

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2026. № 3.
ISSN 2307-2105



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.3.19>

УДК 658.7:658.8:658.62

P. V. Maichenko,

аспірант кафедри підприємництва, торгівлі і логістики, Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут»

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0006-4932-5684>

СУЧАСНИЙ СТАН ТА ТЕНДЕНЦІЇ РОЗВИТКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ

R. Mashchenko,

PhD student of the Department of Business, Trade and Logistics, National Technical University “Kharkiv Polytechnic Institute”

CURRENT STATE AND DEVELOPMENT TRENDS OF INVESTMENT ACTIVITY IN THE REAL ESTATE MARKET

У статті досліджено сучасний стан та ключові тенденції розвитку інвестиційної діяльності на ринку нерухомості у 2024–2026 рр. Проаналізовано вплив макроекономічних, безпекових, фінансових та соціально-демографічних факторів на інвестиційну активність в умовах глобальних економічних трансформацій та воєнних ризиків в Україні. Визначено структурні зміни інвестиційного попиту за сегментами ринку

нерухомості, зокрема, зростання інтересу до логістичної, індустріальної та житлової нерухомості. Узагальнено ключові тенденції розвитку інвестиційної діяльності, серед яких селективне відновлення інвестицій, переорієнтація на орендні моделі, підвищення вимог до якості активів та поширення партнерських моделей фінансування. Особливу увагу приділено аналізу основних інвестиційних ризиків та перспектив розвитку ринку нерухомості у коротко-, середньо- та довгостроковій перспективі. Обґрунтовано необхідність інтеграції ESG-стандартів, цифрових технологій та інноваційних інструментів управління інвестиціями для підвищення стійкості та ефективності інвестиційної діяльності. Отримані результати можуть бути використані для формування стратегій інвестування та удосконалення механізмів розвитку ринку нерухомості України в умовах післявоєнного відновлення.

The article explores the current state and key trends in investment activity in the real estate market during 2024–2026, in the context of global economic transformations and the specific challenges faced by Ukraine under wartime conditions. The research analyzes the impact of macroeconomic, security, financial, regulatory, energy, and socio-demographic factors on investment processes. It identifies their role in shaping the real estate investment climate. Particular attention is paid to the transformation of investment demand across market segments and to the changing priorities of investors amid increased uncertainty and risk.

The study identifies structural shifts in investment demand, highlighting the growing attractiveness of logistics, industrial, and residential real estate segments. These segments demonstrate greater resilience and adaptability due to the growth of e-commerce, the reconfiguration of global supply chains, business relocations, and the increasing need for housing and infrastructure restoration. At the same time, the office and retail real estate segments are undergoing a transformation

driven by the spread of flexible work formats, the optimization of commercial space, and changes in consumer behavior.

The paper also examines the key trends shaping investment activity in the real estate market, including the selective recovery of investments, the reorientation toward rental and cash-flow-based investment models, the increasing importance of asset quality, energy efficiency, and security of location, as well as the growing role of partnership investment models such as joint ventures and co-financing. Special emphasis is placed on the analysis of the main investment risks affecting the real estate market, including security risks related to physical damage to assets, market volatility, financial and inflation risks, liquidity constraints, growth in operational costs, and legal uncertainties related to property rights protection.

In addition, the study outlines the short-, medium-, and long-term prospects for investment activity in Ukraine's real estate market. In the short term, investment activity is expected to remain cautious and concentrated in local projects. In the medium term, gradual recovery of development activity and increased investment in infrastructure projects are anticipated. In the long term, large-scale reconstruction of damaged infrastructure and Ukraine's integration into the European investment space are expected to create significant opportunities for both domestic and international investors.

The research substantiates the importance of integrating ESG principles (Environmental, Social, and Governance), digital technologies, and PropTech solutions into investment decision-making processes. The implementation of digital platforms, transparent project management systems, and AI-based analytics is considered a critical factor in increasing investment transparency, reducing risks, and attracting international capital. The study's findings can be used to develop effective investment strategies, improve risk management mechanisms, and support the sustainable development of the real estate market in Ukraine during the post-war recovery and economic transformation.

Ключові слова: інвестиційна діяльність, ринок нерухомості, інвестиційні процеси, інвестиційна привабливість, тенденції розвитку, девелопмент, капіталовкладення, інвестиційні проекти, житлова та комерційна нерухомість, фінансування інвестицій, ризики інвестування, управління інвестиціями, ринкова кон'юнктура, економічна невизначеність, сталий розвиток.

Keywords: investment activity, real estate market, investment processes, investment attractiveness, development trends, real estate development, capital investment, investment projects, residential and commercial real estate, investment financing, investment risks, investment management, market conditions, economic uncertainty, sustainable development.

Постановка проблеми. Ринок нерухомості традиційно вважається одним із найстабільніших сегментів інвестиційної діяльності, що забезпечує збереження капіталу та стабільний дохід у довгостроковій перспективі. Проте період 2024–2026 рр. став часом фундаментальних трансформацій, викликаних макроекономічною нестабільністю, геополітичними зрушеннями та прискореним технологічним розвитком. У глобальному масштабі інвестори переглядають свої стратегії, зміщуючи акценти з традиційних офісних та торговельних площ на високотехнологічні та стійкі активи, такі як логістичні центри та дата-центри. Для України цей період характеризується унікальним поєднанням високих воєнних ризиків та стратегічної необхідності масштабного відновлення інфраструктури, що вимагає нових підходів до ризик-менеджменту та залучення капіталу.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Питання інвестиційної діяльності на ринку нерухомості активно досліджуються як українськими, так і зарубіжними вченими. Х. Чжоу та Дж. Лю аналізують взаємозв'язок між цифровізацією економіки та ресурсоефективністю, обґрунтовуючи її роль у досягненні цілей сталого розвитку [1]. Г. Ньюелл, А. Нанда та А. Мосс фокусуються на вдосконаленні бенчмаркінгу ESG у сфері інвестицій у

нерухомість, підкреслюючи важливість інтеграції екологічних, соціальних та управлінських критеріїв у процес прийняття інвестиційних рішень [2]. К. Штраубе розкриває майбутні тренди ESG, які стають визначальними для інституційних інвесторів та сприяють формуванню нових стандартів сталого інвестування в нерухомість. Т. М. Закревський досліджує стратегічні напрями розвитку індустрії нерухомості у світі та в Україні, акцентуючи увагу на необхідності адаптації ринку до сучасних економічних викликів, зокрема глобалізації, урбанізації та технологічних трансформацій [3]. Значний внесок у розвиток підходів до смарт-інвестування здійснили С. Кобзан та О. Поморцева, які пропонують програмні інструменти та аналітичні рішення для оцінювання інвестиційної привабливості об'єктів нерухомості та моніторингу ринкових процесів [4].

Окремі аспекти розвитку інвестиційної діяльності на ринку нерухомості розглядаються у працях вітчизняних науковців, які досліджують питання формування інвестиційної привабливості, оцінювання ризиків інвестування, управління інвестиційними проектами у сфері девелопменту, а також вплив макроекономічних факторів на динаміку ринку. У сучасних умовах особливої актуальності набувають дослідження, присвячені цифровій трансформації ринку нерухомості, використанню технологій PropTech, розвитку сталого будівництва та впровадженню інноваційних фінансових інструментів для залучення інвестицій [5-7].

Водночас, незважаючи на значну кількість наукових праць, питання комплексного аналізу сучасного стану та тенденцій розвитку інвестиційної діяльності на ринку нерухомості, з урахуванням глобальних економічних трансформацій, цифровізації економіки та зростання ролі сталого розвитку, потребують подальшого наукового опрацювання.

Формулювання цілей статті (постановка завдання). Метою даної статті є аналіз сучасного стану інвестиційної діяльності на ринку нерухомості, виявлення ключових глобальних та локальних тенденцій розвитку у 2024–2026 рр., а також розробка стратегічних рекомендацій для

інвесторів в умовах макроекономічної турбулентності та воєнних ризиків в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Сучасна архітектура ринку нерухомості зазнає суттєвих змін. Однією з найпомітніших тенденцій є структурне зміщення капіталу в сегмент логістичної та промислової нерухомості. Бурхливий розвиток електронної комерції та перебудова глобальних ланцюгів постачання стимулюють попит на сучасні складські приміщення з високим рівнем автоматизації. Дослідження показують, що логістичні активи демонструють вищу резилієнтність до інфляційних шоків порівняно з іншими класами активів.

Паралельно зростає роль дата-центрів як об'єктів інвестицій. Цифровізація всіх сфер суспільного життя та стрімкий розвиток технологій штучного інтелекту вимагають розширення інфраструктури зберігання та обробки даних. Інвестиції у дата-центри стають стратегічним пріоритетом для великих інституційних гравців, які шукають активи з низькою кореляцією до фондових ринків.

Важливим чинником інвестиційної привабливості у 2024–2026 рр. стала інтеграція критеріїв ESG (Environmental, Social, Governance). «Зелені» будівлі, що відповідають високим стандартам енергоефективності та екологічності, отримують премію до вартості та мають нижчий ризик знецінення. Цифровізація (PropTech) виступає головним інструментом забезпечення стійкості, дозволяючи моніторити споживання ресурсів та оптимізувати операційні витрати.

Для України ринок нерухомості залишається в зоні високої волатильності через активні бойові дії. Проте вже зараз формується фундамент для повоєнного відновлення. Основними драйверами виступають потреби у житловій нерухомості для ВПО та відновлення критичної інфраструктури. Важливу роль відіграє впровадження прозорих систем управління проектами, таких як екосистема DREAM, що дозволяє знизити корупційні ризики та залучити міжнародних донорів.

У таблиці 1 представлено узагальнену характеристику сучасного стану інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України. Проведений аналіз свідчить, що інвестиційна активність у цьому секторі в умовах воєнного часу має обмежений і селективний характер. Переважна частка інвестицій здійснюється внутрішніми інвесторами, які орієнтуються здебільшого на коротко- та середньострокові стратегії вкладень.

Таблиця 1. Сучасний стан інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України

Характеристика	Зміст
Загальна інвестиційна активність	Обмежена, селективна, з переважанням внутрішніх інвесторів та короткострокових стратегій
Основні інвестори	Фізичні особи, локальні девелопери, бізнеси-релоканти, фонди з високою толерантністю до ризику
Домінуючі джерела фінансування	Власні кошти, партнерські інвестиції, обмежене банківське кредитування
Географічна концентрація	Відносно безпечні регіони та великі міста (Київ, західні області, частково центральні регіони)
Інвестиційні горизонти	Коротко- та середньострокові (2–5 років)
Рівень інвестиційного ризику	Високий, з домінуванням безпекових, макроекономічних та регуляторних ризиків

Джерело: сформовано на основі [3; 7; 8].

Основними суб'єктами інвестування виступають фізичні особи, локальні девелоперські компанії, підприємства, що здійснили релокацію бізнесу, а також інвестиційні фонди з підвищеною толерантністю до ризику. При цьому структура джерел фінансування характеризується домінуванням власних коштів інвесторів та партнерських форм фінансування, тоді як банківське кредитування залишається обмеженим через високий рівень економічної невизначеності та кредитних ризиків.

Географічна структура інвестицій демонструє концентрацію капіталу у відносно безпечних регіонах країни та найбільших міських агломераціях, зокрема у місті Києві, західних областях та частково у центральних регіонах України. Це зумовлено як безпековими факторами, так і вищим рівнем ділової активності та платоспроможного попиту в цих регіонах.

Інвестиційні горизонти в сучасних умовах, як правило, становлять від двох до п'яти років, що пояснюється високим рівнем невизначеності та необхідністю швидкої адаптації інвесторів до змін ринкового середовища. Загалом рівень інвестиційного ризику на ринку нерухомості України оцінюється як високий і формується під впливом безпекових, макроекономічних та регуляторних факторів, які визначають специфіку функціонування ринку в умовах воєнної економіки.

У таблиці 2 представлено структуру інвестиційного попиту за основними сегментами ринку нерухомості України. Аналіз свідчить, що найвищу інвестиційну привабливість у сучасних умовах мають житлова, складська та логістична нерухомість. Це зумовлено стабільним попитом на житло як інструмент збереження капіталу та активним розвитком логістичної інфраструктури, пов'язаним із зростанням електронної комерції, потребами гуманітарного забезпечення та військової логістики.

Офісна та торговельна нерухомість характеризуються середнім рівнем інвестиційної привабливості, що пояснюється трансформацією форматів використання приміщень, релокацією бізнесу та адаптацією торговельних площ до потреб базового споживання.

Таблиця 2. Структура інвестиційного попиту за сегментами ринку нерухомості

Сегмент нерухомості	Інвестиційна привабливість	Ключові мотиви інвестування
Житлова	Висока (локально)	Захист капіталу, орендний дохід, інфляційне хеджування
Офісна	Середня	Релокація бізнесу, оптимізація площ, гнучкі формати
Торговельна	Середня	Сегменти базового споживання, стабільний трафік
Складська та логістична	Висока	Розвиток логістики, e-commerce, гуманітарні та військові потреби
Готельна	Низька–середня	Високі ризики, залежність від безпеки та туризму
Індустріальна	Зростаюча	Відновлення виробництва, імпортозаміщення

Джерело: сформовано на основі [8; 9]

У таблиці 3 представлено ключові тенденції розвитку інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України. Сучасний етап характеризується селективним відновленням інвестицій, коли капітал спрямовується переважно у найбільш ліквідні та безпечні об'єкти. Водночас спостерігається переорієнтація інвесторів на орендні моделі отримання доходу та зростання інтересу до складської й логістичної нерухомості.

Серед важливих тенденцій також відзначається підвищення вимог до якості активів, зокрема енергоефективності, автономності та розташування у безпечних локаціях. Крім того, інвестори дедалі частіше орієнтуються на скорочення інвестиційних циклів та застосування партнерських моделей фінансування, що дозволяє зменшити ризики та підвищити ефективність реалізації інвестиційних проєктів.

Таблиця 3. Ключові тенденції розвитку інвестиційної діяльності на ринку нерухомості

Тенденція	Характеристика
Селективне відновлення інвестицій	Інвестування концентрується в обмеженій кількості ліквідних об'єктів
Переорієнтація на орендні моделі	Зростання популярності buy-to-let та стабільних cash-flow стратегій
Зміщення попиту в логістику	Підвищення ролі складів та індустріальних парків
Підвищення вимог до якості активів	Енергоефективність, автономність, безпечні локації
Скорочення інвестиційних циклів	Орієнтація на швидше повернення вкладень
Партнерські моделі інвестування	JV, співфінансування, проєктні альянси

Джерело: сформовано на основі [8; 9; 10]

У таблиці 4 наведено основні фактори, що впливають на інвестиційну діяльність на ринку нерухомості. До них належать макроекономічні, безпекові, фінансові, регуляторні, енергетичні та соціально-демографічні чинники. Вони визначають рівень інвестиційної активності, доступність фінансових ресурсів, безпеку об'єктів, стабільність енергозабезпечення та

регіональні зміни попиту, зумовлені міграцією населення і релокацією бізнесу.

Таблиця 4. Фактори впливу на інвестиційну діяльність на ринку нерухомості

Група факторів	Характеристика впливу
Макроекономічні	Інфляція, ВВП, облікова ставка, купівельна спроможність
Безпекові	Воєнні дії, ризик пошкодження об'єктів
Фінансові	Обмежений доступ до кредитів, зростання вартості капіталу
Регуляторні	Податкове навантаження, правовий захист власності
Енергетичні	Стабільність електропостачання, автономні системи
Соціально-демографічні	Міграція населення, релокація бізнесу

У таблиці 5 представлено основні інвестиційні ризики, характерні для ринку нерухомості України. Серед них виділяються безпекові, ринкові, фінансові, ризики ліквідності, операційні та юридичні ризики. Їх прояв пов'язаний із можливими пошкодженнями об'єктів, коливанням попиту та цін, інфляційними втратами, ускладненням реалізації активів, зростанням витрат на їх утримання, а також форс-мажорними обставинами та складністю захисту прав власності. Ці ризики суттєво впливають на інвестиційні рішення та потребують врахування під час планування інвестиційної діяльності.

Таблиця 5. Основні інвестиційні ризики на ринку нерухомості України

Вид ризику	Прояв
Безпековий	Фізичне знищення або пошкодження об'єктів
Ринковий	Зниження попиту, волатильність цін
Фінансовий	Інфляційні втрати, процентні ризики
Ліквідності	Подовження строків продажу активів
Операційний	Зростання витрат на утримання та енергозабезпечення
Юридичний	Форс-мажорні обставини, складність захисту прав власності

У таблиці 6 відображено перспективи розвитку інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України у коротко-, середньо- та довгостроковому періодах. У короткостроковій перспективі очікується обережна інвестиційна активність із реалізацією переважно локальних проєктів. У середньостроковому періоді прогнозується поступова активізація девелоперської діяльності та зростання ролі інфраструктурних проєктів. У

довгостроковій перспективі передбачається масштабна відбудова країни та інтеграція українського ринку нерухомості до європейського інвестиційного простору.

Таблиця 6. Перспективи розвитку інвестиційної діяльності

Період	Очікувані зміни
Короткостроковий	Обережне інвестування, локальні проєкти
Середньостроковий	Активізація девелопменту, зростання ролі інфраструктури
Довгостроковий	Масштабна відбудова, інтеграція у європейський інвестиційний простір

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Інвестиційна діяльність на ринку нерухомості у 2024–2026 рр. характеризується переходом до моделі сталого та технологічного розвитку. Ключовими трендами є домінування логістики та дата-центрів, тотальна інтеграція ESG-стандартів та використання AI-аналітики для прийняття інвестиційних рішень. Для успішного інвестування в Україні критично важливим є використання інструментів страхування воєнних ризиків та орієнтація на прозорі цифрові платформи. Майбутнє ринку належить адаптивним інвесторам, які здатні поєднувати фінансову доходність із соціальною та екологічною відповідальністю.

Література

1. Zhou H., Liu J. Digitalization of the economy and resource efficiency for meeting the ESG goals / H. Zhou, J. Liu // Resources Policy. 2023. Vol. 86. Article 104199. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2023.104199>
2. Newell G., Nanda A., Moss A. Improving the benchmarking of ESG in real estate investment / G. Newell, A. Nanda, A. Moss // Journal of Property Investment & Finance. 2023. Vol. 41, No. 4, pp. 380–405. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2021-0084>
3. Olteanu A. (Burca), Ionașcu A.-E. The importance of ESG in the real estate investments / A. Olteanu, A.-E. Ionașcu // Ovidius University Annals: Economic Sciences Series. 2024. Vol. 23, No. 2.

4. ISO 9001:2015. Quality management systems — Requirements. Geneva: International Organization for Standardization, 2015. URL: <https://www.iso.org/standard/62085.html> (дата звернення 07.01.2026).

5. ISO. Quality management principles. Geneva: International Organization for Standardization, 2015. URL: <https://www.iso.org/files/live/sites/isoorg/files/store/en/PUB100080.pdf> (дата звернення 07.01.2026).

6. Baptista N., Januario J. F., Cruz C. O. Social and financial sustainability of real estate investment: evaluating public perceptions towards blockchain technology. Sustainability. 2023. Vol. 15, № 16. 12288. DOI: <https://doi.org/10.3390/su151612288>

7. Hadad E., Le T. H., Luong A. T. Quantile spillovers and connectedness between real estate investment trusts, the housing market, and investor sentiment. International Journal of Financial Studies. 2024. Vol. 12, № 4. 117. DOI: <https://doi.org/10.3390/ijfs12040117>

8. Jaouhari A., Möller K. Tokenization and the future of property investment: a new paradigm for real estate markets. International Journal of Strategic Property Management. 2025. DOI: <https://doi.org/10.3846/ijspm.2025.24814>

9. Palm P. Environmental, social and governance (ESG) and real estate investment: sustainability trends in global property markets. Journal of Property Investment & Finance. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1108/JPIF-12-2024-0163>

10. Ametefe F. K., Brenni P. A. Sustainable real estate investment and finance in developing economies: challenges and opportunities. Handbook of Sustainable Finance and Investment. 2023. DOI: <https://doi.org/10.4337/9781803927060.00027>

11. Tagliaro C., Ciaramella A., Della Torre S. PropTech implementation in the real estate sector: challenges and opportunities for property valuation and investment. Journal of European Real Estate Research. 2024. DOI: <https://doi.org/10.1108/JERER-05-2024-0035>

References

1. Zhou, H. and Liu, J. (2023), “Digitalization of the economy and resource efficiency for meeting the ESG goals”, *Resources Policy*, vol. 86, article 104199, doi: <https://doi.org/10.1016/j.resourpol.2023.104199>
2. Newell, G., Nanda, A. and Moss, A. (2023), “Improving the benchmarking of ESG in real estate investment”, *Journal of Property Investment & Finance*, vol. 41, no. 4, pp. 380–405, doi: <https://doi.org/10.1108/JPIF-10-2021-0084>
3. Olteanu, A. (Burca) and Ionaşcu, A.-E. (2024), “The importance of ESG in the real estate investments”, *Ovidius University Annals: Economic Sciences Series*, vol. 23, no. 2.
4. ISO (2015), *Quality management systems — Requirements*, International Organization for Standardization, Geneva, Switzerland, available at: <https://www.iso.org/standard/62085.html> (Accessed 7 January 2026).
5. ISO (2015), *Quality management principles*, International Organization for Standardization, Geneva, Switzerland, available at: <https://www.iso.org/files/live/sites/isoorg/files/store/en/PUB100080.pdf> (Accessed 7 January 2026).
6. Baptista, N., Januario, J.F., and Cruz, C.O. (2023), “Social and financial sustainability of real estate investment: evaluating public perceptions towards blockchain technology”, *Sustainability*, vol. 15, no. 16, article 12288, doi: <https://doi.org/10.3390/su151612288>
7. Hadad, E., Le, T.H., and Luong, A.T. (2024), “Quantile spillovers and connectedness between real estate investment trusts, the housing market, and investor sentiment”, *International Journal of Financial Studies*, vol. 12, no. 4, article 117, doi: <https://doi.org/10.3390/ijfs12040117>
8. Jaouhari, A. and Möller, K. (2025), “Tokenization and the future of property investment: a new paradigm for real estate markets”, *International Journal of Strategic Property Management*, doi: <https://doi.org/10.3846/ijspm.2025.24814>

9. Palm, P. (2025), “Environmental, social and governance (ESG) and real estate investment: sustainability trends in global property markets”, *Journal of Property Investment & Finance*, doi: <https://doi.org/10.1108/JPIF-12-2024-0163>

10. Ametefe, F.K. and Brenni, P.A. (2023), “Sustainable real estate investment and finance in developing economies: challenges and opportunities”, in *Handbook of Sustainable Finance and Investment*, doi: <https://doi.org/10.4337/9781803927060.00027>

11. Tagliaro, C., Ciaramella, A. and Della Torre, S. (2024), “PropTech implementation in the real estate sector: challenges and opportunities for property valuation and investment”, *Journal of European Real Estate Research*, doi: <https://doi.org/10.1108/JERER-05-2024-0035>

Отримано редакцією журналу / Received: 15.03.26

Прорецензовано / Revised: 18.03.26

Схвалено до друку / Accepted: 20.03.26