

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА
ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
Кафедра міжнародної економіки

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА МАГІСТРА

**УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ В МІЖНАРОДНИХ ІНВЕСТИЦІЯХ НА
РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ**

Студента II курсу заочної форми навчання
спеціальності 051 «Економіка»
освітньо-професійної програми
«Міжнародна економіка»

Констандогло Віталія Георгійовича

Науковий керівник:

канд. екон. наук, доцент

Черняк Євген Олександрович

Засвідчую, що в цій дипломній роботі немає
запозичень із праць інших авторів без
відповідних посилань

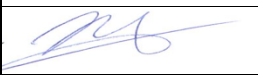

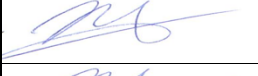
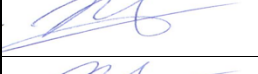
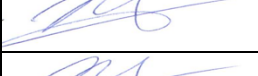
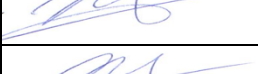
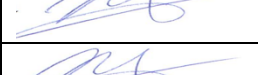
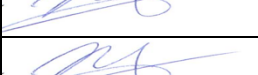
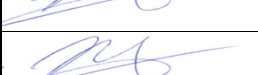
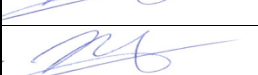


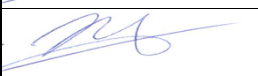

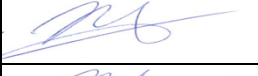

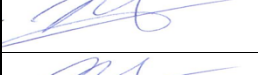


Студент _____

Роботу допущено до захисту перед Екзаменаційною комісією рішенням кафедри
міжнародної економіки від 25 квітня 2024 р., протокол №10.






Завідувач кафедри _____ д-р екон. наук, проф. **Володимир ВІРЧЕНКО**

Київ – 2024 р.

Календарний план виконання завдання

№ п/п	Зміст виконаної роботи	Строки виконання	Відмітка керівника про виконання
1	Затвердження теми	листопад 2023 р.	
2	Затвердження плану	листопад 2023 р.	
3	Затвердження завдання на роботу	листопад 2023 р.	
4	Написання та редагування п. 1.1	грудень 2023 р.	
5	Написання та редагування п. 1.2	грудень 2023 р.	
6	Написання та редагування п. 1.3	грудень 2023 р.	
7	Написання висновків до розділу 1	грудень 2023 р.	
8	Написання та редагування п. 2.1	квітень 2024 р.	
9	Написання та редагування п. 2.2	квітень 2024 р.	
10	Написання та редагування п. 2.3	квітень 2024 р.	
11	Написання висновків до розділу 2	квітень 2024 р.	
12	Написання та редагування п. 3.1	травень 2024 р.	
13	Написання та редагування п. 3.2	травень 2024 р.	
14	Написання та редагування п. 3.3	травень 2024 р.	
15	Написання висновків до розділу 3	травень 2024 р.	
16	Написання загальних висновків	травень 2024 р.	
17	Оформлення додатків	травень 2024 р.	
18	Складання переліку джерел	травень 2024 р.	
19	Подання готової роботи науковому керівникові	травень 2024 р.	

Графік консультацій з науковим керівником та науковими консультантами

Дата консультації	Консультант	Зміст консультації	Підпис консультанта
6 листопада 2023 р.	Черняк Є.О.	Обговорення і затвердження теми кваліфікаційної роботи магістра	
20 листопада 2023 р.	Черняк Є.О.	Визначення предмету, об'єкту, мети та завдання дослідження	
20 листопада 2023 р.	Черняк Є.О.	Розробка плану кваліфікаційної роботи магістра	
1 грудня 2023 р.	Черняк Є.О.	Консультування щодо змісту Розділу 1	
15 грудня 2023 р.	Черняк Є.О.	Обговорення зауважень до Розділу 1	
20 березня 2024 р.	Черняк Є.О.	Консультування щодо змісту Розділу 2	
25 березня 2024 р.	Черняк Є.О.	Обговорення зауважень до Розділу 2	
28 березня 2024 р.	Черняк Є.О.	Консультування щодо змісту Розділу 3	
10 квітня 2024 р.	Черняк Є.О.	Обговорення зауважень до Розділу 3	
15 квітня 2024 р.	Черняк Є.О.	Обговорення остаточного варіанту розділів	
20 квітня 2024 р.	Черняк Є.О.	Обговорення зауважень до вступу і висновків	
5 травня 2024 р.	Черняк Є.О.	Консультування щодо остаточного оформлення роботи	

Реферат

Дипломна робота містить 86 сторінки, 16 таблиць, 1 рисунок, список літератури з 70 найменувань, 1 додаток.

Тема дипломної роботи: Управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості.

Об'єктом дослідження виступає управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості

Предметом дослідження є стратегії міжнародного інвестування та розвитку ринків нерухомості.

Мета роботи полягає в узагальненні теоретичних підходів та розробці практичних рекомендацій щодо удосконалення стратегії міжнародного інвестування на ринках нерухомості.

На основі аналізу теоретичних основ та методів управління ризиками, в дослідженні було розглянуто концепції, класифікацію, аналіз та мінімізацію ризиків в інвестиціях на ринках нерухомості. Вивчено динаміку, тренди та чинники інвестиційної привабливості цих ринків в Україні та світі через порівняльний аналіз даних. Порівняно інвестиційні стратегії України із глобальними практиками, виявлено відмінності та можливості для вдосконалення.

Визначено сучасні тенденції інвестування, як зростання інновацій, фокус на альтернативні сегменти та сталий розвиток, і проаналізовано їх вплив на формування стратегій. Узагальнено методики оцінки ефективності стратегій, зокрема IRR, DSCR, WACC, NPV, ROE. Здійснено оцінку ефективності рекомендацій з огляду на ризики та вигоди для інвесторів. Результати корисні для компаній на ринку нерухомості для виявлення слабких місць стратегій та можливостей їх удосконалення з урахуванням трендів і практик.

Рік виконання дипломної роботи: 2024

Рік захисту дипломної роботи: 2024

ABSTRACT
RISK MANAGEMENT IN INTERNATIONAL REAL ESTATE
INVESTMENTS

The final qualification thesis consists of 86 pages, 16 tables, 1 drawing, a list of 70 references, 1 appendix.

Topic of the thesis: Risk Management in International Real Estate Investments.

The object of the study is risk management in international real estate investments.

The subject of the research is international investment and real estate market development strategies.

The aim of the study is to summarize theoretical approaches and develop practical recommendations for improving the international real estate investment strategy.

Based on the analysis of theoretical foundations and risk management methods, the study examined the concepts, classification, analysis and minimization of risks in real estate investments. The dynamics, trends and factors of investment attractiveness of these markets in Ukraine and the world were studied through a comparative data analysis. Investment strategies of Ukraine were compared with global practices, differences and opportunities for improvement were identified.

Current investment trends, such as the growth of innovation, focus on alternative segments and sustainable development, were identified, and their impact on strategy formation was analyzed. Methodologies for evaluating the effectiveness of strategies, including IRR, DSCR, WACC, NPV, and ROE, were summarized. The effectiveness of the recommendations was evaluated in terms of risks and benefits for investors. The results are useful for companies in the real estate market to identify weaknesses in strategies and opportunities for improvement, taking into account trends and practices.

Year of undertaking the research – 2024.

Year of presentation of the research – 2024.

Зміст

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ В ІНВЕСТИЦІЯХ НА РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ.....	7
1.1. Класифікація та характеристика ризиків на ринках нерухомості.....	7
1.2. Методи аналізу та мінімізації ризиків в інвестиціях.....	14
1.3. Роль управління ризиками в інвестиційній діяльності на ринках нерухомості.....	19
Висновки до розділу 1.....	24
РОЗДІЛ 2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ТА СВІТУ.....	25
2.1. Динаміка та основні тренди ринків нерухомості: порівняльний аналіз України та світу.....	25
2.2. Ключові фактори інвестиційної привабливості ринків нерухомості.....	27
2.3. Компаративний аналіз інвестиційних стратегій: Україна проти глобальних практик.....	34
Висновки до розділу 2.....	38
РОЗДІЛ 3. СТРАТЕГІЇ ІНВЕСТУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ.....	40
3.1. Аналіз сучасних тенденцій інвестування та їх вплив на ринки нерухомості.....	40
3.2. Методики та інструменти оцінки ефективності інвестиційних стратегій.....	44
3.3. Розробка та оптимізація стратегій інвестування в нерухомість на ринках країн Європи.....	51
Висновки до розділу 3.....	70
ВИСНОВКИ.....	72
ДОДАТОК.....	79

Вступ

Глобальний ринок нерухомості є невід'ємною частиною світової економічної системи, відіграючи ключову роль у забезпеченні фінансової стабільності та перспектив зростання у всьому світі. Його значущість підкреслюється значними коливаннями, які він переживає під впливом численних факторів, включаючи економічні цикли, науково-технологічний прогрес, геополітичні зрушення та зміни демографічної ситуації. Ця фундаментальна роль робить ринок нерухомості об'єктом пильної уваги інвесторів, які прагнуть знайти вигідні можливості, а також урядів різних країн, метою яких є стимулювання економічного розвитку.

Розробка практичних рекомендацій для учасників ринку нерухомості та інвесторів набуває критичної ваги. Надаючи дієві стратегії для ефективної навігації на складних та мінливих ринках нерухомості, ці рекомендації допомагають оптимізувати інвестиційне рішення та посилити практики управління ризиками. Впровадження результативних стратегій дозволяє інвесторам мінімізувати потенційні ризики та максимізувати прибутковість, що є вкрай важливим для забезпечення сталих довгострокових інвестицій у цей нестабільний сектор економіки.

Актуальність даного дослідження випливає з динамічного характеру ринків нерухомості та масштабних капіталів, задіяних у міжнародних інвестиціях. В умовах зростаючої глобалізації економіки, розуміння та ефективне управління специфічними ризиками, пов'язаними з міжнародними інвестиціями у нерухомість, набуває фундаментального значення. Дане дослідження ставить за мету внести вагомий внесок у цю царину через критичний аналіз усталених теорій та формулювання практичних підходів до управління ризиками.

Акцент на вдосконаленні підходів до міжнародного інвестування в нерухомість є своєчасним кроком. У міру розвитку ринків та появи нових

інвестиційних можливостей, зростає нагальна потреба у розробці вдосконалених інвестиційних стратегій, які враховують як економічні, так і геополітичні ризики. Дане дослідження покликане заповнити прогалину між теоретичними концепціями управління ризиками та їх практичним застосуванням у галузі інвестицій у нерухомість на міжнародному рівні.

Здійснюючи ґрунтовний аналіз стратегій управління ризиками та надаючи обґрунтовані практичні рекомендації, це дослідження не лише сприяє підвищенню ефективності діяльності інвесторів, але й робить важливий внесок у розвиток ширшої сфери міжнародної економіки. Воно покликане слугувати надійною опорою для прийняття зважених інвестиційних рішень, допомагаючи усім зацікавленим сторонам ефективніше долати виклики, пов'язані з міжнародними інвестиціями у сектор нерухомості.

Аналіз наукових досліджень і публікацій. Наукові дослідження понять, видів та моделей аналізу конкурентних стратегій та конкурентоспроможності проводились вітчизняними та іноземними дослідниками в напрямках маркетингу, фінансів та зовнішньоекономічної діяльності. Аспекти розроблення теоретичних і практичних питань розвитку та регулювання іноземних інвестицій зробили такі відомі зарубіжні економісти, як Гаймер, Данінг, Ругман, Самуельсон, Фішер та інші. Дослідження різноманітних аспектів сфери прямого іноземного інвестування знайшло відображення у працях провідних українських учених, зокрема Тесля С. М., Свистун Л.А., Мороховець І.О, Герзанич В.М., Пересада А. А., Рогач О. І., А. С. Воробйов, А. О. Задоя, та інших.

Об'єкт дослідження: управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості.

Предмет дослідження: стратегії міжнародного інвестування та розвитку ринків нерухомості.

Мета роботи: узагальнення теоретичних підходів та розробка практичних рекомендацій щодо удосконалення стратегії міжнародного інвестування на ринках нерухомості.

Відповідно до поставленої мети у роботі визначені та вирішені такі завдання:

- дослідити теоретичні основи управління ризиками в інвестиціях на ринках нерухомості;

- вивчити динаміку, тренди та фактори інвестиційної привабливості ринків нерухомості в Україні та світі;

- порівняти інвестиційні стратегії на ринках нерухомості України та глобальні практики;

- визначити сучасні тенденції інвестування на ринках нерухомості та їх вплив на інвестиційні стратегії;

- розробити рекомендації щодо оптимізації стратегій інвестування в нерухомість з урахуванням міжнародного досвіду;

- узагальнити методики та інструменти оцінки ефективності інвестиційних стратегій на ринках нерухомості;

- оцінити економічну ефективність розробленої стратегії.

Методи дослідження. В ході дослідження застосовувались як якісні, так і кількісні методи аналізу. Для вивчення теоретичних основ управління ризиками в інвестиціях на ринках нерухомості використовувались методи опису, порівняння, індукції та дедукції. Для аналізу динаміки, трендів та факторів інвестиційної привабливості ринків України та світу застосовувались економіко-статистичні методи, системний аналіз статистичних даних. При порівнянні інвестиційних стратегій та глобальних практик використовувався метод експертних оцінок.

Інформаційна база дослідження. Інформаційну основу дослідження склали наукові публікації вітчизняних та зарубіжних вчених з питань управління ризиками, інвестування в нерухомість, зовнішньоекономічної діяльності. Також використовувались звіти міжнародних організацій, видання провідних консалтингових компаній у сфері нерухомості, галузеві огляди та аналітичні матеріали.

Практичне значення проведеного дослідження полягає у комплексному розкритті сучасного стану та аналізі ринків нерухомості України та світу в контексті управління інвестиційними ризиками. Отримані результати включають оцінку інвестиційного середовища, виявлення та систематизацію основних ризиків, аналіз та порівняння стратегій інвесторів, а також розробку рекомендацій щодо оптимізації підходів до управління ризиками при інвестуванні в нерухомість. Ці результати можуть бути корисними для іноземних та вітчизняних компаній на ринку нерухомості, допомагаючи їм виявляти слабкі місця наявних стратегій та вдосконалювати практики управління ризиками відповідно до поточних викликів та тенденцій.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ В ІНВЕСТИЦІЯХ НА РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ

1.1. Класифікація та характеристика ризиків на ринках нерухомості

Для аналізу теоретичних основ управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості, ключовим початковим етапом є розуміння поняття "прямі іноземні інвестиції" та їхнього економічного значення. Вагомий внесок у розроблення теоретичних і практичних питань розвитку та регулювання іноземних інвестицій зробили такі відомі зарубіжні економісти, як Гаймер, Данінг, Ругман, Самуельсон, Фішер та інші. Дослідження різноманітних аспектів сфери прямого іноземного інвестування знайшло відображення у працях провідних українських учених, зокрем Тесля С. М., Свистун Л.А., Мороховець І.О, Герзанич В.М., Пересада А. А., Рогач О. І., А. С. Воробйов, А. О. Задоя, та інші.

Виявлено, що наукова література пропонує різноманітні підходи до визначення "прямих іноземних інвестицій". В рамках цього дослідження планується удосконалити та уніфікувати відповідну термінологію, запропонувавши авторське визначення цього ключового поняття.

Процес розробки категоріального апарату для аналізу ризиків у міжнародних інвестиціях у секторі нерухомості охоплює шість ключових етапів. Для кожної категорії, яка використовується в аналізі, потрібно чітко визначити три основні елементи:

1. Перша складова має ясно окреслити ключову характеристику ризиків, пов'язаних з міжнародними інвестиціями в нерухомість.
2. Друга складова повинна описувати процеси та механізми, через які ці ризики проявляються в специфіці інвестиційного середовища.
3. Третя складова детально вказує на економічні наслідки чи результати, що виникають у результаті впливу цих ризиків на інвестиційну діяльність.

На початковій стадії формування категорії для аналітичного дослідження важливо укласти список вже існуючих визначень концепції "прямі іноземні інвестиції", які зустрічаються в національній та міжнародній науковій літературі. Для глибшого аналізу були обрані тлумачення цієї категорії за авторством ряду українських і закордонних дослідників, включаючи таких осіб, як Тесля С. М., Свистун Л.А., Мороховець І.О, Герзанич В.М., Пересада А. А., Рогач О. І., С. Г. Гімер А. С. Воробйов, А. О. Задоя, та інші. У ході дослідження було проаналізовано вісім варіантів визначення, запропонованих зазначеними експертами.

Друга фаза включає детальний аналіз обраних визначень за трьома критичними аспектами: основна суть явища, його контент та кінцеві наслідки для економічної системи.

Така структура дозволяє точно виокремити та порівняти основні елементи поняття "управління ризиками при міжнародних інвестиціях в нерухомість", що допомагає в подальшій стандартизації та удосконаленні використання термінології у цій сфері. Структура поняття наведена в табл. 1.1.

Таблиця 1.1

Структура поняття «прямі іноземні інвестиції» в підходах різних авторів

№	Автор, рік, вид наукової праці	Суть явища	Зміст явища	Результат явища
1	Тесля С. М. Прямі іноземні інвестиції як економічна категорія, їх суть та класифікація. Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. 2009. Вип. 19.3. С. 131–138. [1]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 132)	“Це матеріальні і нематеріальні капітали, які вкладають держава, компанія чи підприємець в інші підприємства за кордоном для отримання підприємницького прибутку.” (с. 132)	-

Продовження таблиці 1.1

№	Автор, рік, вид наукової праці	Суть явища	Зміст явища	Результат явища
2	Hymer, Stephen H. The International Operations of National Firms: A Study of Direct Foreign Investment / Hymer, Stephen H. –(MIT Press), 1976. –253с [2]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 85)	Це термін, що описує операцію отримання за кордоном фізичних активів, за якої поточний контроль залишається у багатонаціональної компанії у неї на батьківщині, тобто контроль–це ключовий елемент. (с. 85)	-
3	Свистун Л.А., Мороховець І.О Перспективи іноземного інвестування в економіку України у контексті загроз її економічній безпеці. Глобальні та національні проблеми економіки. – 2017. – Вип. № 18. – С. 483–489. [3]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 24)	До прямих іноземних інвестицій належать як реальні інвестиції, що являють собою довготермінові витрати коштів на матеріальні засоби господарської діяльності, так і фінансові інвестиції – витрати коштів на придбання цінних паперів, та навіть певні кредитні ресурси. (с. 24)	-
4	Герзанич В.М. Основні недоліки та проблеми залучення іноземних інвестицій в Україні // Ефективна економіка. – 2014. – Вип. №4. – С. 43–48. [4]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 8)	Прямі іноземні інвестиції як вкладення капіталу з метою придбання довгострокового економічного інтересу в країніреципієнті капіталу, яке забезпечує контроль прямого іноземного інвестора над об'єктом розміщення капіталу. (с. 8)	-

Продовження таблиці 1.1

№	Автор, рік, вид наукової праці	Суть явища	Змість явища	Результат явища
5	Trade and Investment [Електронний ресурс] World Trade Organization. – Режим доступу: https://www.wto.org/english/tratop_e/invest_e/invest_e.htm . [5]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції	Такий вид інвестицій, за якого інвестор–резидент однієї країни (країни-господаря), розміщує свої активи в межах іншої країни (країна-реципієнти) за умови отримання контролю за цими активами.	-
6	Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом: [монографія] / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с. [6]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 383)	Інвестиції зазвичай здійснюються без фін.посередників у виробничі фонди з метою одержання доходу і участі в управлінні виробництвом. Іноді інвестор послідовно збільшує прями інвестиції з метою заволодіння контрольним пакетом акцій (паїв) (с. 383)	-
7	Рогач О. І. Міжнародні інвестиції: Теорія та практика бізнесу транснаціональних корпорацій: [Підручник] / О. І. Рогач. – К.: Либідь, 2005. – 720 с. [7]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 155)	Реальні капіталовкладення в підприємства, землю, обладнання, технологію або послуги, що створюють матеріальну базу для розширення бізнесу за нац. кордони (с. 155)	
8	Dunning, J.H. Multinational Enterprises and Global Economy / Dunning, J.H. – Reading: Addison – Wesley Publishing Company. – Chapter 3. [8]	Сутність поняття прями іноземні інвестиції (с. 122)	Інвестиції здійснюються поза межами країни базування,але всередині компаніїінвестора. Вони складаються з набору активів та проміжних продуктів, таких, як капітал, технологія, вміння та знання у галузі управління, доступ до ринків та підприємливість (с. 122)	-

Джерело: Складено автором за даними [1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8]

На третьому етапі проводиться аналіз і узагальнення отриманих результатів з метою перевірки відповідності досліджуваних понять структурі визначення категорії "прямі іноземні інвестиції". Аналізуючи підходи різних авторів, можна зробити висновок, що суть та зміст явища були чітко визначені більшістю дослідників. Однак кінцевий результат явища був вказаний лише частиною авторів. Цей компонент категорії знайшов відображення в роботах Тесля С. М., Свистун Л.А., Мороховець І.О, Герзанич В.М., Пересада А. А., Рогач О. І., М Макаренко, К. Маркевича, А. Маценко, Ю.Пахомова. Таким чином, більшість визначень виявляються неповними, що ускладнює глибоке розуміння досліджуваного поняття.

На четвертому етапі формується таблиця, на основі якої можна класифікувати підходи авторів до визначення сутності досліджуваного поняття. Класифікація існуючих підходів до визначення поняття "прямі іноземні інвестиції" буде представлена у таблиці для зручності порівняння та аналізу. Інформація наведена в табл. 1.2.

Таблиця 1.2

Класифікація існуючих підходів до визначення поняття «прямі іноземні інвестиції»

Автор	Суть явища							Н-ть змісту	Н-ть результату
	Властивість	Поняття	Можливість	Здатність	Порівняльна характеристика	Здібність	Рівень компетенції		
Тесля С. М.	+							+	
Гімер С. Г.		+						+	+
Свистун Л.А.,			+					+	
Герзанич В.М.				+				+	
Пересада А. А.						+		+	
Рогач О. І.					+				
Д'юнінг Д.Г.				+				+	

Джерело: Складено автором на основі власних досліджень

В ході аналізу було встановлено, що визначення чотирьох авторів демонструють спільне розуміння сутності досліджуваного явища. Зокрема, такі дослідники як Пересада А. А., Рогач О. І., Макаренко М., Маркевич К., описують суть поняття "прямі іноземні інвестиції" як механізм вливання капіталу з однієї країни в іншу з метою впливу на управління і розвиток підприємств, тоді як інші дослідники мають інші інтерпретації цього поняття.

На п'ятому етапі конструювання категоріального апарату необхідно здійснити оцінку різних підходів до аналізу цього поняття. Оцінка існуючих підходів до визначення поняття "прямі іноземні інвестиції" наведена у табл. 1.3.

Таблиця 1.3

Оцінка існуючих підходів до визначення поняття «прямі іноземні інвестиції»

Автор	Оцінка (бали)				
	Наявність компонентів	Поширеність визначення	Теоретична обґрунтованість	Практична доступність	Сумарна оцінка
Тесля С. М.	4	3	3	2	12
Гімер С. Г.	5	4	5	4	18
Свистун Л.А.,	4	3	4	3	14
Герзанич В.М.	4	5	4	4	17
Пересада А. А.	4	4	2	2	12
Рогач О. І.	4	3	5	5	17
Д'юнінг Д.Г.	3	5	3	1	12

Джерело: Складено автором на основі власних досліджень.

В результаті аналізу 7-ми існуючих підходів до визначення поняття «прямі іноземні інвестиції» було виявлено 3 визначення, які набрали найвищу кількість балів (17-18) і можуть бути використані як основа для розробки авторського визначення. З них повну кількість компонентів мають 2 визначення, а найбільш теоретично обґрунтованим є визначення Д'юнінг Д.Г. та Тесля С. М. . На шостому етапі в табличному вигляді надається авторське визначення досліджуваного поняття. Структура поняття «прямі іноземні інвестиції» подана у таблиці 1.4 для подальшого обговорення та аналізу.

Таблиця 1.4

Структура поняття «прямі іноземні інвестиції»

Категорія	Суть явища	Зміст явища	Результат явища
Прямі іноземні інвестиції	Вкладення капіталу інвестором в іноземну економіку	Створення або розширення філіалів, дочірніх компаній або набуття частки в іноземних підприємствах, що дозволяє інвестору мати контроль або значний вплив на управління компанією	Забезпечення потоку капіталу і технологій між країнами, що сприяє глобальному економічному зростанню, створенню робочих місць і розширенню виробничих можливостей в країні-приймачі.

Джерело: Складено автором на основі власних досліджень

Отже, в результаті проведеного аналізу було складено категорію, яка повною мірою висвітлює суть явища "прямі іноземні інвестиції", містить у структурі як зміст, так і результат, є теоретично обґрунтованою та практично доступною. Додатково до аналізу сутності поняття "прямі іноземні інвестиції" варто також розглянути його ключові аспекти. Існують чотири основні аспекти міжнародних прямих інвестицій, які включають пряме придбання активів, створення спільних підприємств, стратегічні альянси та повне володіння філіалами за кордоном.

Розуміння ризиків дозволяє інвесторам розробляти ефективні стратегії їх мінімізації або уникнення. Наприклад, для зниження економічних ризиків можна застосувати стратегії хеджування або диверсифікації портфеля. Політичні ризики часто вимагають глибшого аналізу регулятивного середовища та активної участі в асоціаціях та кампаніях, які ведуть діалог з урядовими структурами. Врахування соціальних і технологічних тенденцій допомагає адаптувати проекти під сучасні вимоги ринку та використовувати інновації для підвищення ефективності.

Ефективне управління ризиками не лише забезпечує захист інвестицій, а й сприяє визначенню нових можливостей для росту та експансії. Наприклад, технологічні ризики, хоча і є загрозою, можуть також відкривати шляхи до впровадження інноваційних рішень у управлінні та розвитку нерухомості, що може значно підвищити конкурентоспроможність на міжнародній арені.

Для повноцінного управління ризиками на ринках міжнародної нерухомості, інвестори повинні також розглядати правові та екологічні ризики. Правові ризики включають невизначеність у місцевому законодавстві або зміни, які можуть вплинути на права власності та умови ведення бізнесу. Екологічні ризики стосуються забруднення, природних катастроф, а також змін у регуляціях щодо охорони довкілля, які можуть вимагати додаткових витрат або впливати на вартість нерухомості.

Інтеграція систем раннього попередження та моніторингу може значно допомогти в управлінні цими ризиками. Це включає аналітичні інструменти для відстеження змін у законодавстві, економічному середовищі та ринкових умовах. Використання геоінформаційних систем (ГІС) і штучного інтелекту може допомогти аналізувати екологічні ризики та їх можливий вплив на ринкові активи.

Останнім, але не менш важливим аспектом управління ризиками є створення адаптивних стратегій, які включають гнучкі умови інвестицій та фінансування, здатність швидко реагувати на зміни у ринковому середовищі, та розвиток співпраці з місцевими партнерами для кращого розуміння та управління місцевими ризиками. Ці стратегії дозволяють не тільки мінімізувати потенційні ризики, але й оптимізувати взаємодію з місцевими ресурсами та структурами, сприяючи тривалому розвитку та успіху інвестиційних проектів на міжнародному рівні.

1.2. Методи аналізу та мінімізації ризиків в інвестиціях

В процесі аналізу та мінімізації ризиків, пов'язаних з міжнародними інвестиціями в ринок нерухомості, фахівцям важливо використовувати різноманітні методи для забезпечення належного управління цими ризиками. Правильний вибір методу здатен суттєво мінімізувати можливі збитки та максимізувати прибутковість вкладеного капіталу. Застосування оптимальних інструментів аналізу та мінімізації ризиків дозволяє інвесторам приймати зважені

рішення, засновані на ґрунтовній оцінці потенційних загроз та можливостей. Це, в свою чергу, сприяє підвищенню ефективності інвестиційної діяльності та забезпечує стабільний розвиток проектів на міжнародних ринках нерухомості [17].

Кількісні методи аналізу ризиків, такі як аналіз чутливості, метод Монте-Карло та Value at Risk (VaR), дозволяють оцінити потенційний вплив різних факторів на прибутковість інвестицій. Наприклад, за допомогою аналізу чутливості можна визначити, як зміни в орендних ставках, вакантності чи операційних витратах вплинуть на дохідність конкретного об'єкту нерухомості. Метод Монте-Карло дозволяє змоделювати велику кількість сценаріїв і оцінити розподіл ймовірностей різних результатів інвестицій [9].

Якісні методи, такі як SWOT-аналіз, due diligence та експертні оцінки, допомагають виявити та оцінити нефінансові ризики. Наприклад, при проведенні due diligence перед придбанням об'єкту нерухомості, інвестор може дослідити юридичні аспекти, технічний стан будівлі, екологічні фактори та ринкові умови, щоб ідентифікувати потенційні ризики та проблемні області.

Серед методів мінімізації ризиків в інвестиціях у нерухомість можна виділити страхування, хеджування та диверсифікацію. Страхування дозволяє перенести частину ризиків на страхову компанію, наприклад, отримати компенсацію у разі пошкодження об'єкту внаслідок стихійних лих чи інших непередбачуваних подій. Хеджування за допомогою похідних фінансових інструментів, таких як опціони чи ф'ючерси, може допомогти зафіксувати ціни на матеріали або захиститись від несприятливих змін валютних курсів при інвестиціях за кордоном. Диверсифікація портфелю нерухомості за типами об'єктів, географічним розташуванням та орендарями дозволяє знизити ризики, пов'язані з концентрацією інвестицій в одному сегменті чи регіоні.

Важливо також приділяти увагу юридичним аспектам та належній структуризації угод для мінімізації правових ризиків. Наприклад, при інвестуванні в нерухомість через створення спільного підприємства (joint venture) з місцевим партнером,

необхідно чітко визначити права та обов'язки сторін, розподіл прибутків та збитків, механізми вирішення спорів тощо.

Таким чином, ефективне управління ризиками в інвестиціях у нерухомість передбачає комплексне застосування різних методів аналізу та мінімізації ризиків з урахуванням специфіки конкретних проектів та ринкових умов.

У таблиці 1.5 представлено основні методи аналізу та мінімізації ризиків, включаючи опис кожного методу, його основні переваги, та сфери застосування. Вибір відповідних методів управління ризиками є критично важливим для успішної реалізації інвестиційних проектів на міжнародних ринках нерухомості. Ефективне застосування цих інструментів дозволяє інвесторам та менеджерам не лише мінімізувати потенційні втрати, але й оптимізувати прибутковість вкладеного капіталу, забезпечуючи стабільний розвиток проектів у довгостроковій перспективі.

Таблиця 1.5

Основні методи аналізу та мінімізації ризиків

Метод	Опис	Переваги
Кількісні методи аналізу	Включають статистичні та фінансові моделі для оцінки ризиків, наприклад, аналіз чутливості, сценарний аналіз, моделювання Монте-Карло, та Value at Risk (VaR).	Дозволяє точно оцінити ймовірність і потенційний розмір збитків.
Якісні методи	Включають SWOT-аналіз, due diligence, експертні оцінки, аналіз ринкових тенденцій та політичного середовища для ідентифікації та оцінки не кількісних ризиків.	Допомагає врахувати нефінансові фактори ризику, такі як юридичні, екологічні, соціальні аспекти. Дозволяє виявити приховані ризики та можливості.
Квалітативні методи	Включають експертні оцінки, інтерв'ю зі стейкхолдерами, аналіз ринкових тенденцій та політичного середовища для ідентифікації та оцінки не кількісних ризиків.	Допомагає зрозуміти ризики, які складно кількісно оцінити.

Продовження таблиці 1.5

Метод	Опис	Переваги
Методи хеджування	Використання фінансових інструментів, як-от страхування, опціони, ф'ючерси та диверсифікація портфеля для зниження фінансових ризиків.	Забезпечує фінансову стабільність та знижує потенційні втрати.
Юридичне забезпечення	Розробка договірних умов, таких як гарантії та застереження, і перевірка юридичної чистоти активів для мінімізації юридичних ризиків.	Захищає від правових проблем та сприяє уникненню юридичних ризиків.
Страхування	Застосування полісів страхування для компенсації потенційних втрат від непередбачених подій, таких як природні катастрофи чи політичні зміни.	Гарантує фінансове покриття у випадку втрат, знижуючи загальний фінансовий ризик.
Створення резервів	Виділення фінансових резервів для покриття можливих збитків, забезпечуючи фінансову стабільність у випадку непередбачених ситуацій.	Дозволяє компанії впоратися з непередбаченими збитками без значного впливу на операційну діяльність.

Джерело: Складено автором на основі [9]

Продовжуючи аналіз методів управління ризиками, особлива увага звертається на юридичне забезпечення. Цей аспект є важливим для захисту інвестицій від можливих правових конфліктів та забезпечення відповідності всіх операцій вимогам місцевого законодавства. Заходи, які включаються в юридичне забезпечення, охоплюють детальний аналіз юридичної чистоти активів, розробку договірних умов, що містять чіткі гарантії та застереження на випадок невиконання умов контрактів або зміни умов господарювання [10, 12].

На додаток до юридичного забезпечення, методи хеджування відіграють ключову роль у мінімізації фінансових ризиків. Ці методи дозволяють інвесторам захистити свої портфелі від несприятливих ринкових змін через страхування, використання проізовдних фінансових інструментів та стратегій диверсифікації.

Страхування може покривати ризики, пов'язані з природними катастрофами, політичними ризиками або навіть втратами від неплатоспроможності орендарів. Опціони та ф'ючерсні контракти дозволяють фіксувати ціни на придбання або продаж активів у майбутньому, що допомагає уникнути можливих збитків від коливань цін [11, 13].

Завершує перелік методів управління ризиками створення резервів. Виділення фінансових резервів дозволяє компаніям створити буфер, який може бути використаний для покриття непередбачених витрат або збитків у випадку, якщо інші методи мінімізації ризиків виявляться недостатньо ефективними. Цей метод є важливим елементом стратегії ризик-менеджменту, особливо в контексті міжнародних інвестицій, де висока непередбачуваність та можливість раптових фінансових витрат [14].

На додаток до цих інструментів, комплексний підхід до управління ризиками також вимагає постійного моніторингу ринкових умов і регулятивного середовища. Це забезпечує можливість швидкої реакції на зміни, що можуть вплинути на інвестиційний клімат. Моніторинг дозволяє не тільки ідентифікувати нові ризики на ранній стадії, але й оцінити ефективність застосованих методів управління ризиками.

Використання сучасних аналітичних інструментів та ІТ-систем допомагає збирати та аналізувати великі обсяги даних, що включають фінансову інформацію, новини ринку, політичні зміни та соціально-економічні індикатори [15, 16].

Підсумовуючи, можна зазначити, що ефективне управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринку нерухомості вимагає комплексного підходу, який поєднує різні методи та інструменти, такі як юридичне забезпечення, хеджування, створення резервів та постійний моніторинг. Тільки за умови врахування всіх аспектів та адаптації до мінливих умов ринку інвестори можуть мінімізувати потенційні втрати та максимізувати прибутковість своїх вкладень [18].

Інтеграція інформації та використання інтелектуального аналізу даних можуть надати важливу перевагу в передбаченні потенційних проблем і використанні можливостей для зменшення ризиків. Наприклад, використання прогностичного моделювання дозволяє симулювати різні сценарії впливу змін ринкових умов на портфель інвестицій і вживати превентивні заходи, щоб мінімізувати негативні наслідки для інвестицій [19].

Окрім того, розвиток корпоративної культури, орієнтованої на управління ризиками, відіграє ключову роль в створенні стійкості до внутрішніх та зовнішніх шоків. Навчання персоналу, розвиток внутрішніх політик та процедур, які підтримують ризик-свідомість на всіх рівнях організації, забезпечують здатність компанії ефективно реагувати на кризові ситуації. Це, в свою чергу, допомагає забезпечити довгостроковий розвиток та успіх на міжнародному ринку нерухомості.

1.3. Роль управління ризиками в інвестиційній діяльності на ринках нерухомості

Управління ризиками в інвестиційній діяльності на ринках нерухомості є невід'ємною частиною забезпечення стабільності та досягнення фінансових цілей проекту. Ефективне впровадження стратегій ризик-менеджменту не лише мінімізує потенційні втрати, але й зміцнює довіру інвесторів і кредиторів до проекту. Це, в свою чергу, може збільшити доступність ресурсів та покращити умови фінансування проектів [17].

Ключовим аспектом управління ризиками є його здатність адаптуватися до змін у ринкових умовах, що дозволяє не тільки відповідати на поточні виклики, а й прогнозувати майбутні ризики. Ретельний аналіз та планування дозволяють компаніям розробляти гнучкі стратегії, що сприяють оптимізації доходів і

зменшенню можливих втрат. Завдяки цьому вони можуть більш ефективно використовувати ринкові можливості [19].

На практиці, управління ризиками охоплює різні аспекти діяльності компанії, від фінансових операцій до юридичного забезпечення та взаємодій зі стейкхолдерами. Важливо забезпечити інтеграцію всіх цих аспектів в єдину систему ризик-менеджменту. Таблиця 1.6 надає детальний огляд різних аспектів управління ризиками та їх ролі у загальній стратегії, ілюструючи основні компоненти цього процесу та їх вплив на інвестиційну діяльність [20].

Таблиця 1.6

Основні компоненти цього процесу та їх вплив на інвестиційну діяльність

Аспект управління ризиками	Опис	Приклади заходів
Мінімізація потенційних збитків	Управління ризиками дозволяє зменшувати втрати через ретельний аналіз та стратегії, зокрема хеджування, страхування, диверсифікацію та юридичне регулювання.	Використання інструментів ризик-аналізу, як-от Value at Risk, сценарний аналіз; створення резервних фондів для покриття можливих збитків.
Підвищення інвестиційної впевненості	Застосування ефективних методів управління ризиками підвищує довіру інвесторів та кредитних інституцій, покращує умови фінансування, зменшує вартість капіталу.	Проведення аудиту та дотримання високих стандартів управління, публічна прозорість фінансових звітів.
Оптимізація рентабельності інвестицій	Стратегічне управління ризиками дозволяє максимально використовувати інвестиційні можливості для забезпечення вищих доходів і зниження неочікуваних витрат.	Розробка гнучких інвестиційних стратегій, що дозволяють адаптуватися до змін ринкових умов; ефективно використання ринкових даних для прогнозування.

Джерело: складено автором на основі [20, 21]

Продовжуючи аналіз важливості управління ризиками в інвестиційній діяльності на ринках нерухомості, варто зазначити, що цей процес включає не

тільки ідентифікацію та мінімізацію потенційних загроз, але й оцінку впливу цих ризиків на загальну стійкість інвестиційного портфеля [21]. Зокрема, систематичний аналіз ризиків допомагає виявити не тільки зовнішні загрози, але й внутрішні слабкості проектів, що можуть впливати на їх рентабельність та ефективність [22].

Однією з основних концепцій в управлінні ризиками є розробка стратегій, які дозволяють зменшити залежність від нестабільних ринкових умов та збільшити контроль над інвестиційним процесом. Це може включати диверсифікацію інвестиційних активів, розробку страхових програм, а також використання похідних фінансових інструментів для хеджування ризиків [22]. Важливим елементом є також розробка чітких процедур оцінки та управління ризиками, які мають бути інтегровані у загальну систему управління компанії.

Наукова спільнота підкреслює значення культури ризик-менеджменту, яка спонукає усіх учасників інвестиційного процесу до відповідальності та прозорості у своїй роботі [19]. Ефективне управління ризиками вимагає залучення кваліфікованих фахівців, які можуть застосовувати комплексний підхід до аналізу та мінімізації потенційних ризиків, що включає фінансовий, юридичний, економічний та технологічний аспекти. Це, в свою чергу, допомагає підвищити стійкість інвестицій та забезпечує більш високу віддачу від інвестованих коштів.

В контексті глобалізації та постійних змін економічного середовища, спроможність адаптуватися та ефективно реагувати на нові виклики стає вирішальною для успіху інвестиційних проектів у нерухомість. Особливе значення в цьому аспекті має процес прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень на основі глибокого і всебічного аналізу ризиків. Створення стійких механізмів управління ризиками дозволяє не тільки захищати інвестиції від можливих збитків, але й сприяє залученню додаткових інвестицій через підвищення кредитного рейтингу і інвестиційної привабливості компанії [23].

Процес управління ризиками на ринках нерухомості включає систематичне виявлення, аналіз та оцінку потенційних ризиків, які можуть вплинути на досягнення поставлених цілей [24]. Для цього використовуються різноманітні інструменти та методології, включаючи статистичні моделі, фінансовий аналіз, сценарне планування та стратегічне прогнозування. Центральним елементом ефективного управління ризиками є також розвиток внутрішніх контрольних систем, що забезпечують відстеження виконання інвестиційних стратегій та своєчасне коригування у разі виявлення відхилень або несподіваних проблем [24].

Завершальним елементом комплексного управління ризиками є розвиток культури ризик-менеджменту всередині організації. Залучення всіх рівнів управління та співробітників до процесу ідентифікації та управління ризиками не тільки підвищує обізнаність і відповідальність всередині компанії, але й сприяє створенню загальної стратегічної орієнтації на мінімізацію ризиків і оптимізацію використання ресурсів [23]. Інвестиції в навчання та розвиток компетенцій у галузі ризик-менеджменту є ключовими для підтримки цієї культури. Це, у свою чергу, забезпечує довгострокову стійкість і успіх інвестиційних проектів у нерухомість.

Продовжуючи тему розвитку культури управління ризиками в інвестиційній діяльності на ринках нерухомості, важливо також виділити конкретні кроки та ініціативи, які можуть бути вжиті на практиці. Залучення кожного члена команди в процес ідентифікації ризиків і розробки стратегій їх мінімізації є ключовим для забезпечення глибокого розуміння потенційних загроз та активної участі в їх управлінні [24].

Ось основні кроки, які можуть бути вжиті для підвищення ефективності управління ризиками [20]:

- Регулярне навчання та сертифікація: Влаштувати регулярні тренінги для співробітників, щоб вони могли оновлювати свої знання у галузі ризик-менеджменту та дізнаватися про нові інструменти та підходи.

- Створення інтерактивних платформ для обговорення ризиків: Розвиток внутрішніх комунікаційних каналів, які дозволяють обговорювати потенційні ризики та ділитися досвідом між відділами.
- Застосування сучасних аналітичних інструментів: Інтеграція передових аналітичних інструментів та технологій для моніторингу та аналізу ризиків у реальному часі.
- Регулярні оцінки ризиків: Проведення регулярних оцінок ризиків для всіх інвестиційних проектів з метою виявлення нових загроз та оцінки ефективності вжитих заходів.
- Розробка планів реагування на кризові ситуації: Створення детальних планів дій для різних сценаріїв, щоб забезпечити швидке та ефективне реагування у випадку реалізації ризиків.
- Залучення стейкхолдерів до процесу управління ризиками: Розвиток відносин із зацікавленими сторонами, включаючи інвесторів, партнерів та регулятори, для забезпечення прозорості та підтримки.

Включення цих кроків у стратегію управління ризиками може значно підвищити стійкість організації до внутрішніх та зовнішніх шоків, зміцнити довіру інвесторів та покращити загальну ефективність інвестиційної діяльності.

Висновки до розділу 1

В ході аналізу теоретичних основ управління ризиками в інвестиціях на ринках нерухомості було виявлено, що ефективне управління ризиками охоплює широкий спектр методів від кількісних та квалітативних аналізів до страхування та юридичного забезпечення. Кожен з цих методів відіграє важливу роль у зниженні потенційних ризиків та є невід'ємною частиною комплексної стратегії управління ризиками.

Аналіз також показав, що ефективне управління ризиками важливе не тільки для мінімізації втрат, але й для забезпечення стабільності інвестиційних проектів, підвищення довіри інвесторів та поліпшення інвестиційного клімату. Ці фактори сприяють залученню інвестицій та підвищують загальну ефективність інвестиційної діяльності.

Крім того, було виявлено, що управління ризиками має бути інтегрованим у загальну стратегію управління підприємством. Розвиток корпоративної культури, яка відображає усвідомлення та активне управління ризиками на всіх рівнях організації, є ключовим для адаптації до змін у ринковому середовищі та забезпечення довгострокового успіху інвестиційних проектів на ринку нерухомості.

Таким чином, всебічний аналіз теоретичних основ управління ризиками підкреслює необхідність комплексного підходу до ризик-менеджменту в інвестиційній діяльності на ринках нерухомості. Це дозволить інвесторам та компаніям ефективно мінімізувати ризики, забезпечити стабільність проектів та досягти довгострокового успіху в мінливому ринковому середовищі.

РОЗДІЛ 2. ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКАХ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ ТА СВІТУ

2.1. Динаміка та основні тренди ринків нерухомості: порівняльний аналіз України та світу

Ринки нерухомості постійно еволюціонують, демонструючи різну динаміку в різних країнах залежно від економічних, соціальних та політичних умов. Україна та провідні світові ринки пропонують унікальні можливості та виклики для інвесторів, що робить порівняльний аналіз ключових показників особливо актуальним для розуміння цих відмінностей та визначення потенційних напрямків розвитку.

Одним із ключових індикаторів активності на ринку нерухомості є зміна середніх цін на нерухомість за квадратний метр [25]. Ріст цін може свідчити про підвищений попит та інвестиційну привабливість регіону, тоді як падіння часто корелює з економічним спадом. Рівень середніх цін також відображає загальну доступність житла та комерційних приміщень, залежно від економічного розвитку території та доходів населення.

Важливим показником є середня ставка за іпотечними кредитами, яка визначає доступність фінансування для придбання нерухомості. Високі ставки можуть стримувати попит з боку фізичних осіб, тоді як низькі сприяють активізації ринку житла [25].

ВВП на душу населення є індикатором загального економічного розвитку країни та фінансових можливостей громадян, що також впливає на динаміку ринку нерухомості. Високий рівень урбанізації свідчить про зростаючий попит на житло та комерційні об'єкти в міських агломераціях [26].

Нарешті, прогнози зміни цін на нерухомість на наступний рік є важливим орієнтиром для інвесторів при плануванні стратегій на ринку.

Динаміка зазначених показників для України, Польщі, Іспанії, Франції та Німеччини порівнюється у таблиці 2.1 нижче:

Таблиця 2.1

Порівняльний аналіз ринків нерухомості: Україна, Польща, Німеччина, Франція та Іспанія за 2023 рік

Показник	Україна	Польща	Іспанія	Франція	Німеччина
Зміна цін (% , реальне вираження)	-1.32%	-3.73%	4.90%	-7.87%	-8.92%
Зміна цін (% , номінальне вираження)	1.88%	2.24%	8.16%	-3.88%	-5.68%
Середня ціна за кв.м. (USD)	950	1,400	2,500	4,500	4,800
Середня ставка за іпотекою (%)	3-7%	3-4%	1-2%	1-2%	2-3%
ВВП на душу населення (USD)	4,500	17,500	30,000	44,000	51,000
Рівень урбанізації (%)	70%	60%	81%	82%	77%
Прогноз зміни цін на 2024 рік (%)	2-3%	3-4%	3-5%	1-2%	0-1%

Джерело: складено автором на основі [27, 28, 29, 30, 31]

Як бачимо з таблиці, окрім динаміки цін на житло, між аналізованими країнами є суттєві відмінності і за іншими показниками, які впливають на ринок нерухомості. Наприклад, середні ціни на житло в Україні та Польщі значно нижчі, ніж в Іспанії, Франції та Німеччині, що пов'язано з різним рівнем економічного розвитку та купівельної спроможності населення (див. показник ВВП на душу населення).

Також варто відзначити суттєву різницю в середніх ставках за іпотечними кредитами: в Україні вони в кілька разів вищі, ніж у інших аналізованих країнах. Це може обмежувати доступність житла та стримувати попит на ринку.

Рівень урбанізації, який відображає частку населення, що проживає у містах, також різниться між країнами. Він є вищим в Іспанії, Франції та Німеччині, що

може впливати на структуру попиту на житло (міське vs заміське житло). Прогнози щодо зміни цін на 2024 рік вказують на те, що експерти очікують помірне зростання цін у більшості аналізованих країн, за винятком Німеччини, де прогнозується стагнація або лише незначне зростання.

У цілому, ці дані демонструють, що ринки нерухомості в Україні, Польщі, Іспанії, Франції та Німеччині мають свої специфічні характеристики та динаміку, які формуються під впливом комплексу економічних, соціальних та демографічних факторів. Для ефективного інвестування та прийняття рішень на цих ринках необхідно враховувати весь спектр показників та їх взаємозв'язки.

2.2. Ключові фактори інвестиційної привабливості ринків нерухомості

Інвестиційна привабливість ринків нерухомості визначається низкою факторів, серед яких економічна стабільність, політичне середовище, регуляторна база, демографічні тренди та розвиток інфраструктури відіграють ключову роль [32].

Економічна стабільність є одним з найважливіших чинників, що впливають на інвестиційні рішення. Країни зі стабільним ВВП, низькою інфляцією та передбачуваною монетарною політикою створюють сприятливі умови для інвестицій у нерухомість. Наприклад, у 2020 році, незважаючи на економічні потрясіння, спричинені пандемією COVID-19, ринок нерухомості Німеччини залишався стабільним, з ростом цін на житло на 11,4% у порівнянні з 2019 роком [33]. Це свідчить про стійкість німецької економіки та привабливість її ринку нерухомості для інвесторів.

Політична стабільність та наявність надійної регуляторної бази також є критично важливими факторами. Країни з прозорою та ефективною законодавчою системою, верховенством права та захистом прав власності привертають більше

іноземних інвестицій [32]. Наприклад, за даними Всесвітнього банку, в 2020 році Сінгапур посів 2 місце в світі за легкістю ведення бізнесу, що робить його привабливим для інвесторів у нерухомість [34].

Демографічні тренди, такі як урбанізація та зміни у віковій структурі населення, формують попит на різні типи нерухомості. За даними ООН, до 2050 року близько 68% світового населення житиме в містах, що стимулюватиме попит на житлову та комерційну нерухомість в урбанізованих районах [35]. Ринки нерухомості, які враховують ці демографічні зрушення, можуть запропонувати цікаві інвестиційні можливості. Наприклад, в Японії, яка має одне з найстаріших населень у світі, зростає попит на нерухомість для людей похилого віку, створюючи нові ніші для інвесторів [36].

Розвиток інфраструктури та державна підтримка галузі також відіграють важливу роль. Наявність якісної транспортної системи, надійних комунальних послуг та сучасних технологій підвищує привабливість ринків нерухомості. Наприклад, масштабні інфраструктурні проекти, такі як ініціатива "Один пояс, один шлях" в Китаї, можуть суттєво вплинути на інвестиційний потенціал ринків нерухомості в регіонах, що розвиваються [37].

Крім того, екологічні фактори та тенденції сталого розвитку набувають все більшого значення для інвесторів. "Зелені" будівлі та енергоефективні проекти користуються високим попитом серед орендарів та покупців, що робить їх привабливими для інвестицій [38]. За даними дослідження CBRE, у 2020 році 60% опитаних інвесторів заявили, що екологічні, соціальні та управлінські (ESG) критерії впливають на їхні інвестиційні рішення в сфері нерухомості [39].

Ці фактори разом визначають комплексну картину інвестиційної привабливості ринків нерухомості. Їх ретельний аналіз та врахування при розробці інвестиційних стратегій дозволяє приймати зважені рішення та ефективно розподіляти капітал в умовах глобалізації та динамічних змін на ринках [32].

Розташування нерухомості є одним з найважливіших факторів її інвестиційної привабливості. Близькість до необхідної інфраструктури, такої як школи, торгові центри, транспортні вузли, відіграє значну роль. Для комерційної нерухомості важливе значення має близькість до ринків, складів, автомагістралей та зон, звільнених від оподаткування [40].

При інвестуванні в зарубіжну нерухомість слід враховувати темпи щорічного зростання вартості житла та перспективи розвитку ринку нерухомості обраної країни. Перспективними ринками вважаються Туреччина та Індонезія завдяки сприятливому географічному розташуванню, сильній економіці, програмам залучення іноземних інвесторів та помірній вартості ведення бізнесу.

Економічна стабільність є фундаментальним чинником, що визначає привабливість ринків нерухомості для інвестицій [20]. Згідно з дослідженням вчених, стабільність ВВП, низька інфляція та стабільність валютних курсів сприяють зниженню інвестиційних ризиків. Ці економічні індикатори відіграють важливу роль у формуванні загальної впевненості інвесторів у ринку та визначають потенційний прибуток від інвестицій у нерухомість [41].

Крім розташування, інвестори повинні звертати увагу на співвідношення ціни та орендної плати, яке показує, що вигідніше - купувати чи орендувати нерухомість у певному місці [41]. Низьке співвідношення (1-15) означає, що купівля нерухомості є фінансово вигіднішою, ніж оренда. Помірне співвідношення (16-20) вказує на те, що оренда зазвичай вигідніша за купівлю. Високе співвідношення (більше 21) свідчить про те, що оренда значно краща за купівлю. Цей показник важливий для інвесторів, оскільки райони з помірним та високим співвідношенням ціни до оренди матимуть вищий попит на оренду і є кращими місцями для інвестування.

Політична стабільність є ще одним критичним фактором, на який звертають увагу інвестори. Дослідження, проведене вченими в 2012 році, підкреслює, що політична нестабільність може призводити до підвищених ризиків, зниження

ефективності правової системи та збільшення корупції, що, в свою чергу, впливає на інвестиційний клімат та рішення. Високий рівень політичної передбачуваності та розвинутість інституційної структури сприяють залученню іноземного капіталу [42].

Правова система і наявність чітких, зрозумілих та прозорих законів відіграють важливу роль у захисті прав власності та інвестицій. Вчені аргументують, що ефективність правової системи є основоположним елементом для захисту інвестицій та зменшення правових ризиків. Розвиток інституціональних рамок, що гарантують права власності та забезпечують швидке вирішення судових спорів, є пріоритетним для інвесторів [43].

Демографічні тенденції впливають на попит у сегменті житлової та комерційної нерухомості. Зміни в структурі населення, міграційні потоки, а також зміни в стандартах життя можуть значно впливати на ринок нерухомості. Науковці показали, що демографічні фактори, такі як зростання міського населення, сприяють збільшенню попиту на нерухомість і можуть вести до зростання цін на житло в урбанізованих регіонах [44].

Інфраструктурний розвиток є ключовим для підтримки довгострокового зростання ринку нерухомості. Інвестиції у транспортну інфраструктуру, комунальні послуги та соціальні об'єкти сприяють підвищенню привабливості районів для проживання та бізнесу [45]. Розвиток інфраструктури не тільки покращує якість життя місцевого населення, але й створює умови для росту вартості нерухомості.

Ці фактори разом визначають багатогранність інвестиційної привабливості ринків нерухомості, підкреслюючи важливість комплексного підходу при аналізі потенціалу для інвестицій. Знання цих аспектів дозволяє інвесторам краще орієнтуватися на міжнародних ринках та мінімізувати можливі ризики.

В контексті глобалізації економіки, інвестиційна привабливість ринків нерухомості стає предметом пильної уваги інвесторів, аналітиків та політичних

лідерів. Визначення ключових факторів, які впливають на цю привабливість, дозволяє глибше зрозуміти потенціал та ризики, пов'язані з інвестуванням у конкретні географічні регіони. Ці фактори включають економічну стабільність, політичну стійкість, рівень інфляції, юридичну прозорість та багато іншого, що разом формують загальний інвестиційний клімат країни.

Аналіз цих факторів на різних ринках виявляє, наскільки різноманітними можуть бути умови для інвестування, від однієї країни до іншої. Для інвесторів, які розглядають можливості залучення капіталу в міжнародні активи, такі дані є критично важливими для розробки стратегій мінімізації ризиків та оптимізації потенційного прибутку. Економічні показники, такі як зростання ВВП, інфляція та індекс сприйняття корупції, відіграють вирішальну роль у визначенні довгострокової вигоди від інвестицій. В таблиці 2.2., що наведена нижче, було виділено основні фактори інвестиційної привабливості ринків нерухомості.

Таблиця 2.2:

Фактори інвестиційної привабливості ринків нерухомості

Фактор	Опис
Економічна стабільність	Стабільність ВВП, низька інфляція, стабільність валютних курсів
Політичне середовище	Політична стабільність, передбачуваність, інституційна структура
Правова інфраструктура	Чіткі, зрозумілі та прозорі закони, захист прав власності, ефективність судової системи
Рівень корупції	Низький рівень корупції, прозорість у веденні бізнесу
Демографічні тенденції	Зміни в структурі населення, міграційні потоки, зміни в стандартах життя
Інфраструктура	Розвиток транспортної інфраструктури, комунальних послуг, соціальних об'єктів

Джерело: складено автором на основі [41, 42, 42, 43, 44, 45]

Продовжуючи аналіз інвестиційної діяльності на ринках нерухомості в розділі 2.2, ми переходимо до дослідження основних факторів, що впливають на інвестиційну активність в Україні порівняно зі світовими тенденціями. Зрозуміння цих факторів є ключовим для інвесторів, які прагнуть максимізувати віддачу від своїх інвестицій та мінімізувати потенційні ризики.

Економічна стабільність є одним з найважливіших чинників, що впливають на ринок нерухомості. Стабільність ВВП, низька інфляція та політична стабільність у країні сприяють збільшенню інвестиційної активності [41]. Україна, зі своєю динамічною економікою та політичними викликами, представляє інвесторам певні ризики, які потрібно уважно оцінювати порівняно з більш стабільними країнами, такими як Німеччина або Франція.

Доступність фінансування також має значний вплив на ринок нерухомості. Низькі відсоткові ставки та доступ до кредитів можуть сприяти зростанню ринку житлової та комерційної нерухомості. В США та Європейському Союзі інвестори мають доступ до різноманітних фінансових інструментів, які можуть не бути настільки доступні в Україні.

Зміни в законодавстві та регуляторні політики можуть радикально змінити інвестиційний ландшафт. Наприклад, реформи, які спрощують процедуру придбання та реєстрації нерухомості, можуть значно підвищити привабливість країни для іноземних інвесторів. Розгляд міжнародного досвіду може допомогти Україні ідентифікувати та впровадити найкращі практики [46].

Технологічний розвиток у сфері нерухомості, такий як віртуальні тури та автоматизація управління власністю, також має значний вплив на інвестиційну активність. Країни з передовими технологіями в цій галузі можуть залучити більше інвесторів, зацікавлених у використанні інновацій для оптимізації витрат та підвищення прибутковості [46].

Підсумовуючи, демографічні тенденції та зміни споживчих уподобань також відіграють важливу роль. Зміна попиту на різні типи нерухомості, включаючи житлову, офісну або ритейлову, може бути викликана як змінами в демографії, так і зміною в робочих звичках, наприклад, збільшенням популярності віддаленої роботи.

Ці фактори разом формують складне і динамічне середовище, в якому інвестори мають оцінювати потенціал і ризики, пов'язані з інвестиціями в нерухомість в Україні та інших країнах світу.

Інвестиційні стратегії, що базуються на глибокому аналізі економічних, політичних і правових факторів, забезпечують більшу стійкість до зовнішніх шоків та коливань ринку. Врахування різноманітних чинників, таких як демографічні тенденції та рівень технологічного розвитку, може визначити довгострокову привабливість ринків і потенціал для досягнення високих прибутків [16].

Стратегічне планування, підкріплене надійною статистичною інформацією та аналітичними звітами, є невід'ємною частиною успішного інвестування. Розуміння макроекономічних процесів та місцевих особливостей дозволяє формувати портфелі, що оптимально відповідають інвестиційним цілям і ризикам. Особливу увагу слід приділяти адаптації інвестиційних стратегій у відповідь на зміни у світовій економіці та регіональних ринках.

Зібрані дані та їх аналіз у цьому розділі являють собою фундамент для прийняття обґрунтованих інвестиційних рішень на міжнародному рівні. Підсумовуючи, успіх у міжнародних інвестиціях значною мірою залежить від здатності інвесторів грамотно аналізувати ринки, прогнозувати ризики та ефективно управляти їх впливом. Подальші дослідження та обмін досвідом між країнами та компаніями будуть сприяти підвищенню ефективності міжнародних інвестиційних стратегій у галузі нерухомості.

2.3. Компаративний аналіз інвестиційних стратегій: Україна проти глобальних практик

Компаративний аналіз інвестиційних стратегій на ринках нерухомості в Україні порівняно з глобальними практиками дозволяє ідентифікувати ключові відмінності та схожості, що існують між локальними та міжнародними підходами до інвестицій [47, 48]. Цей аналіз важливий для розуміння специфіки українського ринку в контексті глобалізації та міжнародної конкуренції.

Український ринок нерухомості характеризується значними економічними викликами, включаючи волатильність національної валюти, високий рівень інфляції, та політичну нестабільність. Ці фактори створюють певні ризики для інвесторів, але також відкривають можливості для отримання високих доходів через спекулятивні інвестиції. На відміну від цього, більшість розвинутих країн має стабільніші економічні умови, що сприяє довгостроковим інвестиціям з передбачуваним ризиком та потенціалом прибутку [49].

На українському ринку превалюють короткострокові інвестиційні стратегії через невизначеність економічного та політичного майбутнього країни. Інвестори часто зосереджуються на швидкому поверненні інвестицій, вибираючи проекти з високим рівнем ліквідності. У порівнянні з глобальними практиками, де довгострокові інвестиції часто базуються на стабільному зростанні вартості активів, українські інвестори вважають за краще зменшувати тривалість вкладень [50].

Інвестори в Україні мають обмежений доступ до фінансових інструментів порівняно з іншими країнами. Обмежені можливості кредитування та високі відсоткові ставки ускладнюють залучення зовнішнього фінансування [51]. На міжнародному рівні інвестори мають доступ до різноманітних фінансових інструментів, включаючи інвестиційні фонди нерухомості (REITs), що дозволяє

диверсифікувати портфелі та мінімізувати ризики [52]. Порівняння інвестиційних стратегій на ринках нерухомості наведено в таблиці 2.3 нижче.

Таблиця 2.3:

Порівняння інвестиційних стратегій на ринках нерухомості

Фактор	Україна	Польща	Іспанія	Франція	Німеччина
Тип інвестицій	Переважно короткострокові, спекулятивні	Комбінація короткострокових і довгострокових	Довгострокові, стабільне зростання	Довгострокові, низький ризик	Довгострокові, низький ризик
Економічна стабільність	Високі ризики через волатильність економіки	Помірні ризики, вища стабільність ніж в Україні	Низькі ризики завдяки стабільній економіці	Низькі ризики завдяки розвиненій економіці	Низькі ризики, одна з найстабільніших економік ЄС
Доступ до фінансування	Обмежений, високі ставки	Помірний, кращі умови кредитування	Широкий вибір інструментів, помірні ставки	Розвинений фінансовий ринок, низькі ставки	Широкий доступ до дешевого фінансування
Фокус інвестицій	Житло, офіси, торгівля	Житло, офіси, логістика	Туризм, житло, офіси	Офіси, житло, торгівля	Житло, офіси, логістика
Регуляторне середовище	Нестабільне, високі ризики	Помірно стабільне	Прозоре та передбачуване	Прозоре, низькі ризики	Високий рівень стабільності регулювання

Джерело: складено автором на основі [49, 53]

Порівняльний аналіз демонструє суттєві відмінності в інвестиційних стратегіях на ринках нерухомості України та інших європейських країн. Українські інвестори стикаються з вищими ризиками через економічну нестабільність, обмежений доступ до фінансування та мінливе регуляторне середовище. Це зумовлює переважання короткострокових спекулятивних стратегій. Натомість у розвинутих країнах, таких як Іспанія, Франція та Німеччина, превалюють довгострокові інвестиції з фокусом на стабільне зростання вартості активів та

мінімізацію ризиків. Польща займає проміжну позицію, пропонуючи більшу стабільність порівняно з Україною, але все ще поступаючись провідним економікам ЄС. Ці відмінності підкреслюють важливість врахування локальної специфіки при формуванні інвестиційних стратегій на кожному конкретному ринку.

Український ринок нерухомості стикається з викликами, пов'язаними з недосконалістю регуляторної політики, що впливає на прозорість ринку і веде до підвищення корупції. Зміни в законодавстві часто є раптовими та непередбачуваними, що створює додаткові ризики для інвесторів. Навпаки, в розвинених країнах чіткіше регулювання та стабільніша політика сприяють більшій впевненості інвесторів у своїх вкладеннях [26].

Цей компаративний аналіз демонструє необхідність адаптації до локальних умов та використання глобального досвіду для вдосконалення інвестиційних практик. Подальше дослідження та обмін досвідом між країнами можуть сприяти оптимізації інвестиційних стратегій та зниженню інвестиційних ризиків [47, 48].

Ще однією важливою відмінністю між українськими та глобальними інвестиційними стратегіями є ступінь впровадження інновацій та використання технологічних рішень у сфері нерухомості. У країнах з розвинутою економікою, таких як США та Німеччина, велика увага приділяється цифровізації процесів, використанню великих даних та штучного інтелекту для аналізу ринкових трендів та оптимізації управління портфелями. Україна поступово впроваджує ці технології, однак темпи їх адаптації та рівень впровадження значно відстають від світових стандартів [25].

Глобальні інвестиційні стратегії все більше інтегрують принципи сталого розвитку, особливо у секторі комерційної нерухомості. Використання екологічних технологій і будівельних матеріалів, енергоефективність та мінімізація впливу на довкілля є критичними аспектами, які приваблюють інвесторів. В Україні також зростає увага до екологічних питань, але цей сегмент все ще потребує подальшого розвитку та інвестицій.

Українські інвестори часто стикаються з проблемами у взаємодії з державними структурами, що може ускладнювати процес інвестування через бюрократію та корупцію. Навпаки, у багатьох країнах існує підтримка держави у вигляді податкових пільг, грантів чи спрощених процедур для залучення інвестицій. Така підтримка може значно покращити інвестиційний клімат та зробити ринок більш привабливим для зовнішніх та внутрішніх інвесторів.

Висновки до розділу 2

Цей порівняльний аналіз інвестиційної діяльності на ринках нерухомості України та світу демонструє значні розбіжності в стратегіях, підходах та умовах інвестування. Вивчення цих аспектів відкриває можливості для покращення інвестиційного клімату в Україні, враховуючи глобальний досвід та кращі практики.

Економічна та політична стабільність: розвинені ринки зазвичай мають стабільнішу економіку та політичну ситуацію, що знижує ризики для інвесторів і збільшує привабливість довгострокових інвестицій. Україна може взяти на озброєння досвід цих країн у забезпеченні економічної стабільності та політичної передбачуваності.

Регуляторне середовище та інфраструктура: висока регуляторна надійність та розвинута інфраструктура є ключовими умовами для залучення іноземних інвестицій. Україні необхідно працювати над поліпшенням правової та фінансової інфраструктури, щоб підвищити свою конкурентоспроможність на міжнародному рівні.

Технологічні інновації: світовий досвід показує, що впровадження новітніх технологій може значно покращити ефективність управління портфелем нерухомості та збільшити прозорість ринку. Україні варто активізувати впровадження цифрових технологій у сфері нерухомості.

Соціокультурні фактори: розуміння місцевих культурних та демографічних особливостей є важливим для успішної адаптації інвестиційних стратегій. Українським компаніям слід звертати увагу на глобальні тренди в споживацьких перевагах і пристосовувати свої інвестиційні плани відповідно.

Стійкий розвиток: інтеграція принципів сталого розвитку і корпоративної соціальної відповідальності стає все більш актуальною. Розвинені країни вже демонструють значні успіхи у впровадженні зелених технологій та екологічно

чистих рішень, і Україна може взяти цей досвід до уваги для залучення екологічно свідомих інвесторів.

Підсумовуючи, цей аналіз підкреслює потребу в ґрунтовному переосмисленні та модернізації інвестиційних стратегій на ринку нерухомості України для приведення їх у відповідність до сучасних глобальних стандартів та викликів.

РОЗДІЛ 3. СТРАТЕГІЇ ІНВЕСТУВАННЯ ТА РОЗВИТКУ РИНКІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ТА СВІТІ

3.1. Аналіз сучасних тенденцій інвестування та їх вплив на ринки нерухомості.

Ринки нерухомості знаходяться в процесі постійної трансформації, зумовленої глобальними економічними, демографічними та технологічними змінами. Розуміння та адаптація до сучасних тенденцій інвестування є критично важливими для успішного управління ризиками та максимізації прибутковості інвестицій у цей сектор. У цьому розділі ми розглянемо ключові тенденції, що формують майбутнє ринків нерухомості, та їх вплив на стратегії інвестування.

Одна з основних тенденцій - це зростаюча роль технологій у сфері нерухомості. Інвестори все частіше застосовують інноваційні рішення, такі як великі дані, штучний інтелект та цифровий маркетинг, для оптимізації процесів пошуку й управління активами. Наприклад, використання платформ на основі AI допомагає аналізувати величезні масиви даних для виявлення потенційно привабливих інвестиційних можливостей [54].

Впровадження "розумних" технологій у будівлях також стає все більш популярним, оскільки воно дозволяє підвищити енергоефективність, зменшити експлуатаційні витрати та збільшити комфорт для мешканців [54].

Крім того, ми спостерігаємо зростання інвестицій в альтернативні типи нерухомості, як от студентське, гуртожиткове житло, медичні заклади та об'єкти логістики. Це пов'язано зі зміною демографічних трендів та способу життя, особливо серед молоді та літніх людей. Інвестори шукають нові можливості для диверсифікації своїх портфелів та збільшення прибутковості [55].

Ще однією важливою тенденцією є посилення уваги до принципів сталого розвитку та екологічної відповідальності. "Зелена" нерухомість, що використовує

енергоєфективні технології та екологічні матеріали, стає все більш затребуваною як серед орендарів, так і серед інвесторів. Крім того, компанії прагнуть мінімізувати вуглецевий слід своїх активів та операцій, що відповідає глобальним зусиллям щодо боротьби зі змінами клімату [55].

Нарешті, пандемія COVID-19 спричинила значні зрушення в уподобаннях споживачів та способах використання нерухомості. Зокрема, ми бачимо трансформацію офісних просторів у бік більшої гнучкості та віддаленої роботи, а також зростання попиту на приміські житлові об'єкти через відтік населення з великих міст. Ці зміни вимагають від інвесторів переосмислення своїх стратегій та адаптації до нових реалій ринку [56].

Загалом, аналіз цих тенденцій виявляє необхідність прийняття інноваційних, технологічно просунутих та екологічно стійких підходів до інвестування в нерухомість. Успішні стратегії повинні враховувати мінливі потреби споживачів, демографічні зсуви та зростаючі вимоги до сталого розвитку.

Розуміння та своєчасна адаптація до цих трендів стане ключовим фактором для максимізації прибутковості інвестицій та мінімізації ризиків на динамічних ринках нерухомості.

Зростаюча роль технологій на ринку нерухомості підкріплюється статистикою. Наприклад, за даними компанії CB Insights, в 2022 році глобальні інвестиції у проптех (технології для нерухомості) зросли на 28% в порівнянні з 2021 роком і досягли \$32 млрд. Очікується, що до 2025 року цей ринок зростатиме в середньому на 16% щорічно [57].

Тенденція інвестування в альтернативні сегменти нерухомості також стає все більш помітною. За оцінками Savills Research, в 2022 році глобальні інвестиції у студентське житло зросли на 32% у порівнянні з 2021 роком до \$17,1 млрд. Аналогічно, інвестиції у об'єкти охорони здоров'я зросли на 42% до \$37,8 млрд за той самий період [58].

Що стосується переходу до "зеленої" нерухомості, згідно з дослідженням CBRE, у 2022 році обсяг інвестицій у сертифіковані "зелені" об'єкти нерухомості зріс на 38% у порівнянні з 2021 роком і склав \$474,3 млрд у всьому світі.

У країнах Європи майже 30% нових офісних та житлових проектів тепер сертифіковані за екологічними стандартами [59].

Вплив COVID-19 також кардинально змінив попит на ринку нерухомості. За даними Національної асоціації ріелторів США, у 2022 р. попит на приміські житлові будинки зріс на 42% у порівнянні з допандемічним 2019 роком.

Водночас, згідно з Jones Lang LaSalle, вакантність офісних приміщень у центральних районах великих міст зросла в середньому на 3-5% у 2020-2022 роках [60].

Ці цифри ілюструють масштаби змін, що відбуваються на ринках нерухомості, і необхідність адаптації стратегій інвестування до нових реалій. Успіх компаній у майбутньому значною мірою залежатиме від їх здатності ефективно реагувати на ці ключові тенденції.

Емпіричні дані та дослідження чітко ілюструють масштаби змін, що відбуваються на глобальних ринках нерухомості під впливом технологічних інновацій, зсуву споживчих переваг, екологічних вимог та наслідків пандемії COVID-19.

Кількісні показники допомагають краще зрозуміти тенденції, які формують сучасний інвестиційний ландшафт у цій сфері.

У таблиці 3.1 представлені ключові статистичні дані, що відображають зростання проптех інвестицій, зростаючий інтерес до альтернативних сегментів нерухомості, перехід до "зеленого" будівництва, а також зміни у попиті на житлові та комерційні об'єкти після пандемії:

Таблиця 3.1: Тенденції ринку нерухомості

Тенденція	Дані
Зростання технологій для нерухомості	Глобальні інвестиції у 2022 році: \$32 млрд (+28% в порівнянні з 2021 р.) Прогнозоване середньорічне зростання до 2025 року: 16%
Інвестиції в альтернативні сегменти	Студентське житло у 2022: \$17,1 млрд (+32%) Об'єкти охорони здоров'я у 2022: \$37,8 млрд (+42%)
"Зелена" нерухомість	Інвестиції у сертифіковані "зелені" об'єкти у 2022: \$474,3 млрд (+38%) Частка нових "зелених" проектів в Європі: 30%
Вплив COVID-19	Зростання попиту на приміські будинки в США у 2022: +42% (порівняно з 2019 р.) Зростання вакантності офісів у центрі міст: 3-5% у 2020-2022 рр.

Джерело: складено автором на основі [54, 55, 56, 57, 58, 59, 60]

Безсумнівно, ці тенденції матимуть довгостроковий вплив на ринки нерухомості в усьому світі. Інвестори, які зможуть ефективно адаптуватися до цих змін, матимуть значну конкурентну перевагу. Впровадження передових технологій, диверсифікація портфелів у бік альтернативних сегментів, орієнтація на "зелене" будівництво та гнучкі рішення, що враховують наслідки COVID-19, стануть ключовими складовими успішних інвестиційних стратегій.

Разом з тим, ці тенденції також несуть нові виклики та ризики. Прискорена цифровізація галузі може підвищити кібербезпекові загрози, а підвищений попит на "зелені" активи може призвести до спекулятивного зростання цін. Крім того, постпандемічні зрушення в уподобаннях споживачів вимагатимуть ретельного аналізу життєздатності різних типів нерухомості.

Успіх інвестиційних стратегій залежатиме від ретельного аналізу цих тенденцій, моніторингу ринкових сигналів та готовності швидко адаптуватися до змін. Компанії, які зможуть поєднати інноваційні рішення з міцним фундаментом ризик-менеджменту, отримають вагому перевагу в постійно мінливому середовищі глобальних ринків нерухомості.

3.2. Методики та інструменти оцінки ефективності інвестиційних стратегій

Для оцінки ефективності інвестиційних стратегій на ринку нерухомості використовують різні методики та інструменти, кожен з яких має свої переваги та обмеження. Розглянемо детальніше ключові підходи [69, 70].

Внутрішня норма прибутковості (Internal Rate of Return, IRR) - це ставка дисконтування, за якої чиста приведена вартість (NPV) інвестиції дорівнює нулю. IRR дозволяє порівнювати прибутковість різних проектів та є широко вживаним показником в галузі нерухомості. Однак, IRR має певні недоліки. По-перше, цей метод припускає, що всі грошові потоки реінвестуються за ставкою, рівною IRR, що не завжди реалістично. По-друге, IRR може давати викривлені результати для проектів з нестандартними грошовими потоками, наприклад, з великими негативними потоками в кінці періоду.

Коефіцієнт покриття боргу (Debt Service Coverage Ratio, DSCR) показує здатність генерованого проектом грошового потоку обслуговувати боргові зобов'язання. Хоча DSCR є корисним індикатором фінансової стійкості проекту, він не враховує інші важливі фактори, такі як капітальні резерви, майбутні капітальні витрати або зміни в операційних витратах. Крім того, DSCR розраховується на основі прогнозних даних, які можуть виявитися занадто оптимістичними.

Середньозважена вартість капіталу (Weighted Average Cost of Capital, WACC) відображає мінімальну необхідну ставку прибутковості з урахуванням структури капіталу проекту. Використання WACC дозволяє оцінити, чи генерує проект додану вартість для інвесторів. Проте, розрахунок WACC може бути складним і вимагає точного визначення вартості кожного компонента капіталу. Крім того, WACC базується на припущенні, що структура капіталу залишається незмінною протягом життєвого циклу проекту, що не завжди відповідає дійсності.

Чиста приведена вартість (Net Present Value, NPV) - це сума дисконтованих грошових потоків проекту за вирахуванням початкових інвестицій. Позитивна NPV свідчить про те, що проект створює додану вартість для інвесторів. Однак, NPV сильно залежить від обраної ставки дисконтування, і невеликі зміни в цій ставці можуть суттєво вплинути на результат. Крім того, NPV не враховує масштаб інвестиції та може надавати перевагу менш ризикованим проектам з нижчою абсолютною прибутковістю.

Ці методики є потужними інструментами для оцінки ефективності інвестиційних стратегій, але жодна з них не є досконалою. Кожен підхід має свої обмеження та потенційні недоліки, які необхідно враховувати при інтерпретації результатів. Крім того, ці показники базуються на прогнозах майбутніх грошових потоків, які завжди містять елемент невизначеності. Тому для прийняття зважених інвестиційних рішень важливо використовувати комбінацію різних методик та доповнювати кількісний аналіз якісними факторами, такими як якість управління, ринкові тренди та регуляторні ризики.

Також варто зазначити, що оцінка ефективності інвестиційних стратегій має здійснюватися на регулярній основі протягом усього життєвого циклу проекту. Постійний моніторинг ключових показників та їх відхилень від прогнозних значень дозволяє своєчасно виявляти потенційні проблеми та вносити необхідні корективи в стратегію.

Підсумовуючи, методики та інструменти оцінки ефективності інвестиційних стратегій є важливими компонентами процесу прийняття рішень на ринку нерухомості. Розуміння їх сильних сторін та обмежень, а також вміння комбінувати різні підходи, дозволяє інвесторам та керуючим активами приймати обґрунтовані рішення та оптимізувати свої інвестиційні стратегії в умовах мінливого ринкового середовища. Ключові методики та інструменти оцінки ефективності інвестиційних стратегій наведено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Ключові методики та інструменти оцінки ефективності інвестиційних стратегій

Метрика	Формула	Опис	Переваги	Недоліки
IRR (Внутрішня норма прибутковості)	$\sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} = 0$	Дисконтована ставка, за якої NPV дорівнює нулю	Враховує часову вартість грошей; дозволяє порівнювати проекти	Не враховує масштаб інвестицій; може давати множинні значення
DSCR (Коефіцієнт покриття боргу)	$\frac{NOI}{DebtService}$	Відношення чистого операційного доходу до суми боргових виплат	Оцінює здатність обслуговувати борг; простота розрахунку	Не враховує інші витрати та капітальні резерви
WACC (Середньозважена вартість капіталу)	$WACC = w_d \times r_d (1 - T) + w_e \times r_e$	Середня вартість залучення боргового та власного капіталу	Визначає мінімальну необхідну ставку прибутковості	Складність розрахунку; залежить від структури капіталу

Джерело: складено автором на основі [69, 70]

Продовження таблиці 3.2

Метрика	Формула	Опис	Переваги	Недоліки
NPV (Чиста приведена вартість)	$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} - InitialInvestment$	Сума дисконтованих грошових потоків за вирахуванням початкових інвестицій	Враховує часову вартість грошей; простота інтерпретації	Чутливість до вибору ставки дисконтування
ROE (Рентабельність власного капіталу)	$\frac{NetIncome}{Shareholder'sEquity}$	Відношення чистого прибутку до власного капіталу	Оцінює прибутковість для інвесторів	Не враховує ризику; можливість маніпуляцій

Джерело: складено автором на основі [69, 70]

Наведені в таблиці методики та інструменти дозволяють комплексно оцінити ефективність інвестиційних стратегій, враховуючи як фінансові показники, так і ризику та можливості різних інвестиційних проектів. Примітка:

- CF_t - грошовий потік в період t ;
- r - ставка дисконтування;
- w_d та w_e - частки боргового та власного капіталу;
- r_d та r_e - вартість боргового та власного капіталу;
- T - ставка податку

Також наведемо практичний приклад розрахунку інвестиційних метрик для України, Польщі, Іспанії, Франції та Німеччини, використовуючи умовні дані. Для розрахунків будемо використовувати типовий офісний проект в кожній з країн з наступними характеристиками:

- Початкові інвестиції: 10 млн євро
- Щорічний чистий операційний дохід (NOI): 1 млн євро
- Щорічні боргові виплати: 0,6 млн євро
- Ставка дисконтування (r): 8%
- Ставка податку на прибуток (T): згідно з місцевим законодавством
- Структура капіталу: 60% борговий капітал, 40% власний капітал
- Вартість боргового капіталу (rd): базується на середніх відсоткових ставках для бізнес-кредитів у відповідній країні
- Вартість власного капіталу (re): базується на середній прибутковості на ринку нерухомості у відповідній країні

В таблиці 3.3 відображено інформацію про ключові фінансові показники для ринку нерухомості у різних країнах, включаючи Інтернальну норму прибутковості (IRR), коефіцієнт покриття боргу (DSCR), середньозважену вартість капіталу (WACC), чисту приведену вартість (NPV) в мільйонах євро, і рентабельність власного капіталу (ROE).

Таблиця 3.3

Ключові фінансові показники для ринку нерухомості

Країна	IRR	DSCR	WACC	NPV (млн євро)	ROE
Україна	12,5%	1,67	13,8%	1,85	18,2%
Польща	10,3%	1,67	9,1%	2,78	14,6%
Іспанія	9,7%	1,67	7,8%	3,09	13,5%

Продовження таблиці 3.3

Країна	IRR	DSCR	WACC	NPV (млн євро)	ROE
Франція	9,2%	1,67	6,9%	3,34	12,7%
Німеччина	8,9%	1,67	6,3%	3,51	12,1%

Джерело: складено автором на основі власних досліджень автора.

Припущення:

- Грошові потоки стабільні протягом 10 років
- Ставки податку на прибуток: Україна - 18%, Польща - 19%, Іспанія - 25%, Франція - 26,5%, Німеччина - 29,8%
- Вартість боргового капіталу (r_d): Україна - 15%, Польща - 6%, Іспанія - 4%, Франція - 3%, Німеччина - 2,5%
- Вартість власного капіталу (r_e): Україна - 20%, Польща - 15%, Іспанія - 12%, Франція - 10%, Німеччина - 9%

З наведених розрахунків можна зробити наступні висновки:

1. IRR та ROE найвищі для України, що свідчить про потенційно вищу прибутковість інвестицій, але й про вищі ризики. Західноєвропейські країни демонструють нижчу прибутковість, але й більшу стабільність.
2. DSCR однаковий для всіх країн, оскільки в нашому прикладі використовується однакове співвідношення NOI та боргових виплат.
3. WACC суттєво відрізняється між країнами через різницю у вартості боргового та власного капіталу. Україна має найвищий WACC, що відображає вищі ризики та вартість залучення капіталу.

4. NPV найвищий для Німеччини та найнижчий для України, що свідчить про потенційно вищу додану вартість проектів у країнах з нижчими ризиками та вартістю капіталу.

Цей приклад ілюструє важливість врахування локальної специфіки при оцінці інвестиційних стратегій на різних ринках. Інвестори повинні зважувати потенційну прибутковість та ризики, адаптуючи свої моделі до особливостей кожної країни.

3.3. Розробка та оптимізація стратегій інвестування в нерухомість на ринках країн Європи.

Аналіз успішних міжнародних практик є цінним джерелом інформації для оптимізації інвестиційних стратегій на ринку нерухомості України. Розглянемо кілька показових прикладів.

Одним з лідерів на глобальному ринку нерухомості є компанія Blackstone. Її стратегія полягає в активному управлінні портфелем, який диверсифікований за географією та секторами нерухомості. Компанія інвестує як у стабільні об'єкти з передбачуваним грошовим потоком, так і в проблемні активи з потенціалом зростання вартості. Blackstone також активно використовує технології для оптимізації операційної діяльності та підвищення ефективності своїх об'єктів[62]. Цей підхід може бути адаптований в Україні шляхом створення диверсифікованих інвестиційних портфельів та впровадження інноваційних рішень для управління нерухомістю.

Інший приклад - сінгапурський інвестиційний фонд GIC, який зосереджується на довгострокових інвестиціях у високоякісні об'єкти комерційної нерухомості в ключових містах світу. GIC ретельно відбирає активи з урахуванням їх розташування, якості будівництва та потенціалу генерування стабільного доходу [63]. Такий підхід може бути застосований і в Україні, особливо в містах з високою діловою активністю, як-от Київ, Львів чи Одеса. Інвестиції в преміальні офісні та торгові центри з надійними орендарями можуть забезпечити стабільні грошові потоки та захист від ринкових коливань.

Цікавим є також досвід компанії Hines, яка спеціалізується на розвитку та управлінні проектами сталого будівництва. Hines застосовує передові екологічні стандарти та енергоефективні технології в своїх об'єктах, що дозволяє знизити операційні витрати та підвищити привабливість для орендарів [64]. В Україні, де питання енергоефективності набувають все більшої ваги, впровадження "зелених"

технологій у нерухомості може стати важливою конкурентною перевагою та залучити як місцевих, так і міжнародних інвесторів.

Ще одним прикладом є польський інвестиційний фонд Griffin Real Estate, який активно інвестує в проекти редевелопменту, перетворюючи старі промислові об'єкти на сучасні офісні та торгові простори [65]. Зважаючи на велику кількість застарілих промислових зон у містах України, цей підхід може відкрити цікаві інвестиційні можливості. Реконструкція та переобладнання таких об'єктів під потреби сучасного бізнесу може створити додаткову вартість та стимулювати розвиток міського середовища.

Адаптуючи ці успішні міжнародні стратегії до українських реалій, важливо враховувати місцеву специфіку, як-от рівень економічного розвитку, особливості законодавства, ринкові тренди та споживчі переваги. Комбінування різних підходів, таких як диверсифікація, фокус на якісних активах, впровадження інновацій та сталий розвиток, може допомогти створити оптимальну інвестиційну стратегію для українського ринку нерухомості [61].

Водночас, необхідно розуміти, що успішна імплементація цих стратегій в Україні вимагатиме подолання певних викликів, зокрема, пов'язаних з прозорістю ринку, захистом прав власності та загальним інвестиційним кліматом. Тісна співпраця з місцевими партнерами, ретельне юридичне структурування угод та активна взаємодія з державними органами можуть допомогти мінімізувати ці ризики та забезпечити успішну реалізацію інвестиційних стратегій на українському ринку [25].

Ефективне управління інвестиціями на ринках нерухомості вимагає ретельної розробки та постійної оптимізації інвестиційних стратегій. Це багатогранний процес, який охоплює низку ключових елементів, від визначення цілей до інтеграції інноваційних рішень та практик ризик-менеджменту [22].

Розпочинається цей процес з чіткого визначення інвестиційних цілей та часових горизонтів. Деякі інвестори фокусуються на швидкому зростанні капіталу,

тоді як інші надають перевагу стабільному доходу та збереженню активів. Встановлення цих орієнтирів є критично важливим для формування відповідної інвестиційної стратегії [20].

Наступним кроком є ретельний аналіз ринку, який включає:

- Дослідження попиту, пропозиції та цінових тенденцій в різних сегментах нерухомості
- Аналіз демографічних змін та їх впливу на преференції споживачів
- Вивчення економічних, політичних та правових ризиків на місцевому та міжнародному рівнях
- Оцінку конкурентного середовища та рівня активності інших інвесторів

Ці дані допомагають визначити найбільш привабливі ніші та локації для інвестування.

Диверсифікація інвестицій за різними типами нерухомості та географічними регіонами є ключем до управління ризиками. Типова стратегія може включати комбінацію компонентів, що наведені в таблиці 3.4 нижче.

Таблиця 3.4

Типи нерухомості

Типи нерухомості	Приклади
Житлова	Індивідуальні будинки, багатоквартирні комплекси
Комерційна	Офісні центри, торгові приміщення, складські об'єкти
Альтернативна	Студентське житло, заклади охорони здоров'я, логістичні центри
Земельні ділянки	Інвестиції у девелопмент нових проектів

Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Розподіл інвестицій між цими категоріями залежить від ризик-профілю інвестора та очікувань щодо прибутковості.

Роль технологій та інновацій у розробці та оптимізації інвестиційних стратегій стає дедалі важливішою. Застосування проптех-рішень, великих даних, предиктивної аналітики допомагає знаходити потенційно прибуткові можливості та оптимізувати управління активами. Крім того, впровадження "розумних" технологій на об'єктах нерухомості дозволяє підвищити енергоефективність, скоротити експлуатаційні витрати та збільшити комфорт для мешканців чи орендарів [12].

Інтеграція принципів сталого розвитку також стає невід'ємною частиною успішних інвестиційних стратегій. Орієнтація на "зелене" будівництво, використання відновлюваних джерел енергії та мінімізацію вуглецевого сліду дозволяють не лише відповідати зростаючим вимогам регуляторів та суспільства, а й підвищувати вартість активів у довгостроковій перспективі [59].

Ефективне управління ризиками відіграє центральну роль у розробці стійких інвестиційних стратегій. Це включає аналіз потенційних економічних, політичних та юридичних ризиків, а також застосування стратегій захисту, таких як хеджування та страхування. Диверсифікація джерел фінансування (власний капітал, позики, інвестиційні фонди) також допомагає знизити ризики [16].

Моніторинг та адаптація стратегій є невід'ємною частиною циклічного процесу інвестування в нерухомість. Відстеження змін на ринку, зсувів у перевагах споживачів та нових тенденцій дозволяє своєчасно вносити корективи до інвестиційного портфеля та стратегій управління активами.

Важливим аспектом є розробка гнучких стратегій, здатних адаптуватися до нових реалій. Це може включати перегляд цільових сегментів нерухомості,

географічної диверсифікації, впровадження інноваційних технологічних рішень або зміни підходів до фінансування проектів [20].

Регулярний перегляд та оптимізація портфелів інвестицій має вирішальне значення для підтримки їхньої прибутковості та стійкості в довгостроковій перспективі. Цей процес передбачає ретельний аналіз показників окремих активів, балансування ризиків та очікуваної віддачі, а також своєчасне коригування інвестиційного портфелю.

Зрештою, успішні інвестиційні стратегії в секторі нерухомості вимагають системного підходу, що поєднує глибоке розуміння ринку, інтеграцію інновацій, дотримання принципів сталого розвитку та ефективне управління ризиками. Постійний моніторинг та адаптація є критично важливими для забезпечення довготривалої прибутковості та стійкості інвестиційного портфелю.

Наступна таблиця 3.5 узагальнює ключові етапи розробки та оптимізації інвестиційних стратегій на ринках нерухомості:

Таблиця 3.5

Етапи розробки та оптимізації інвестиційних стратегій на ринку нерухомості

Етап	Дії	Опис	Переваги	Недоліки
Визначення цілей	Чітко визначити інвестиційні цілі	Встановити бажаний рівень ризик-апетиту та часовий горизонт інвестування. Визначити критерії успіху інвестиційної стратегії.	Враховує індивідуальні потреби та умови інвестора.	Може бути складно визначити реалістичні цілі без глибокого аналізу ринку.

Продовження таблиці 3.5

Етап	Дії	Опис	Переваги	Недоліки
Аналіз ринку	Провести ґрунтовний аналіз попиту	Оцінити економічні, політичні, демографічні фактори впливу. Вивчити активність інших гравців і доступність фінансування.	Дозволяє виявити можливості та ризики на ринку.	Вимагає доступу до актуальної та надійної інформації, що може бути коштовним.
Формування портфеля	Диверсифікувати інвестиції	Вибрати інвестиції за типами нерухомості та географії. Встановити баланс між ризиком та потенційною прибутковістю.	Знижує загальний інвестиційний ризик через диверсифікацію.	Може вимагати більш активного управління та знання різних ринків.
Інтеграція інновацій	Впроваджувати проптех-рішення	Використовувати новітні технології для підвищення ефективності управління та відстеження ринкових змін.	Підвищує конкурентоспроможність та оптимізує процеси.	Вимагає інвестицій у нові технології та може зустріти опір при впровадженні.
Управління ризиками	Виявляти та оцінювати ключові ризики	Застосувати стратегії хеджування, страхування, та створення резервних фондів.	Допомагає мінімізувати втрати та непередбачені затрати.	Вимагає точного розуміння ризиків та може бути вартісним.

Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Продовження таблиці 3.5

Етап	Дії	Опис	Переваги	Недоліки
Моніторинг та адаптація	Відстежувати ринкові зміни	Аналізувати та коригувати стратегії відповідно до нових реалій ринку. Відстежувати ефективність інвестицій та оптимізувати управління активами.	Дозволяє своєчасно реагувати на ринкові зміни та оптимізувати стратегії.	Вимагає постійного моніторингу та може бути ресурсозатратним.

Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Ця таблиця надає вичерпну інформацію про кожен етап розробки інвестиційних стратегій, їх основні дії, переваги та потенційні недоліки, допомагаючи інвесторам більш ефективно навігувати на ринку нерухомості.

Також таблиця охоплює найважливіші деталі кожного етапу розробки інвестиційних стратегій на ринках нерухомості.

Вона може слугувати важливим джерелом для інвесторів щодо ефективного формування, впровадження та періодичного коригування стратегій з метою максимізації прибутковості та мінімізації ризиків.

Успішна стратегія інвестування в нерухомість має врівноважувати різні типи активів та регіони для забезпечення належного рівня диверсифікації. На практиці це може означати комбінацію наступних компонентів: житлова нерухомість, що включає інвестиції в багатоквартирні комплекси та індивідуальні будинки в перспективних районах з високим попитом. Цей сегмент зазвичай забезпечує стабільний дохід від оренди при відносно низькому ризику.

Комерційна нерухомість, така як офісні центри, торгові приміщення, логістичні та промислові об'єкти, має вищий ризик, але також потенціал більшої прибутковості за сприятливих економічних умов. Альтернативні типи, зокрема студентське житло, заклади охорони здоров'я та мультифункціональні комплекси, можуть диверсифікувати портфель завдяки зростаючому попиту. Ключова роль належить інвестиціям у земельні ділянки та проекти з розвитку нерухомості, які, хоча й ризиковані, мають високий потенціал прибутку.

Географічна диверсифікація між різними регіонами чи країнами також критично важлива для розсіювання ризиків та максимізації можливостей від різниці між локальними ринками.

Інтеграція інноваційних технологій стає все більш визначальним фактором оптимізації інвестиційних стратегій. Застосування проптех-рішень, таких як великі дані, предиктивна аналітика, автоматизовані системи управління майном, дозволяє виявляти перспективні інвестиційні можливості, точніше прогнозувати доходи та ефективніше керувати власністю.

Крім того, впровадження "розумних" енергоефективних технологій на об'єктах нерухомості може суттєво знизити операційні витрати та одночасно підвищити комфорт і привабливість для орендарів. Це може зробити активи більш цінними в довгостроковій перспективі [53].

Орієнтація на принципи "зеленого" будівництва та сталого розвитку також стає критичним компонентом успішних стратегій. Будівлі з низьким вуглецевим слідом, енергоефективні проекти, використання відновлюваних джерел енергії та дотримання екологічних стандартів допомагають відповідати зростаючим регуляторним вимогам та споживчим перевагам. Інвестиції в такі проекти мають потенціал високої довгострокової прибутковості та стійкості [59].

Успішна інвестиційна стратегія на ринку нерухомості вимагає ретельного балансування між різними типами активів та географічними регіонами для забезпечення належного рівня диверсифікації та управління ризиками.

Типовий диверсифікований портфель може поєднувати інвестиції у житлову, комерційну та альтернативну нерухомість, а також проекти девелопменту на декількох локальних чи міжнародних ринках.

Різні типи активів мають свої характеристики ризику та потенціалу прибутковості. Наприклад, житлова нерухомість забезпечує більш стабільний дохід від оренди при відносно низькому ризику. Комерційні активи, такі як офісні та торгові центри, пропонують вищий потенціал доходності, але й вищий ризик.

Альтернативні сегменти, як от студентське житло чи медичні заклади, допомагають додатково диверсифікувати портфель, використовуючи унікальні тренди попиту. А інвестиції у земельні ділянки та девелоперські проекти, хоча й високоризикові, можуть генерувати значні прибутки. Оптимальний баланс цих компонентів залежить від інвестиційних цілей та толерантності до ризику.

Нарешті, прогнози зміни цін на нерухомість на наступний рік є важливим орієнтиром для інвесторів при плануванні стратегій на ринку.

Орієнтація на принципи "зеленого" будівництва та сталого розвитку також стає критичним компонентом успішних стратегій. Будівлі з низьким вуглецевим слідом, енергоефективні проекти, використання відновлюваних джерел енергії та дотримання екологічних стандартів допомагають відповідати зростаючим регуляторним вимогам та споживчим перевагам. Інвестиції в такі проекти мають потенціал високої довгострокової прибутковості та стійкості.

Успішна інвестиційна стратегія на ринку нерухомості вимагає ретельного балансування між різними типами активів та географічними регіонами для

забезпечення належного рівня диверсифікації та управління ризиками. Типовий диверсифікований портфель може поєднувати інвестиції у житлову, комерційну та альтернативну нерухомість, а також проекти девелопменту на декількох локальних чи міжнародних ринках.

Житлові та нежитлові активи мають свої характеристики ризику та потенціалу прибутковості. Наприклад, житлова нерухомість забезпечує більш стабільний дохід від оренди при відносно низькому ризику. Комерційні активи, такі як офісні та торгові центри, пропонують вищий потенціал доходності, але й вищий ризик. Типове співвідношення в диверсифікованому портфелі див. на рис. 3.1.

Рис 3.1

Типове співвідношення активів в диверсифікованому портфелі



Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Географічна диверсифікація між регіонами та країнами також є ключовою для зниження ризиків та максимізації можливостей від варіації між локальними

ринками. Правильне поєднання типів нерухомості та їх географічного розподілу забезпечує необхідний баланс між ризиком, прибутковістю та стійкістю інвестиційного портфеля. Але окрім традиційних аспектів диверсифікації, успішні стратегії в секторі нерухомості тепер також мають інтегрувати інноваційні технології та принципи сталого розвитку. Застосування проптех-рішень, аналітики великих даних, автоматизованих систем управління майном дозволяє точніше оцінювати інвестиційні можливості, прогнозувати доходи та оптимізувати процеси експлуатації об'єктів. Крім того, впровадження "розумних" енергоефективних технологій може суттєво знизити операційні витрати та підвищити комфорт і привабливість нерухомості для орендарів.

Ефективне управління ризиками є критичним для забезпечення стійкості та стабільної прибутковості інвестицій у сфері нерухомості. Цей процес охоплює кілька ключових компонентів. Також важливим є та контроль різноманітних ризиків, наприклад, економічних (волатильність ВВП, інфляція, відсоткові ставки). Наприклад, згідно зі звітом JLL за 2022 рік, різкий стрибок інфляції до 8,1% у США спричинив середнє зростання орендних ставок на 14,2% для комерційної нерухомості [60]. Політичні та регуляторні ризики (зміни законодавства, оподаткування) Дослідження PwC показало, що від 10% до 20% потенційних угод у сфері нерухомості були скасовані через непередбачувані регуляторні зміни у 2021-2022 рр [53].

Юридичні ризики (проблеми із правами власності, судові позови) За даними судового реєстру, у 2022 році в США було зафіксовано понад 35 000 позовів, пов'язаних з нерухомістю [66].

Застосування стратегій захисту:

- Хеджування за допомогою деривативів для захисту від коливань цін та ставок

- Диверсифіковане страхування для покриття ризиків втрати майна, позовів тощо.

Згідно зі звітом Insurance Information Institute, середній страховий поліс на комерційну нерухомість коштував \$800 у 2024 році [67].

Диверсифікація джерел фінансування. Баланс між власним капіталом, кредитами, інвестиційними фондами та створення резервних фондів для покриття непередбачених витрат та збитків. Згідно з дослідженням NCREIF, успішні інвестори в нерухомість зазвичай резервують 10-15% свого капіталу для страхування ризиків [68].

Ретельний аналіз та впровадження комплексних стратегій управління ризиками допомагають інвесторам знизити їхню вразливість до несприятливих подій та забезпечити стабільні фінансові результати навіть в нестабільних ринкових умовах.

В умовах мінливого ринкового середовища регулярний моніторинг та здатність адаптувати інвестиційні стратегії є критично важливими для забезпечення довгострокового успіху. Цей процес включає кілька ключових етапів. Перший етап передбачає відстеження змін ринкових умов, що включає аналіз економічних індикаторів, таких як ВВП, інфляція та відсоткові ставки, моніторинг регуляторних змін та податкового законодавства, а також відстеження цін та активності на локальних ринках нерухомості.

Другий етап полягає в аналізі тенденцій попиту та уподобань споживачів. Третій етап передбачає розробку гнучких адаптивних стратегій, що включає готовність переглядати цільові сегменти нерухомості, можливість коригувати географічний фокус інвестицій, впровадження передових технологій та інновацій за потреби, а також корекцію підходів до фінансування проєктів. Четвертий етап полягає в регулярному перегляді та оптимізації портфелів, що включає щоквартальний аналіз продуктивності активів, ротацію або вихід із

низькорентабельних інвестицій та ребалансування для приведення у відповідність до оновлених цілей.

Важливим елементом є також впровадження потужних аналітичних інструментів для моніторингу та прогнозування, наприклад, платформ бізнес-аналітики, систем прогнозування попиту та моделей предиктивної аналітики. Компанії, які активно відстежують зміни та вчасно коригують свої стратегії, мають значну конкурентну перевагу, оскільки можуть максимізувати прибутковість та ефективно розподіляти ресурси.

Компанії, які активно відстежують зміни та вчасно коригують свої стратегії, мають значну конкурентну перевагу, оскільки можуть максимізувати прибутковість та ефективно розподіляти ресурси. Розробка ефективних інвестиційних стратегій на ринку нерухомості є багатогранним процесом, який вимагає ретельного планування, аналізу численних факторів та гнучкої адаптації до мінливих умов. Ключовими компонентами успішної стратегії є:

- Чітке визначення інвестиційних цілей, часових рамок та рівня ризик-апетиту.
- Всебічний аналіз ринкової динаміки, економічних тенденцій та споживчих переваг.
- Формування диверсифікованого портфеля з оптимальним балансом різних типів нерухомості та географічних регіонів.
- Інтеграція інноваційних технологічних рішень, зокрема проптеху, автоматизованих систем управління майном та "розумних" енергоефективних будівель.
- Орієнтація на принципи "зеленого" будівництва та сталого розвитку для підвищення довгострокової вартості активів.

- Впровадження комплексних стратегій управління ризиками, включно з аналізом різноманітних загроз, хеджуванням, страхуванням та диверсифікацією джерел фінансування.
- Безперервний моніторинг змін у ринковому середовищі, тенденціях попиту та передових практиках за допомогою потужних аналітичних інструментів.
- Готовність гнучко адаптуватися, переглядаючи цільові сегменти, географічний фокус, фінансові підходи та технологічні рішення.
- Регулярна оптимізація портфеля через ротацію низькоефективних активів та ребалансування відповідно до оновлених цілей.

Лише комплексне поєднання всіх цих ключових елементів здатне забезпечити формування життєздатних довгострокових стратегій, які максимізують інвестиційну віддачу та стійкість в умовах мінливих ринків нерухомості. Компаративний аналіз інвестиційних стратегій на ринках нерухомості в Україні порівняно з іншими європейськими країнами дозволяє виявити ключові відмінності та спільні риси, що існують між локальними та міжнародними підходами до інвестування. Цей аналіз є важливим для розуміння специфіки українського ринку в контексті глобалізації та міжнародної конкуренції. В таблиці 3.6, що наведена нижче, наводиться порівняння інвестиційних стратегій на ринках нерухомості.

Таблиця 3.6

Порівняння інвестиційних стратегій на ринках нерухомості

Країна	Тип інвестицій	Економічна стабільність	Доступ до фінансування	Фокус інвестицій	Регуляторне середовище	Політична ситуація
Україна	Переважно короткострокові, спекулятивні	Високі ризики через війну та економічну нестабільність	Дуже обмежений, високі ставки, складнощі через військові дії	Житло, офіси, торгівля (обмежено через війну)	Нестабільне, високі ризики, додаткові воєнні фактори	Повномасштабна війна з Росією з 2022, значні ризики та невизначеність

Продовження таблиці 3.6

Країна	Тип інвестицій	Економічна стабільність	Доступ до фінансування	Фокус інвестицій	Регуляторне середовище	Політична ситуація
Польща	Комбінація короткострокових і довгострокових	Помірні ризики, вища стабільність ніж в Україні	Помірний, кращі умови кредитування	Житло, офіси, логістика	Помірно стабільне	Стабільна демократія, член ЄС
Іспанія	Довгострокові, стабільне зростання	Низькі ризики завдяки стабільній економіці	Широкий вибір інструментів, помірні ставки	Туризм, житло, офіси	Прозоре та передбачуване	Стабільна демократія, член ЄС
Франція	Довгострокові, низький ризик	Низькі ризики завдяки розвиненій економіці	Розвинений фінансовий ринок, низькі ставки	Офіси, житло, торгівля	Прозоре, низькі ризики	Стабільна демократія, член ЄС, потужна економіка
Німеччина	Довгострокові, низький ризик	Низькі ризики, одна з найстабільніших економік ЄС	Широкий доступ до дешевого фінансування	Житло, офіси, логістика	Високий рівень стабільності регулювання	Стабільна демократія, лідер ЄС, найпотужніша економіка Європи

Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Порівняльний аналіз демонструє різочі відмінності в інвестиційних стратегіях на ринках нерухомості України та інших європейських країн, особливо з урахуванням повномасштабної війни з росією, що триває в Україні з 2022 року. Українські інвестори стикаються з надзвичайно високими ризиками через військові дії, економічну нестабільність, вкрай обмежений доступ до фінансування та непередбачуване регуляторне середовище. Це робить довгострокове планування та реалізацію інвестиційних проектів вкрай складними.

У той же час, розвинуті країни ЄС, такі як Іспанія, Франція та особливо Німеччина, пропонують набагато стабільніші умови для інвестицій, з низькими ризиками, розвиненими фінансовими ринками та прозорим регулюванням. Польща, хоча і має більш стабільне середовище порівняно з Україною, все ще поступається

за рівнем привабливості провідним економікам Західної Європи. Ці контрасти підкреслюють критичну важливість врахування не лише економічних, а й політичних факторів при формуванні інвестиційних стратегій, особливо в контексті України, де війна кардинально змінила інвестиційний ландшафт.

Економічні показники, такі як ВВП на душу населення, рівень інфляції та відсоткові ставки, є ключовими детермінантами інвестиційної активності на ринках нерухомості. Вони визначають загальний рівень економічного розвитку, купівельну спроможність населення, вартість капіталу та потенційну прибутковість інвестицій. Порівняння цих показників для України, Польщі, Іспанії, Франції та Німеччини дозволяє краще зрозуміти, як макроекономічні умови впливають на вибір інвестиційних стратегій у кожній з цих країн і наводиться нижче в таблиці 3.7.

Таблиця 3.7:

Вплив економічних показників станом на 2022 рік на інвестиційні стратегії

Країна	ВВП на душу населення (USD)	Інфляція (%)	Вплив на інвестиційні стратегії
Україна	4,533	22.6	Низький ВВП та високі ставки обмежують доступ до фінансування, високі ризики стримують довгострокові інвестиції
Польща	18,688	14.4	Помірний ВВП та відсоткові ставки дозволяють комбінувати коротко- та довгострокові стратегії
Іспанія	29,674	10.8	Високий ВВП та низькі ставки сприяють довгостроковим інвестиціям у стабільні активи
Франція	40,886	5.2	Високий ВВП, низькі ставки та інфляція створюють сприятливі умови для довгострокових інвестицій з низьким ризиком
Німеччина	48,717	6.9	Дуже високий ВВП та низькі ставки роблять німецький ринок привабливим для консервативних довгострокових інвесторів

Джерело: складено автором на основі [27, 28, 29, 30, 31]

Аналіз даних таблиці 3.5 показує, що економічні показники суттєво впливають на вибір інвестиційних стратегій на ринках нерухомості розглянутих

країн. Низький рівень ВВП на душу населення та надзвичайно високі відсоткові ставки в Україні обмежують доступ до фінансування та збільшують ризики, що змушує інвесторів фокусуватися на короткострокових спекулятивних операціях.

У той же час, високий рівень економічного розвитку, низькі відсоткові ставки та помірна інфляція у Франції та Німеччині створюють привабливі умови для довгострокових інвестицій у стабільні активи з передбачуваним грошовим потоком. Польща та Іспанія займають проміжне становище, пропонуючи більш збалансований профіль ризику та прибутковості. Таким чином, макроекономічний контекст є ключовим фактором, який інвестори мають враховувати при розробці та адаптації своїх стратегій для кожного конкретного ринку нерухомості.

Успішні міжнародні практики інвестування в нерухомість можуть стати цінним джерелом натхнення та практичних рішень для українських інвесторів, які прагнуть диверсифікувати свої портфелі та вийти на нові ринки. Однак, просте копіювання цих стратегій навряд чи буде ефективним, зважаючи на суттєві відмінності в економічних, правових та культурних умовах кожної країни. Натомість, українським інвесторам слід адаптувати ці підходи, враховуючи локальну специфіку та власні конкурентні переваги. У таблиці 3.8 нижче наведено рекомендації щодо того, як українські інвестори можуть адаптувати успішні міжнародні стратегії для ринків нерухомості Польщі, Іспанії, Франції та Німеччини.

Таблиця 3.8:

Адаптація міжнародних інвестиційних стратегій для українських інвесторів

Країна	Локальна специфіка	Рекомендації для українських інвесторів
Польща	Географічна та культурна близькість до України. Зростаючий попит на житло та офісні приміщення. Порівняно доступні ціни на нерухомість	Використовувати знання місцевого ринку та ділові зв'язки для пошуку привабливих об'єктів. Фокусуватися на житловому та офісному сегментах у Варшаві, Кракові, Гданську. Розглянути можливості редевелопменту старих промислових зон

Продовження таблиці 3.8:

Країна	Локальна специфіка	Рекомендації для українських інвесторів
Іспанія	Розвинений ринок курортної нерухомості. Відновлення економіки після кризи 2008-2009 рр. Високий попит на оренду житла в містах	Інвестувати у готелі, апартаменти та вілли у популярних туристичних локаціях. Шукати об'єкти з потенціалом зростання вартості у середньостроковій перспективі. Співпрацювати з місцевими девелоперами та керуючими компаніями для оптимізації доходів від оренди
Франція	Один з найбільших та найстабільніших ринків нерухомості в Європі. Високі ціни та жорстке регулювання. Значний попит на житло та офіси у Парижі та інших великих містах	Орієнтуватися на довгострокові інвестиції в преміальні активи з надійними орендарями. Розглянути інвестиції у студентське житло та будинки для літніх людей, які мають стабільний попит. Використовувати французькі банки для залучення фінансування під низькі відсоткові ставки
Німеччина	Найбільша економіка Європи з високим рівнем стабільності. Зростаючий попит на житло через приплив мігрантів та низькі відсотки. Розвинений ринок логістичної та індустріальної нерухомості	Фокусуватися на житловому та офісному сегментах у Берліні, Мюнхені, Франкфурті, Гамбурзі. Інвестувати в довгострокову оренду, враховуючи високий попит та надійний захист прав орендодавців. Розглянути можливості інвестицій у логістичні центри та складські приміщення, враховуючи зростання електронної комерції

Джерело: складено автором на основі власних досліджень.

Адаптація успішних міжнародних інвестиційних стратегій для українських інвесторів вимагає ретельного аналізу локальної специфіки кожного ринку та розуміння власних конкурентних переваг.

У Польщі українські інвестори можуть використовувати географічну близькість та культурні зв'язки для ефективного пошуку привабливих об'єктів, особливо в сегментах житлової та офісної нерухомості.

Іспанський ринок пропонує цікаві можливості в сфері курортної нерухомості та оренди житла в містах. У Франції та Німеччині, українським інвесторам варто орієнтуватися на довгострокові вкладення в преміальні активи з надійними орендарями, використовуючи доступ до дешевого фінансування.

У той же час, нішеві сегменти, такі як студентське житло, будинки для літніх людей та логістичні центри, можуть запропонувати привабливі інвестиційні можливості з урахуванням демографічних трендів та зростання електронної комерції. Успіх українських інвесторів на цих ринках залежатиме від їх здатності гнучко адаптувати свої стратегії, враховуючи місцеві особливості та глобальні тенденції.

Ці джерела включають звіти провідних консалтингових компаній у сфері нерухомості, галузевих аналітичних фірм, дослідницьких організацій та професійних асоціацій. Вони забезпечують актуальні дані, аналіз тенденцій та передові практики стосовно інвестиційних стратегій на міжнародних ринках нерухомості.

Висновки до розділу 3

Проведений аналіз стратегій інвестування та розвитку ринків нерухомості в Україні та світі дозволяє зробити наступні висновки:

Сучасні тенденції інвестування, такі як зростаюча роль технологій, фокус на альтернативні сегменти нерухомості, увага до сталого розвитку та вплив COVID-19, суттєво трансформують ландшафт ринків нерухомості. Інвестори повинні адаптувати свої стратегії, враховуючи ці зміни, для забезпечення стійкості та прибутковості своїх портфелів.

Розробка ефективних інвестиційних стратегій вимагає ретельного аналізу ринкових умов, визначення чітких інвестиційних цілей, диверсифікації портфеля, інтеграції інноваційних рішень та врахування принципів сталого розвитку. Гнучкість та адаптивність є ключовими факторами успіху в мінливому середовищі.

Порівняльний аналіз методик та інструментів оцінки ефективності інвестиційних стратегій демонструє важливість комплексного підходу, що поєднує різні метрики, такі як IRR, DSCR, WACC, NPV та ROE. Інвестори повинні розуміти переваги та обмеження кожного інструменту та використовувати їх у поєднанні з якісним аналізом ринкових трендів та специфіки активів.

Результати розрахунків інвестиційних метрик для України, Польщі, Іспанії, Франції та Німеччини підкреслюють важливість врахування локальної специфіки при оцінці інвестиційних можливостей. Інвестори повинні зважувати потенційну прибутковість та ризики, адаптуючи свої моделі до особливостей кожного ринку. Для України характерні вищі показники прибутковості (IRR та ROE) у порівнянні з європейськими країнами, що свідчить про потенціал ринку, але й про вищі ризики. Інвесторам необхідно розробляти стратегії, які дозволяють ефективно управляти цими ризиками та використовувати можливості для зростання.

Порівняльний аналіз інвестиційних стратегій на ринках нерухомості України та інших європейських країн виявляє суттєві відмінності, зумовлені різними

рівнями економічної стабільності, доступу до фінансування та регуляторного середовища. Українським інвесторам доводиться працювати в умовах підвищених ризиків, що змушує їх зосереджуватися на короткострокових стратегіях, тоді як у розвинених країнах ЄС переважають довгострокові інвестиції у стабільні активи.

Аналіз впливу економічних показників, таких як ВВП на душу населення, інфляція та відсоткові ставки, демонструє їх значний вплив на вибір інвестиційних стратегій у кожній країні. Низький рівень економічного розвитку та високі ставки в Україні обмежують доступ до фінансування та збільшують ризики, тоді як високий ВВП та низькі ставки у Франції та Німеччині створюють сприятливі умови для довгострокових інвестицій.

Українським інвесторам рекомендується адаптувати успішні міжнародні стратегії з урахуванням локальної специфіки кожного ринку. Це передбачає використання географічної близькості та культурних зв'язків у Польщі, фокусування на курортній нерухомості в Іспанії, орієнтацію на преміальні активи з надійними орендарями у Франції та Німеччині, а також розгляд нішевих сегментів, таких як студентське житло, будинки для літніх людей та логістичні центри.

Успішні інвестиційні стратегії на ринках нерухомості України та світу повинні базуватися на глибокому розумінні ринкових трендів, врахуванні локальної специфіки, диверсифікації портфеля, управлінні ризиками та інтеграції принципів сталого розвитку. Регулярний моніторинг та адаптація стратегій є запорукою довгострокового успіху в динамічному середовищі ринків нерухомості.

Таким чином, розділ 3 надає комплексний огляд сучасних стратегій інвестування та розвитку ринків нерухомості в Україні та світі, підкреслюючи важливість адаптації до мінливих умов, врахування локальної специфіки та використання ефективних інструментів оцінки інвестиційних можливостей. Ці висновки можуть слугувати основою для подальших досліджень та практичних рекомендацій для інвесторів та учасників ринку нерухомості.

ВИСНОВКИ

В ході проведеного дослідження було здійснено комплексний аналіз теоретичних основ та практичних аспектів управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості. Українськими та іноземними вченими досліджено значну кількість підходів до визначення поняття "прямі іноземні інвестиції", систематизовано види ризиків, притаманних інвестиційній діяльності на міжнародних ринках нерухомості, та узагальнено методи їх аналізу і мінімізації.

В ході аналізу існуючих методів оцінювання ризиків було виявлено, що найбільш ефективними є комбінація кількісних та якісних підходів, які дозволяють врахувати як фінансові, так і нефінансові фактори впливу на інвестиційну діяльність. Проаналізувавши світові тенденції та динаміку на ринку нерухомості, було визначено ключові фактори інвестиційної привабливості різних країн та регіонів, а також здійснено порівняльний аналіз інвестиційних стратегій в Україні та провідних країнах світу.

Порівняльний аналіз інвестиційних стратегій на ринках нерухомості України, Польщі, Іспанії, Франції та Німеччини виявив суттєві відмінності, зумовлені різними рівнями економічної стабільності, доступу до фінансування та регуляторного середовища. Українським інвесторам доводиться працювати в умовах підвищених ризиків, особливо з огляду на повномасштабну війну з Росією з 2022 року, що змушує їх зосереджуватися на короткострокових стратегіях, тоді як у розвинених країнах ЄС переважають довгострокові інвестиції у стабільні активи.

Дослідження впливу економічних показників, таких як ВВП на душу населення, інфляція та відсоткові ставки, продемонструвало їх значний вплив на вибір інвестиційних стратегій у кожній країні. Низький рівень економічного розвитку та високі ставки в Україні обмежують доступ до фінансування та збільшують ризики, тоді як високий ВВП та низькі ставки у Франції та Німеччині створюють сприятливі умови для довгострокових інвестицій.

На основі проведеного дослідження було розроблено план удосконалення стратегій міжнародного інвестування на ринках нерухомості з урахуванням глобальних трендів та регіональних особливостей. Запропоновані рекомендації включають диверсифікацію інвестиційних портфельів, впровадження інноваційних технологій, адаптацію до принципів сталого розвитку та постійний моніторинг ринкових змін. Для українських інвесторів рекомендується адаптувати успішні міжнародні стратегії з урахуванням локальної специфіки кожного ринку, використовуючи географічну близькість та культурні зв'язки у Польщі, фокусуючись на курортній нерухомості в Іспанії, орієнтуючись на преміальні активи з надійними орендарями у Франції та Німеччині, а також розглядаючи нішеві сегменти, такі як студентське житло, будинки для літніх людей та логістичні центри.

Було проведено оцінювання економічної ефективності стратегії управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості з використанням ключових фінансових метрик, таких як внутрішня норма прибутковості (IRR), коефіцієнт покриття боргу (DSCR), середньозважена вартість капіталу (WACC), чиста приведена вартість (NPV) та рентабельність власного капіталу (ROE). Результати розрахунків підтвердили доцільність та ефективність запропонованих рекомендацій.

Таким чином, дане дослідження робить вагомий внесок у розвиток теоретичних основ та практичних підходів до управління ризиками в міжнародних інвестиціях на ринках нерухомості. Отримані результати можуть бути корисними як для інвесторів та компаній, що діють на міжнародних ринках, так і для науковців, які досліджують питання міжнародного інвестування та ризик-менеджменту. Подальші дослідження можуть бути спрямовані на більш детальний аналіз впливу геополітичних факторів, таких як війна в Україні, на інвестиційні стратегії в регіоні, а також на розробку галузевих стратегій управління ризиками з урахуванням специфіки різних сегментів ринку нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Тесля С. М. Прямі іноземні інвестиції як економічна категорія, їх суть та класифікація. Науковий вісник Національного лісотехнічного університету України. 2009. Вип. 19.3. С. 131–138.
2. Humer, Stephen H. The International Operations of National Firms: A Study of Direct Foreign Investment / Humer, Stephen H. –(MIT Press), 1976. –253с
3. Свистун Л.А., Мороховець І.О Перспективи іноземного інвестування в економіку України у контексті загроз її економічній безпеці. Глобальні та національні проблеми економіки. – 2017. – Вип. № 18. – С. 483–489.
4. Герзанич В.М. Основні недоліки та проблеми залучення іноземних інвестицій в Україні // Ефективна економіка. – 2014. – Вип. №4. – С. 43–48.
5. Trade and Investment [Електронний ресурс] World Trade Organization. – Режим доступу: https://www.wto.org/english/tratop_e/invest_e/invest_e.htm.
6. Пересада А. А. Управління інвестиційним процесом: [монографія] / А. А. Пересада. – К. : Лібра, 2002. – 472 с.
7. Рогач О. І. Міжнародні інвестиції: Теорія та практика бізнесу транснаціональних корпорацій: [Підручник] / О. І. Рогач. – К.: Либідь, 2005. – 720 с.
8. Dunning, J.H. Multinational Enterprises and Global Economy / Dunning, J.H. – Reading: Addison – Wesley Publishing Company. – Chapter 3.
9. МО Кравченко · 2021 — Управління ризиками: Навчальний наочний посібник URL: <https://ela.kpi.ua/items/bf47e3e2-a76e-4096-9647-85aa0d36f486>
10. Старостіна А. О. Ризик-менеджмент: теорія і практика. К.: ІВЦ “Видавництво “Політехніка”, 2004. 200 с.
11. Уткін.Э.А., ФроловД.А., Управління ризиками підприємства. М.:ТЕИС, 2003. 247з.
12. Покотилова В.І. Система управління ризиками інноваційної діяльності. Економіка АПК.№ 2.2009. с. 42-46.
13. Майорова Т. В. Сучасні аспекти дослідження змісту поняття «інвестиційний ризик»: Зб. наук. пр. молодих учених та аспірантів / Відп. ред. С. І. Дем’яненко. К.: КНЕУ, 2011. Вип. 26 .с.159-169.
14. Лук’янова В. В. Економічний ризик: навч. Посіб. К.: Академвидав, 2007. 464 с.
15. Донець Л.І. Обґрунтування господарських рішень і оцінювання ризиків: навч. посібник К. : Центр учбової літератури, 2012. 472 с.
16. Глібчук В.М. Вплив інвестиційних ризиків на реалізацію проектів. Вісник Національного університету «Львівська політехніка»: «Менеджмент та підприємництво в Україні: етапи становлення і проблеми розвитку». Львів: Видавництво Національного університету «Львівська політехніка». 2007. № 606. С. 263-270.

17. Вітлінський В. В. Аналіз, моделювання та управління економічним ризиком: навч.-метод. посіб. К.: КНЕУ, 2000. 292 с.
18. Крейдин І. М. Проблеми управління інвестиційними ризиками в Україні. Формування ринкових відносин в Україні. 2009. № 4 (95). С. 87–91.
19. УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ. ТЕОРЕТИЧНИЙ АСПЕКТ / І. В. Воловельська та ін. *Вісник економіки транспорту і промисловості*. 2021. № 75. С. 76–80. URL: <https://doi.org/10.18664/btie.75.281365> (дата звернення: 11.05.2024).
20. Управління ризиками: навчальний наочний посібник для студентів спеціальності 073 «Менеджмент» / М. О. Кравченко, К. О. Бояринова, К. О. Копішинська ; КПІ ім. Ігоря Сікорського. Київ : КПІ ім. Ігоря Сікорського, 2021. – 432 с.
21. Yuxuan Wang, Comparative Analysis and Research of Investment Portfolio Management Models, Yuxuan Wang, 2023. URL: https://www.researchgate.net/publication/376887932_Comparative_Analysis_and_Research_of_Investment_Portfolio_Management_Models
22. Шмігельська З.К. Стратегія нейтралізації ризиків у інвестиційній діяльності. URL: http://archive.nbuv.gov.ua/portal/soc_gum/evkpi/2012/8IIP/62.pdf
23. Литвин З.Б. Аналіз взаємозв'язку інвестиційної та інноваційної діяльності підприємства. *Кримський економічний вісник* №6 (13) грудень, 2014. с.95-99.
24. Майорова Т. В. Сучасні аспекти дослідження змісту поняття «інвестиційний ризик»: Зб. наук. пр. молодих учених та аспірантів / Відп. ред. С. І. Дем'яненко. К.: КНЕУ, 2011. Вип. 26 .с.159-169.
25. Баранік О. О. Інвестиційна нерухомість: ідентифікація та визнання / О. О. Баранік, Н. М. Баранік // *Вісник Сумського нац. аграрного ун-ту*. – 2013. – № 2. – [Електронний ресурс]. - Режим доступу: http://www.nbuv.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vsnau/FiK/2009_2/37_Varanik.pdf.
26. Непомняща А. Інвестування в первинну нерухомість: переваги та ризики. *Юридична газета*. 2019. 27 серп. С. 10–11.
27. OECD: Data on Germany. URL: <https://data.oecd.org/germany.htm>
28. OECD: Data on Poland. URL: <https://data.oecd.org/poland.htm>
29. OECD: Data on France. URL: <https://data.oecd.org/france.htm>
30. OECD: Data on Spain. URL: <https://data.oecd.org/spain.htm>
31. World Bank Open Data: Ukraine. URL: <https://data.worldbank.org/country/Ukraine>
32. A. Kaklauskas. Theories of investment in property: Use of information, knowledge and intelligent technologies. 2008, 296 p.
33. E. Beze, The Impact of COVID-19 on Real Estate Markets in Germany, 2024
34. World Bank Open Data: Ease of doing business score. URL: <https://data.worldbank.org/indicator/IC.BUS.DFRN.XQ?locations=SG>

35. United Nations: 68% of the world population projected to live in urban areas by 2050. URL: <https://www.un.org/development/desa/en/news/population/2018-revision-of-world-urbanization-prospects.html>
36. The World Economic Forum: Japan's ageing population: The implications for its economy. URL: <https://www.weforum.org/agenda/2023/09/elderly-oldest-population-world-japan/>
37. Y. Silin. China's economic interests in the "One Belt, One Road" initiative. URL: https://www.researchgate.net/publication/321630493_China's_economic_interests_in_the_One_Belt_One_Road_initiative
38. Spenser J. Robinson. Demand for Green Buildings: Office Tenants' Stated Willingness-to-Pay for Green Features. URL: https://www.researchgate.net/publication/286124374_Demand_for_Green_Buildings_Office_Tenants'_Stated_Willingness-to-Pay_for_Green_Features
39. CBRE. ESG and Real Estate. URL: <https://www.cbre.com/insights/reports/esg-and-real-estate-the-top-10-things-investors-need-to-know#introduction>
40. Комзюк В. Ризики інвестування в нерухомість. Юридична газета. 2018. 29 трав. С. 22–23.
41. C. F. Sirmans and Elaine M. Worzala. International Direct Real Estate Investment: A Review of the Literature. URL: https://www.researchgate.net/publication/248973837_International_Direct_Real_Estate_Investment_A_Review_of_the_Literature
42. L. Renneboog. Is Ethical Money Financially Smart? Nonfinancial Attributes and Money Flows of Socially Responsible Investment Funds. URL: https://www.researchgate.net/publication/227418902_Is_Ethical_Money_Financially_Smart_Nonfinancial_Attributes_and_Money_Flows_of_Socially_Responsible_Investment_Funds
43. Rafael la Porta. Law and Finance After a Decade of Research. URL: https://www.researchgate.net/publication/281572927_Law_and_Finance_After_a_Decade_of_Research
44. Eric Levin. Demographic Change and the Housing Market: Evidence from a Comparison of Scotland and England. URL: https://www.researchgate.net/publication/46214190_Demographic_Change_and_the_Housing_Market_Evidence_from_a_Comparison_of_Scotland_and_England
45. B. Mikelbank. Spatial Analysis of the Relationship Between Housing Values and Investments in Transportation Infrastructure. URL: https://www.researchgate.net/publication/24053632_Spatial_Analysis_of_the_Relationship_Between_Housing_Values_and_Investments_in_Transportation_Infrastructure
46. Циклічність розвитку ринку нерухомості: сучасний контекст : монографія / О.В. Шкурупій, Т.О. Білобова. - Полтава : ПУЕТ, 2012.-190 с.

47. L. Shen. Comparative Analysis of Development Strategies of Real Estate Companies in Different Fields. URL: https://www.researchgate.net/publication/358022086_Comparative_analysis_of_business_strategy_of_Vietnamese_real_estate_developers_The_use_of_Hoffer_matrix
48. Y. Jiang. Comparative Analysis of Investment Methods and Retail Investors Based on Graham Value Investment Theory. URL: https://www.researchgate.net/publication/369433584_Comparative_Analysis_of_Investment_Methods_and_Retail_Investors_Based_on_Graham_Value_Investment_Theory
49. PwC's Real Estate Survey. URL: <https://www.pwc.com/mt/en/real-estate-barometer/pwc-real-estate-survey-april-2023-web-version.pdf>
50. Єфременко О. В. Інвестиційна нерухомість та її визнання з метою обліку. Економіка. Фінанси. Право. 2013. № 11. С. 19–21.
51. Волік М. А. СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІЇ РЕАЛІЗАЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ПОТЕНЦІАЛУ УКРАЇНИ. SCIENTIFIC BULLETIN OF POLISSIA. 2019. № 1(17). С. 103–109. URL: [https://doi.org/10.25140/2410-9576-2019-1\(17\)-103-109](https://doi.org/10.25140/2410-9576-2019-1(17)-103-109)
52. Васильєв О. В. Венчурні інвестиційні фонди на ринку нерухомості / О. В. Васильєв // Східна Європа: економіка, бізнес та управління. – 2019. – № 20. – С. 59
53. PwC: Emerging Trends in Real Estate®: Europe 2023. URL: <https://www.pwc.com/gx/en/asset-management/emerging-trends-real-estate/assets/Emerging%20Trends%20in%20Real%20Estate%20Europe%202023%20Report.pdf>
54. IDX. How AI Helps Investor Relations Be More Proactive. URL: <https://www.idx.inc/blog/investor-relations/how-ai-helps-ir-stay-proactive>
55. 2024 Global Real Estate Outlook: <https://cdn.e-fundresearch.com/files/gulfmYeWbMTY7FxBVoz7Rsqn0Ty5ZMuq5x3xWJK.pdf>
56. F. Liddo. The Impacts of COVID-19 on Real Estate Market Dynamics: A Systematic Literature Review of Emerging Trends. URL: <https://www.mdpi.com/2075-5309/13/9/2334>
57. Creti. PropTech Venture Funding Breaks Real Estate Tech Industry Record. URL: <https://creti.vc/news/creti-2021-real-estate-tech-venture-capital-report>
58. Savills. The cost of study, living and accommodation around the world. URL: https://www.savills.com/impacts/Impacts3_pdfs/Savills_Impacts_22.The_cost_of_study_living_and_accommodation.pdf
59. CBRE. Global Real Estate Market Outlook 2023. URL: <https://www.cbre.com/insights/books/global-real-estate-market-outlook-2023>

60. Jones Lang LaSalle. Global Real Estate Perspective May 2024. URL: <https://www.us.jll.com/en/trends-and-insights/research/global/gmp>
61. Marian Maria-Liliana. Enhancing the Efficiency of the Management of Real Estate Companies through Organizational Structures. URL: https://www.researchgate.net/publication/364792673_Enhancing_the_Efficiency_of_the_Management_of_Real_Estate_Companies_through_Organizational_Structures
62. Investopedia. How Stephen Schwarzman Built The Blackstone Group. URL: <https://www.investopedia.com/articles/investing/090915/how-stephen-schwarzman-built-blackstone-group.asp>
63. GIC. We're a global long-term investor, with purpose in our hearts and the future on our minds. URL: <https://www.gic.com.sg/who-we-are/>
64. Hines: Global Real Estate Investment Manager. URL: <https://www.hines.com/about>
65. Griffin Capital Partners. The leading investment. URL: <https://griffin-cp.com/about-us/>
66. RealEstateNews.com. Lawsuits against agents and brokers are on the rise. URL: <https://www.realestatenews.com/2023/02/18/lawsuits-against-agents-and-brokers-are-on-the-rise>
67. Policygenius. Homeowners Insurance Claims Statistics (2024). URL: <https://www.insureon.com/small-business-insurance/commercial-property/cost>
68. M. Shahrokhi. Returns and Risk on Real Estate and Other Investments: More Evidence. URL: https://www.researchgate.net/publication/228690242_Returns_and_Risk_on_Real_Estate_and_Other_Investments_More_Evidence
69. Л. П. Швець, Особливості та проблеми застосування модифікованих показників оцінки ефективності інвестиційних проектів. Хмельницький національний університет.
70. В. О. Янковий. Порівняльний аналіз важливіших економічних критеріїв інвестиційних проектів компанії. Вісник соціально-економічних досліджень, № 2 (77), 2021 ISSN 2313-4569

Додаток

АНКЕТА

Доброго дня!

В рамках проведення дослідження інвестиційної активності на міжнародних ринках нерухомості, просимо Вас допомогти нам у зборі даних про управління ризиками в інвестиціях. Ваша участь дозволить нам глибше зрозуміти, як компанії оцінюють та реагують на інвестиційні ризики у різних країнах. Будь ласка, відведіть кілька хвилин для заповнення цієї анкети. Вся зібрана інформація залишатиметься конфіденційною та використовуватиметься виключно в аналітичних цілях.

Ваша думка є важливою для нас, і ми цінуємо ваш час та внесок в наше дослідження!

1. Ваша компанія здійснює інвестиції в міжнародні ринки нерухомості?
 - Так
 - Ні

2. Чи має ваша компанія досвід управління ризиками при інвестиціях за кордоном?
 - Так
 - Ні

3. Які методи управління ризиками ваша компанія використовує при здійсненні міжнародних інвестицій? (можливі декілька відповідей)
 - Страхування
 - Хеджування
 - Резервування капіталу
 - Диверсифікація інвестицій
 - Інше: _____

4. Вкажіть, будь ласка, з яких країн ваша компанія здійснювала інвестиції? (відкрите поле для вписування)

5. Як ваша компанія оцінює інвестиційні ризики на міжнародних ринках?
 - Внутрішні аналітичні відділи
 - Залучення зовнішніх консультантів
 - Використання спеціалізованих програмних продуктів
 - Не оцінюємо ризики
 - Інше: _____

6. Чи задоволені ви результатами управління ризиками в міжнародних інвестиціях?

- Повністю задоволені
- Частково задоволені
- Не задоволені
- Не можу оцінити

7. Які основні перешкоди ви виявили при управлінні ризиками на міжнародних ринках?

- Юридичні обмеження
- Культурні відмінності
- Волатильність ринку
- Високі витрати
- Інше: _____

8. Таблиця для питання про країни інвестицій:

Питання	Відповідь (відкрите поле)
Вкажіть, будь ласка, з яких країн ваша компанія здійснювала інвестиції?	[_____]

9. Таблиця для питання про задоволеність управлінням ризиками:

Питання	Повністю задоволені	Частково задоволені	Не задоволені	Не можу оцінити
Чи задоволені ви результатами управління ризиками в міжнародних інвестиціях?	[]	[]	[]	[]

10. Таблиця для питання про перешкоди при управлінні ризиками:

Питання	Юридичні обмеження	Культурні відмінності	Волатильність ринку	Високі витрати	Інше: []
Які основні перешкоди виявили при управлінні ризиками на міжнародних ринках?	[]	[]	[]	[]	[]

Результати анкетування:

Таблиця з результатами анкетування 57 респондентів:

Питання	Відповідь	Кількість респондентів
1. Ваша компанія здійснює інвестиції в міжнародні ринки нерухомості?	Так	32
	Ні	25
2. Чи має ваша компанія досвід управління ризиками при інвестиціях за кордоном?	Так	35
	Ні	22
3. Які методи управління ризиками ваша компанія використовує?	Страховання	28
	Хеджування	18
	Резервування капіталу	22
	Диверсифікація інвестицій	30
	Інше	9
4. З яких країн ваша компанія здійснювала інвестиції?	Польща	15
	Іспанія	10
	Франція	8
	Німеччина	12
	Інші	12
5. Як ваша компанія оцінює інвестиційні ризики на міжнародних ринках?	Внутрішні аналітичні відділи	25
	Залучення зовнішніх консультантів	18
	Використання спеціалізованих програм	10

Продовження таблиці з результатами анкетування 57 респондентів

	Не оцінюємо ризики	4
	Інше	3
6. Чи задоволені ви результатами управління ризиками?	Повністю задоволені	20
	Частково задоволені	25
	Не задоволені	7
	Не можу оцінити	5
7. Які основні перешкоди ви виявили при управлінні ризиками?	Юридичні обмеження	15
	Культурні відмінності	10
	Волатильність ринку	20
	Високі витрати	9
	Інше	3