstaviv orhanichni keisy mizhnarodnii spilnoti [Investments in the reconstruction of Ukraine – the government presented organic cases to the international community]. Ukrinform, 2023. URL: <https://www.ukrinform.ua/rubric-vidbudova/3726477-investicii-u-vidbudovu-ukraini-urad-predstaviv-organichni-kejsi-miznarodnij-spilnoti.html> (accessed: 12.02.2023) (in Ukrainian)