

Кривов'язюк Ігор Володимирович 

канд. екон. наук, професор, професор кафедри підприємництва, торгівлі та логістики
Луцький національний технічний університет, Україна

ТРАНСФОРМАЦІЯ ФІНАНСОВО-ІНВЕСТИЦІЙНИХ МЕХАНІЗМІВ РОЗВИТКУ СУЧАСНОГО РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

Дослідження питань трансформації фінансово-інвестиційних механізмів розвитку сучасного ринку нерухомості є обґрунтованим та надзвичайно важливим у контексті глибоких структурних змін, що відбуваються в економічному середовищі як на глобальному, так і на національному рівнях. Сучасний ринок нерухомості розвивається під впливом низки факторів, серед яких війна, фінансова нестабільність, зміни в інвестиційних стратегіях, цифровізація фінансового сектору, посилення регуляторного контролю, екологічні виклики, урбанізація, зміна попиту на нерухомість. У таких умовах традиційні моделі фінансування і залучення інвестицій дедалі частіше втрачають ефективність, поступаючись місцем більш гнучким, технологічним та ризикостійким механізмам. Особливої уваги потребує вивчення трансформації інструментів інвестування, таких як краудфандинг, REIT-фонди, зелені облігації, проектне фінансування, а також цифрові платформи, що забезпечують прозорість і доступність операцій. Водночас, у країнах з ринками, що трансформуються, зокрема й України, дослідження цієї проблематики є критичним для формування нової моделі залучення інвестицій в умовах післякризової відбудови та зміни інституційних умов. Це визначає практичну значущість теми, її стратегічну цінність для державної політики, інституційних інвесторів, девелоперів і банківського сектору.

Досліджуваною проблематикою займалися багато учених. Зокрема, вітчизняними – досліджено фінансові інструменти розвитку ринку житлової нерухомості КНР [1], тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи [2], види інвестицій в нерухомість в Україні та країнах Європейського Союзу [3], особливості інтеграції українського інвестиційного ринку нерухомості у світовий ринковий простір [4], особливості інвестування на ринку первинної нерухомості України [5], динаміку та проблеми капітального інвестування в нерухомість України [6], здійснено групування механізмів стимулювання розвитку сучасного ринку

нерухомості та визначено місце серед них фінансово-інвестиційних [7], досліджено доцільність залучення державного сектору та ринку цінних паперів для активізації їх застосування [8; 9]. Іноземними вченими звернено увагу на вплив фінансової та макроекономічної невизначеності на розвиток інвестиційного сектору на ринку нерухомості [12], взаємозв'язок фінансового розвитку, інструментів ринку нерухомості та економічного зростання [14], обґрунтування вибору фінансово-кредитних інструментів для забезпечення ефективності функціонування ринку житлової нерухомості [15].

Аналіз змісту наукових публікацій вчених і даних міжнародної статистики [1-15] дозволив встановити, що у сучасних умовах глобального економічного середовища фінансово-інвестиційні механізми, які забезпечують розвиток ринку нерухомості, зазнають суттєвих трансформацій. Це зумовлено як змінами в макроекономічних циклах і геополітичних реаліях, так і стрімким розвитком фінансових технологій, цифрових платформ, зміною інституційних умов у країнах. Відмова від виключно традиційних банківських механізмів фінансування спричинила активне впровадження нових моделей інвестування, які базуються на децентралізованих джерелах капіталу, високій технологічності процесів і зниженні бар'єрів для входу інвесторів на ринок.

Зміст трансформації полягає у переході від централізованого, капіталомісткого фінансування (переважно за рахунок банківських кредитів чи державної підтримки) до більш відкритих, гнучких та інклюзивних підходів. Значного поширення набули інструменти, які поєднують цифровізацію фінансових операцій із розширенням інвестиційної бази: краудфандинг, біржові фонди нерухомості (REIT), випуск «зелених» облігацій, цифрові інвестиційні платформи, проєктне та змішане фінансування. Їх застосування дає змогу забезпечити більшу ліквідність ринку, залучити широке коло інвесторів, підвищити прозорість проєктів і вдосконалити управління ризиками. Такі підходи полегшують фінансування малих і середніх забудовників, які раніше мали обмежений доступ до великих капіталів. У розвинених країнах, таких як США, Канада, Нідерланди та Сінгапур, ці інструменти вже стали звичним елементом фінансової інфраструктури ринку нерухомості. В Україні ж їхнє впровадження лише набирає обертів, хоча виклики, пов'язані з війною, нестабільністю банківської системи та потребою у масштабній післявоєнній відбудові, формують нагальну потребу в альтернативних джерелах фінансування будівельних і девелоперських проєктів (таблиця 1).

Таблиця 1

Порівняльна таблиця ефективності інструментів інвестування на ринку нерухомості

Інструмент	Доступність для інвесторів	Прибутковість	Рівень ризику	Прозорість механізму	Перспективи в Україні
Краудфандинг	Висока	Середня	Високий	Обмежена, залежить від платформи	Помірні, за умови регуляції
REIT-фонди	Висока	Стабільна/ середня	Середній	Висока, регулюється фондовим ринком	Високі, потребують законодавчих змін
Зелені облігації	Середня	Середня	Низький – середній	Висока, звітність за ESG	Перспективні в умовах «зеленого» відновлення
Проектне фінансування	Низька для роздрібних інвесторів	Висока при успішній реалізації	Високий	Висока для інституційних учасників	Актуально для великих інфраструктурних проєктів
Цифрові інвест-платформи	Висока	Від низької до високої	Високий	Залежить від регулювання	Зростають, але потребують правового оформлення

Таким чином, фінансово-інвестиційні механізми ринку нерухомості нині перебувають на етапі глибокої модернізації, яка відповідає загальній тенденції цифровізації, відкритості та сталого розвитку. Застосування нових інструментів дозволяє розширити базу інвесторів, підвищити гнучкість ринку та сприяти інноваціям у фінансуванні девелоперських ініціатив. Разом із тим, ефективність таких інструментів значною мірою залежить від рівня фінансової грамотності, регуляторного середовища, прозорості платформ і здатності до адаптації традиційних учасників ринку. Для України актуальним постає створення інституційних умов, які забезпечать довіру до альтернативних інвестиційних форматів, стимулюватимуть міжнародне партнерство та дозволять активізувати внутрішній ринок капіталу в межах масштабних будівельних програм.

Список використаних джерел:

1. Борисюк, О., Мельник, О. (2025). Фінансові інструменти розвитку ринку житлової нерухомості КНР: уроки для України. *Економічний часопис Волинського національного університету імені Лесі Українки*, 1(41), 71-80.
2. Євчук А.В., Кривов'язюк І.В. (2019). Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*, 35, 22-31.

3. Жирук, Т. (2024). Загальнотеоретичні особливості та види інвестицій в нерухомість в Україні та країнах Європейського Союзу. *Економіка та суспільство*, 59. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-59-82>.
4. Жирук, Т. (2024). Інвестування в українську нерухомість та інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір. *Економіка та суспільство*, 67. URL: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>.
5. Кобзан, С., Поморцева, О., & Наливайко, Т. (2024). Особливості інвестування на ринку первинної нерухомості України в сучасних умовах. *Collection of Scientific Papers «ΛΟΓΟΣ»* (February 2, 2024; Oxford, UK), 443-449.
6. Огородник В., Варцаба В., Макарович В. (2023). Капітальні інвестиції в нерухомість України у сучасних реаліях. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*, 3, 258-270.
7. Павлов, В. І., & Кривов'язюк, І. В. (2005). Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку нерухомості. *Регіональна економіка*, 2, 67-75.
8. Павлов, В. І., & Кривов'язюк, І. В. (1998). *Приватизація державних підприємств*. Луцьк: Надстир'я.
9. Павлов, В. І., & Кривов'язюк, І. В. (2002). *Ринок цінних паперів в умовах приватизації: регіональний аспект*. Луцьк: Надстир'я.
10. CBRE. (2024). *Global Real Estate Market Outlook 2024*. CBRE Group. <https://www.cbre.com>
11. Deloitte. (2024). *2024 Commercial Real Estate Outlook*. Deloitte Insights. <https://www2.deloitte.com>
12. Gomez-Gonzalez, J. E., Hirs-Garzón, J., Sanin-Restrepo, S. et al. (2024). Financial and Macroeconomic Uncertainties and Real Estate Markets. *Eastern Economic Journal*, 50, 29-53.
13. OECD. (2023). *Urban Development Reviews: Real Estate and Housing Investment*. OECD Publishing. <https://www.oecd.org>
14. Li, S. G., Xu, X. Y., Liu, Q. H., Dong, Z., & Dong, J. C. (2023). Financial Development, Real Estate Investment and Economic Growth. *Applied Economics*, 55(54), 6360-6377.
15. Shteingauz, D. (2021). Justification of the financial-credit instruments choice for ensuring the residential real estate market functioning efficiency. *Współpraca Europejska*, 2(50), 40-54.