

УДК 332.372:330.342.3(477)

JEL E27, G31

DOI 10.33244/2617-5940.1.2023.113-130

Н. С. Козій,

канд. екон. наук, доцент

e-mail: Globa.nataliya2103@gmail.com

ORCID ID 0000-0001-8230-2974;

Я. І. Герман,

*здобувачка вищої освіти факультету
фінансів та цифрових технологій*

e-mail: yana16german@gmail.com

ORCID ID 0009-0002-5377-5953;

І. Ю. Карманикова,

*здобувачка вищої освіти факультету
фінансів та цифрових технологій,*

Державний податковий університет

e-mail: ilonkakarmanukova@gmail.com

ORCID ID 0009-0005-5968-443

ІНВЕСТИВАННЯ БУДІВНИЦТВА ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ ТА ЙОГО ДОХІДНІСТЬ ПІД ЧАС ВІЙНИ

У статті розкрито основні тенденції інвестування будівництва об'єктів нерухомості в Україні під час війни. Наведено можливі ризики інвестування в нерухомість та моделі вкладення коштів. Проаналізовано пропозицію житла протягом 2021–2022 рр. Авторами визначено, що 2022 року через війну критичного спаду в будівництві зазнали тимчасово окуповані території або ті, які потерпають від постійних російських обстрілів. Досліджено тенденції щодо «розмороження» процесу будівництва, зокрема малопозитивні у зв'язку з повномасштабним вторгненням. Висвітлено показники будівельних майданчиків, які відновили свою роботу наприкінці 2022 року. Наведено перспективи та фактори, що передують зростанню місцевого ринку нерухомості в Польщі. У статті проведено порівняльний аналіз вартості квадратного метра на первинному та вторинному ринках в містах Польщі та України. Виокремлено основні проблеми інвестування в будівництво нерухомості та в результаті проведених досліджень визначено перспективи щодо цієї галузі.

Ключові слова: інвестиції, об'єкти нерухомості, дохідність, інвестиційна привабливість, первинна нерухомість, вторинна нерухомість, комерційні приміщення, будівельні майданчики.

N. Kozii,

PhD, Deputy Dean of the Faculty of Finance and Digital Technologies

e-mail: Globa.nataliya2103@gmail.com

ORCID ID 0000-0001-8230-2974;

Y. Herman,

Obtaining higher education of the first (bachelor`s) level of the Department of Public Finance

e-mail: yana16german@gmail.com

ORCID ID 0009-0002-5377-5953;

I. Karmanikowa,

Obtaining higher education of the first (bachelor`s) level of the Department of Public Finance,

State Tax University

e-mail: ilonkakarmanykova@gmail.com

ORCID ID 0009-0005-5968-443

INVESTMENT IN THE CONSTRUCTION OF REAL ESTATE OBJECTS AND ITS PROFITABILITY DURING THE WAR

Housing construction is a key task facing Ukrainian developers as a result of the Russian military aggression. Already today, active shifts are being observed in this area, therefore the issue of possibilities and ways of investing in real estate is gaining relevance and claims to be further developed at an intensive pace. The article reveals the main investment trends in real estate construction in Ukraine during the war. The authors present the possible risks of investing in real estate and investment models. The supply of life during 2021–2022 was analyzed. The authors determined that in 2022, due to the war, the temporarily occupied or those suffering from the Russian invasion experienced a critical decline in construction. In the article, the authors researched the trends regarding the "unfreezing" of the

construction process, in particular, the slightly positive ones in connection with a full-scale invasion. The indicators of construction sites that resumed their work at the end of 2022 are highlighted. The authors provide perspectives and factors leading to the growth of the local real estate market in Poland. The article estimates the cost of a square meter on the primary and secondary markets in Polish cities. The main problems of investing in real estate construction are highlighted, and the prospects for this industry are determined as a result of the conducted research. Conclusions were made that the real estate market, in synergy with other sectors of the economy, occupies a leading place among the factors of Ukraine's post-war recovery. For investors, today there are quite attractive investment conditions, but, at the same time, it should be understood that the risks are higher than ever.

Keywords: *investments, real estate, profitability, investment attractiveness, primary real estate, secondary real estate, commercial premises, construction sites.*

Постановка проблеми. Другий рік повномасштабної війни призвів до максимальної ризикованості і нестабільності у прибутковості, тобто до критичного зниження інвестиційної привабливості України в усіх сферах. Але навіть за таких умов життя продовжується і нам необхідно будувати всю свою подальшу діяльність з урахуванням сусідства з країною-агресором. Потреби населення та інтереси суб'єктів фінансового ринку – це фактори, які обумовлюють існування ринку нерухомості. Сьогодні, в умовах військової агресії, інтерес до комерційної нерухомості та землі, зрозуміло, знизився. Ринок житла не виняток, адже українці вимушені жити в умовах нестабільності та невпевненості у завтрашньому дні. Але навіть у таких умовах цілком реально розглядати варіант купівлі житла. Тому питання визнання та оцінки інвестиційної нерухомості, особливостей інвестування в умовах кризових ситуацій є актуальними.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питання нерухомості активно досліджуються вітчизняними та зарубіжними вченими. Активна фаза бойових дій у війні між Україною та Росією висвітлила багато змін на ринку нерухомості, які безпосередньо залежать від хеджування різних класів активів. Труднощі в організації аналізу інвестицій у нерухомість та оцінці ефективності їх утримання розглядалися такими зарубіжними та вітчизняними вченими, як: А. Гой, С. Заражевська, В. Машкін, А. Лупашко, К. Струкова, І. Терехух та ін.

Мета статті. Метою статті є аналіз стану будівництва об'єктів нерухомості, розгляд основних способів та дохідність інвестування в нерухомість в умовах воєнних дій. В основі проведеного дослідження використовують фактори, які впливають на ринок нерухомості.

Виклад основного матеріалу. Для країн з розвинутою ринковою економікою об'єкт нерухомості є стабільним активом та водночас нерухомістю, яка приносить прибуток. Зазначимо, що інвестування в нерухомість – придбання нерухомості або житлових інвестиційних інструментів, метою якого є отримання прибутку. В Україні основний спосіб інвестування – вкладення грошей у нерухомість завдяки надійності таких вкладень і низькому рівню розвитку фондового ринку. Незважаючи на те, що такі вкладення належать до низькоризикових, є «інша сторона медалі», яку варто враховувати:

- по-перше, ціна, яка залежить від попиту та пропозиції, тобто ціни на покупку на орендну плату можуть коливатись і знижуватись, особливо в сьогоднішніх реаліях;
- по друге, кредитна політика банків прямий чинник впливу на вартість. Високий прайс на житло – результат доступних іпотечних кредитів; економічна криза, як сьогодні – результат банкрутства забудовників і падіння цін на нерухомість;
- по-третє, форс-мажорні обставини, які не під силу зупинити. Це і стихійні лиха, і техногенні катастрофи, і війни [3].

Враховуючи ці ризики, у потенційного інвестора є декілька моделей вкладення коштів у нерухомість. Але спочатку зазначимо, що існує багато поглядів на класифікацію інвестування у нерухомість. Так, науковець В. Іваницький класифікує такі інвестиції за речовими, матеріальними властивостями разом з цілями застосування, а для комерційних приміщень та бізнес-центрів застосовує такі ознаки:

- мета використання (комерція та некомерційна нерухомість);
- матеріально-речові ознаки (земельні ділянки, комплекси, будівлі тощо);
- бізнес-центри: найпрестижніші – клас А, нові приміщення – клас В, перебудовані приміщення в офісні будівлі – клас С, приміщення, що потребують капітального ремонту чи розташовані в будівлях, неспеціалізованих для цього – клас D;
- складські будівлі (нові складські приміщення, висота стель яких 5–8 метрів, які реконструйовані та забезпечені необхідним обладнанням, неперебудовані ангари, які не/забезпечені опалюванням [7]).

Найпопулярнішою моделлю на ринку є купівля нерухомості на етапі фундаменту з метою подальшого перепродажу. Рентабельність такого придбання становить близько 30 % від розміру вкладу. За такого інвестування потрібно детально вивчити ринок, історію забудовника, ознайомитися із майбутніми проєктами забудов в обраному районі. Адже, чим вигідніше територіально розташований майбутній ЖК, тим вищою буде його кінцева вартість і популярність серед покупців, але доведеться миритися з більшими ризиками.

Наступний варіант менш ризиковий та націлений на тривалий пасивний дохід – купівля квартири для здачі в оренду. Житло, розташоване поза межами центру, але з розвиненою інфраструктурою, обійдеться інвестору дешевше, але і його оренда коштуватиме менше. Така інвестиція окупиться за 8–10 років. Більш вигідним є інвестиція у квартиру, розташовану у центрі,

якщо поблизу є офісні комплекси, торгові і бізнес-центри, медичні клініки, школи тощо.

Варіант купівлі квартири старого житлофонду для здачі в оренду позбавлений ризиків, але і розраховувати на вдалий перепродаж такої квартири через 5 років абсолютно не варто, оскільки з часом такі квартири лише втрачають у ціні.

Варіант інвестування у комерційну нерухомість має принципово відмінний процес ціноутворення і зовсім інші суми. Офіси, торговельні центри, склади та великі приміщення – це об'ємні капіталовкладення [3]. За вдалого вибору об'єкта така інвестиція приносить на 2–5 % більший дохід на вкладені кошти порівняно з житловою нерухомістю. Капіталовкладення окупається приблизно за 7–10 років.

Для аналізу візьмемо довоєнний період, в якому саме 2021 року пропозиція житла була максимальною. 11,4 млн кв. м житла було введено в експлуатацію, цей показник вперше сягнув такої цифри за 30 років. 2022 рік стартував з такими ж показниками активності. До середини лютого обсяг завершених житлових приміщень становив приблизно п'яту частину запланованого річного обсягу на майбутній рік. Повномасштабне вторгнення РФ на територію нашої країни зупинило роботу всієї галузі. Як наслідок – сумарна площа житла, придатного для експлуатації, становила 7,1 млн кв. м, а це на 38 % менше показника попереднього року [8].

Критичного спаду в будівництві зазнали території, які є тимчасово окуповані або які потерпають від російської навали, що є цілком логічним наслідком. Там обсяги введення в експлуатацію нового житла впали на 70–90 % порівняно з попереднім роком [5]. На територіях, які деокуповані чи не зазнали руйнувань, забудовники намагаються завершити уже розпочаті ЖК, щоб виконати свої зобов'язання перед інвесторами. Про нові проєкти мова поки не заходить. Прикладом є місто Ірпінь та його забудовники, які активно продовжують будівельні процеси після декупації, серед яких інвестиційна

група «Молодість» ТОВ Відважних тощо. Але тут існує великий нюанс, якщо в довоєнний час інвестиції у фундамент приносили дохід у плюс / мінус 30 % за 3–5 років, як зазначали раніше, то сьогодні покупка нерухомості у забудовника фактично означає його кредитування. У грудні 2021 року українські ціни на нерухомість були максимальними за останні 7 років. У київській новобудові середня ціна за квадратний метр за рік зросла понад на 25 % у гривнях і на 32 % у доларах, при тому, що попит у столиці перевищував пропозицію. Тоді як у лютому 2023 року забудовники змушені переглядати свій прайс через брак коштів. На них впливає і девальвація гривні та подорожчання будматеріалів, і компанії, які готові надавати знижки. Наприклад, повернемося до нерухомості в Ірпені. Актуальні ціни на оренду впали вдвічі, на нові будинки – до 20 %, на ділянки – до 30 %. Оренда 1-кімнатної квартири в регіоні обійдеться 4–6 тисяч гривень, 2–3-кімнатної в діапазоні 7–10 тисяч гривень. Тоді, як ще в січні 2022 вартість однокімнатної квартири стартувала від 9 тисяч гривень. Щодо вторинного ринку, то попит на ньому вищий, але угод не так і багато, оскільки інтереси покупців і власників ідуть у розріз [8]. У звітах Фонду держмайна, як регулятора ринку оціночної діяльності, зокрема і нерухомості, показники продажу житла українцями наприкінці 2022 року на 78 % нижчі, ніж за попередній. А це свідчить про те, що населення не намагається позбутися від своєї власності, і доводить, що цей сегмент ринку не безнадійний навіть сьогодні. А власники житла, не знаходячи покупця для своєї бажаної вартості, пропонують його в оренду [10].

Зазначимо, що оренда житла повертається до позитивних показників і так званої сезонності. Після зими все більше зростає попит на оренду приватних будинків, які є змога обладнати генераторами та дровами та які не залежні від електроенергії, а обладнані газом. Але зростання попиту очікується після перемоги, коли наші громадяни почнуть повертатись з-за кордону.

Єдиного бачення на подальший розвиток подій у цієї галузі у девелоперів немає, оскільки так званого процесу «розмороження» будівництва і суттєвого економічного стрибка до нашої перемоги очікувати не доводиться. Одні вважають за потрібне збереження вільних інвестиційних коштів шляхом їх вкладення в ОВДП чи класичним методом – «збереження під подушкою» до найкращих часів. Інші ж, навпаки, приступають до активних дій і відновлюють будівництво попри всі ризики. На підставі цього розглянемо тенденції, які спостерігаються вже зараз і яких варто очікувати у післявоєнному періоді [7].

По-перше, портрет потенційних покупців кардинально змінено. Здавалося, що в результаті масових руйнувань житлового сектору попиту на нерухомість має бути, але водночас українці зазнають скорочення чи втрати робочих місць разом із заощадженнями. Тобто на значну кількість потенційних покупців розраховувати не доводиться. Якщо розглядати більш безпечні та перспективні на сьогодні райони України – західні, то все теж неоднозначно. До середини 2022 року біженцями був створений короткостроковий ажіотаж на житло, які згодом чи виїхали закордон, чи повернулись додому. Українців, за статусом ВПО, теж не можна розглядати як потенційних інвесторів через об'єктивні причини, яких зазнали вище. І на додаток, будівництво – це нешвидкий процес, який неможливо прискорити навіть за умови, що є покупці, які готові платити тут і сьогодні.

По-друге, основна будівельна сила – чоловіки, значна кількість яких зараз на фронті. Так, за інформацією голови правління ПрАТ «Київміськбуд», з 10 тисяч людей, які брали участь у будівництві 30 житлових комплексів до війни, на початок червня 2022 року вдалось зібрати лише 400–500 осіб [8]. Немало тих, хто був позбавлений роботи, а для працевлаштування на нове місце – потрібні досвід та відповідні знання, на отримання яких теж потрібен час.

По-третє, питання ціни. Станом на 01.02.2022 собівартість будівництва, за розрахунками Мінрегіону, становила 18 тисяч гривень, що дорівнювало

приблизно 720 долларам США. За експертними оцінками ринку, у ціні квадратного метра житлової нерухомості 65 % – це вартість матеріалів, 35 % – роботи. Роботи подорожчали на 10 %, матеріали внаслідок збільшення курсу долара, дефіцитності, зміни та ускладнення логістичних ланцюгів, збільшення вартості палива – щонайменше на 35 %. Тобто у перерахунку, відповідно до нових цін, собівартість може становити близько 700 долларів США. Так, уже «Київміськбуд» оголошує собівартість будівництва з урахуванням підвищення 22–23 тисячі гривень з ПДВ, що відповідатиме приблизно 700 долларам [11].

Акцентуємо увагу, для того щоб виконати зобов'язання перед інвесторами, будівельні майданчики відновили свою діяльність, навіть за умови мінімального попиту. Дані експертів свідчать, що станом на листопад місяць 2022 року в Києві відновили свою роботу 83,7 % майданчиків, тобто 185 з 221 вже працює. По Київській області це 77,5 % будівельних майданчиків (204 з 263). На півдні України активні 75 % проєктів (135 зі 180). Львів є лідером і в цих показниках, там працює 212 будівельних майданчиків, тоді як на початку року всього було зареєстровано 218, а це становить 97,2 %. Деокупація Херсона стала символом віри і для місцевих забудовників, тож на сьогодні і там відновлюються роботи по будівництву [4].

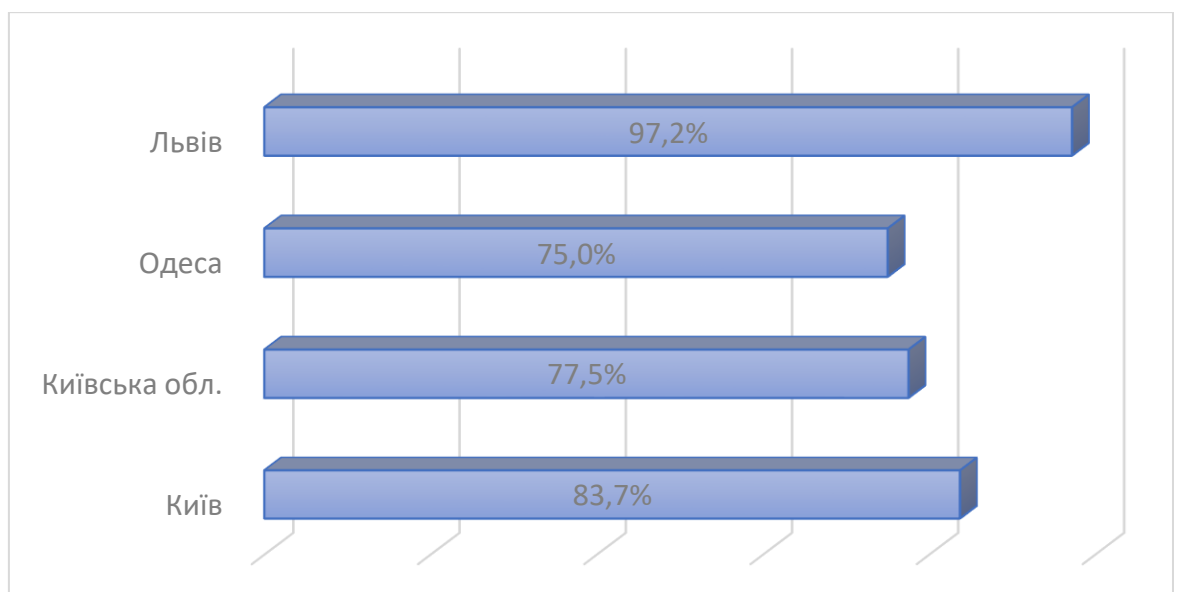


Рисунок 1 – Показники будівельних майданчиків, які відновили свою роботу

Джерело: побудовано авторами на основі [4].

Об'єктивно зазначити, що є і ті учасники ринку, які не відновлять своєї роботи попри те, що вони і перебувають у відносно спокійних регіонах. Такі представники будівництва можуть визнати себе банкрутами, оскільки їх бізнес розрахований на продаж квартир на початкових етапах забудови, тобто вони залежні від пакетних інвесторів. А на сьогодні такі інвестори в меншості. Як наслідок, показники продажів та грошових надходжень у таких компаній або мінімальні, або відсутні.

Стосовно перспектив, то спостерігаємо, що українські забудовники оперативно реагують на всі виклики часу та впевнені в національній силі. Це дозволяє ринку нерухомості відновлюватись та у майбутньому забезпечить стрімкий розвиток. Оформлених операцій з житлом та комерційними об'єктами стає все більше разом з обсягами юридичної роботи. Порівняно з довоєнним станом інвестування у нерухомість породило більше юридичних ризиків та потребує глибокого аналізу: контрагентів, юридичних схем, динамічного правового регулювання. Зазначимо, що попри все іноземні компанії демонструють значну зацікавленість до України, не лише допомагаючи озброєнням, а й започаткуванням достатньої кількості інвестиційних проєктів. Так, ірландська компанія Kingspan створює будівельний хаб у Західній частині України, вартість інвестування 200 мільйонів доларів. Компанія UFuture цікавиться будівництвом індустріальних парків у Львові, Вінниці та Бучі і планує інвестувати до 20 мільйонів доларів. Але і наші компанії не здають позицій. Наприклад, «Нова Пошта» вже сьогодні вкладає 100 мільйонів доларів у авіакомпанію та інноваційний термінал в Одесі [1]. Також, на підставі усього аналізу, зазначимо, що готельна сфера Західної України зазнала найменш збитків за іншу комерційну нерухомість. Розмір нашої держави та ще більший розвиток внутрішнього туризму, як відповідь на всі військові складнощі, стали вагомим чинником продовження будівництва. Експерти готельного бізнесу висловлюють думку, що саме це є однією з причин, чому інвестиції в український сектор нерухомості відносять до категорії

перспективних із шансами вийти на прибутковість достатньо швидко. А після перемоги наша країна стане економічним центром хабом у Східній Європі та за 5–7 років зможе повернутись до довоєнних показників завдяки іноземним вкладенням [1]. А формування нових категорій покупців у західних областях України прямо впливатиме на повернення ринку у стрій, до яких належать:

- тимчасово переміщені особи, які адаптуються в нових містах, знайдуть себе та матимуть ресурси для здійснення операцій з нерухомістю;
- працівники компаній, які були релоковані;
- бажання інвесторів мати житло саме на Заході України, враховуючи всю безпековість;
- у цілому акцент інвестування буде змінений на користь західних регіонів, адже отримати ліквідний актив та прибуток можливо за умови безпеки.

Питання відновлення ринку нерухомості в регіонах, де ведуться запеклі бої та які фактично знищені, залежатиме від впевненості місцевого населення, наприклад таких, як херсонські забудовники.

За оцінкою деяких експертів, найліквіднішими сьогодні є об'єкти класу бізнес та комфорт +, тобто проекти, які мають на своїй території власні паркові зони, місця для спорту та активностей. Покупці сьогодні прагнуть отримати не лише квадратні метри, а і певний стиль життя, який поєднує в собі всі соціальні аспекти для комфортного життя різних соціальних груп на спільній території. Спеціалісти наголошують, що, крім цих характеристик, необхідно детально ознайомитись з будівельною динамікою, яка має бути не менше 7–8 % загального ступеня готовності на місяць, і це, враховуючи війну. Варто орієнтуватись, що в теплі періоди року цей показник означає мінімум один поверх моноліта [6]. Після будівельних показників необхідно вивчати і юридичну чистоту об'єкта:

- історія процесу відчуження / виділення земельної ділянки та її цільове призначення (за умови призначення заводів чи рекреаційних

зон, ймовірно, у якийсь момент будівництво ЖК буде зупинено в судовому порядку);

- дозвіл на будівництво;
- наявність довготривалого договору оренди без можливостей майбутніх добудов (наприклад, 2024 рік – закінчується термін його дії, а у 2023 там можуть щось добудувати).

Зі свого боку Мінфін пояснює, що проблемних забудовників можна визначити через аналіз його платоспроможності та судову історію, тобто конфлікти, учасником яких він є, та відповідальність, за яку може понести. Це може бути і заморозка активів, внесення до санкційних списків, звинувачення у відмиванні коштів. Вітчизняний ринок має багато прикладів, серед яких столичні забудовники, які не змогли добудувати свої об'єкти через блокування рахунків у Латвії. Або коли терміни здачі об'єкта були значно затягнуті через втрату ліквідності за умови відповідання своїм майном за тендерним розглядом. Аналізуючи наступну інформацію про об'єкт будівництва, можна уникнути подальших проблем:

- забудовник та інформація про нього дозволить з'ясувати, чи безпечно вкладати гроші на невизначений термін;
- схема інвестування – надає інформацію про забезпечення зобов'язання забудовника перед інвесторами. Існують інвестиційні сертифікати, в яких майбутня передача права власності досить розмита та чітко не вказані терміни введення в експлуатацію. Тобто за банкрутства забудовника – інвестор залишиться без нічого;
- проєктна документація демонструє чи узгоджено підведення всіх комунікацій від міських комунальних служб, кількість поверхів будівлі та кількість приміщень. Існує ризик, що буде показана одна кількість поверхів, а за фактом збудована та продана більша. Застрахуватись від такої афери складно, оскільки на стадії не добудованого об'єкта квартири не занесені в реєстр нерухомості й інформацію перевірити нереально;

- варто зацентувати увагу на штрафи та пені, які прописані в договорі. Це все може спричинити непередбачені і невиправдані витрати [9].

Зазначається, що наразі існує попит на великі житлові площі, оскільки люди планують жити з родичами, тому рекомендується звертати увагу на середні поверхи, на яких розташовані дво- та трикімнатні квартири [6].

Справедливо зазначити, що військовий конфлікт на території нашої країни має й іншу сторону, він став причиною збільшення попиту на житло країн-партнерів. Так, турецька нерухомість завжди була привабливою для інвесторів усього світу, але сьогодні, через великий потік українців та громадян країни-агресора, які намагаються сховатись від мобілізації, цей показник стрімко збільшився. Це вигідний варіант як довгострокової, так і короткострокової інвестицій, тому що прибуток від здачі житла в оренду перебуває в діапазоні 5–7,5 % річних. Представники аналітичної компанії Turk Home вважають, що 2023 року відбудеться суттєве сповільнення цінової політики, адже лютневі трагічні події через масштабні землетруси безпосередньо вплинули на цей сектор економіки [8].

Щодо наших найближчих сусідів-поляків, то їх місцевий ринок нерухомості є перспективним та останнім часом зростає з максимальною швидкістю. Цьому передували такі фактори:

- за 2022 рік Польща стала осередком українських мігрантів через війну Росії проти України. Це фактор, який стимулює ринок оренди житла, а висока прибутковість впливає безпосередньо на ринок продажу нерухомості;
- політична стабільність та підтримка уряду ринку нерухомості у вигляді пільг, які стимулюють розвиток галузі та приваблюють інвесторів з усіх куточків світу;
- перспективна зміна ставок іпотечного кредитування, яка дозволить запровадити програми кредитування житла на умовах пільг для більшості категорій населення;

— сприятливі макроекономічні прогнози на майбутні роки, а це і швидкі темпи зростання ВВП, заробітних плат, мінімізації безробіття тощо.

Великі міста Польщі (Варшава, Краків, Познань, Вроцлав та Катовице) фіксують зростання прайса і на первинному, і на вторинному ринках нерухомості. У таблиці 1 наведена цінова політика за 1 кв. м для об'єкта нерухомості на перинному та вторинному ринках.

Таблиця 1 – Вартість квадратного метра на первинному та вторинному ринках у містах Польщі

Місто	Ср. варт. за кв. м на 2022 рік (євро)	Прогноз ср. варт. за кв. м на 2023 рік (євро)
<i>Первинна нерухомість</i>		
Варшава	2 900	3 250
Краків	2 350	2 580
Познань	2 200	2 420
Вроцлав	2 230	2 470
Катовице	1 950	2 190
<i>Вторинна нерухомість</i>		
Варшава	2 700	3 050
Краків	2 120	2 350
Познань	1 750	1 960
Вроцлав	1 980	2 130
Катовице	1 950	2 170

Джерело: побудовано авторами на основі [12].

Аналітики Nomium очікують, що вартість нерухомості за здачу в оренду, на кінець поточного року зросте на 7–9 % річних. Проте не варто ігнорувати коливання в політичній та економічній сферах країни, а приймати виважені рішення.

Ще одним надійним та найдохіднішим є ринок нерухомості, беззаперечно наших союзників та партнерів – Великобританії. Постійний попит на квадратні метри забезпечує високий прайс, у середньому відбувається приріст цін на 2–10 % на рік. Фактором такої ситуації є фунт, важливий інструмент диверсифікації для вкладників коштів, оскільки це третя за популярністю валюта в Європі, проте найбільш стабільна. Водночас низький рівень інфляції Великобританії (0,5–1 %) забезпечує захист накопиченого капіталу [2].

Процедура придбання житла в цій країні нічим не відрізняється від українських механізмів. Але необхідно врахувати, що нашим громадянам дозволено інвестувати за кордон максимум 200 тис. € за рік. Експерти виділяють 4 об'єкти, які можна визначити як прибуткову нерухомість: квартири, девелоперські проєкти (процес, який вимагає глибокого пізнання у сферах архітектури, маркетинга, юридичних питань продажів), студентські апартаменти та котеджі-готелі. Як на українському ринку, краще надавати перевагу первинному ринку, який більш затребуваний та ліквідний.

Таблиця 2 – Ліквідні об'єкти нерухомості Великобританії

Типи інвестицій	Житлова нерухомість	Студентські апартаменти	Девелоперські проєкти	Котеджі-готелі
Інвестиційний поріг	від 100 тис.£	від 65 тис. £	від 130 тис. £	від 100 тис. £
Дохідність у фунтах	4–6 %	6–10 %	8 %	від 20 %
Періодичність виплат	щомісяця	щокварталу	щокварталу	наприкінці терміну
Термін повернення інвестицій	5+ років	5+ років	3–10 років	18–30 місяців

Потенційне зростання вартості об'єкта на рік	2–7 %	1–3 %	до 10 %	не застосовується
Ліквідність	висока	середня	висока	не застосовується
Ступінь ризику	низький	середній	середній	високий

Джерело: побудовано авторами на основі [2].

Для придбання нерухомості у цій країні необхідно враховувати, що:

- операція купівлі-продажу без ріелтора (представника компанії) неможлива, адже таке не практикується навіть серед місцевих покупців;
- доходи повинні мати офіційне підтвердження, в іншому випадку банківський рахунок буде заблоковано;
- необхідно буде заплатити податок, з власного доходу необхідно сплатити 18 % плюс 1,5 % податку у разі виведення коштів з України (навіть, якщо нерезидент підпадає під 0 % ставку);
- не варто розраховувати, що після придбання нерухомості вдасться отримати візу або посвідчення на проживання у Великобританії.

Висновки. На підставі вищезазначеного важко переоцінити важливість будівництва для подальшого розвитку та відновлення економіки. Ця галузь взаємопов'язана з іншими галузями, вона стимулює бізнеси і потреби. Але спрогнозувати, коли і як ринок нерухомості відновить свою потужність, хоча б до половини минулорічних показників, складно. Отже, інвестування в будівництво сьогодні є доволі ризикованим рішенням, яке вимагає детального аналізу та психологічної стійкості. Це стосується і рішень щодо вкладення коштів у нерухомість за кордоном. Без допомоги професіоналів навряд чи вдасться обійтись, тому що існує безліч підводних каменів, розібратись з якими буде непросто.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Лупашко А. Рекомендації для інвесторів у 2023 році: чи варто інвестувати в нерухомість в Україні. URL : <http://surl.li/ggmfl> (дата звернення: 27.01.2023).
2. Британська нерухомість / вебсайт Міністерства фінансів України. URL : <http://surl.li/hjjhg> (дата звернення: 24.05.2023).
3. Машкін В. Хочу отримувати пасивний дохід. У яку нерухомість інвестувати. URL : <http://surl.li/ggmfo> (дата звернення: 10.06.2022).
4. Продаж та оренда квартир. *Економічна правда*. URL : <http://surl.li/ggmfw> (дата звернення: 28.12.2022).
5. Дослідження ринку нерухомості під час війни від Ernst & Young. *Forbes*. URL : <https://cutt.ly/p7nNPuy> (дата звернення: 13.03.2023).
6. Інвестиції в ЖК Києва. *Informator.UA*. URL : <http://surl.li/hjgvn> (дата звернення: 20.05.2023).
7. Терехух І., Гой А. Теоретичні засади інвестування в нерухомість: підходи та класифікація. *Socially competent management of corporations in behavioral conditions economics*. 2021. С. 224. 25 березня.
8. Струкова К. Ринок нерухомості під час війни: як забудовники простомувались до війни. URL : <http://surl.li/ggmnds> (дата звернення: 24.07.2022).
9. Міністерство фінансів України / офіційний вебсайт. URL : <http://surl.li/hjijr> (дата звернення: 20.05.2023).
10. Фонд Державного майна України / офіційний вебсайт. URL : <https://www.spfu.gov.ua/> (дата звернення: 05.04.2023).
11. Заражевська С. Нерухомість – зірка серед інвестицій у довоєнній Україні. URL : <http://surl.li/ggmeb> (дата звернення: 26.10.2022).
12. Прогноз цін 2023 на нерухомість у Туреччині та Польщі. *Notium*. URL : <http://surl.li/ggmel> (дата звернення: 28.03.2023).

REFERENCES

1. Lupashko A. (2023). Recommendations for investors in 2023: whether it is worth investing in real estate in Ukraine. URL : <http://surl.li/ggmfl>
2. British real estate / Website of the Ministry of Finance of Ukraine. URL : <http://surl.li/hjjhg>
3. Mashkin V. (2023). I want to receive passive income. Which real estate to invest in. URL : <http://surl.li/ggmfo>
4. Sale and rent of apartments. *Economic truth*. URL : <http://surl.li/ggmfw>
5. Ernst & Young Wartime Real Estate Market Research. *Forbes*. URL : <http://surl.li/flkai>
6. Investments in residential housing in Kyiv. *Informer.UA*. URL : <http://surl.li/hjgvn>
7. Terebukh, A. Goy. Theoretical principles of investing in real estate: approaches and classification. *Socially competent management of corporations in behavioral conditions economics*. P. 224.
8. Strukova K. (2023). The real estate market during the war: how the developers prepared before the war. URL : <http://surl.li/ggmnds>
9. Official website of the Ministry of Finance of Ukraine. URL : <http://surl.li/hjijr>
10. Official website of the State Property Fund of Ukraine. URL : <https://www.spfu.gov.ua/>
11. Zarazhevskaya S. Real estate is a star among investments in pre-war Ukraine. URL : <http://surl.li/ggmeb>
12. 2023 price forecast for real estate in Turkey and Poland. *Homium*. URL : <http://surl.li/ggmel>