

ПІДПРИЄМНИЦТВО, ТОРГІВЛЯ ТА БІРЖОВА ДІЯЛЬНІСТЬ

JEL Classification: O1, R30, R31, R21

Ігор Кривов'язюк, к.е.н., професор
 Луцький національний технічний університет
<https://orcid.org/0000-0002-8801-4700>
igor.kryvovjazyuk@lntu.edu.ua

Igor Kryvovjazyuk I., Candidate of Economic Sciences, Professor
 Lutsk National Technical University
<https://orcid.org/0000-0002-8801-4700>
igor.kryvovjazyuk@lntu.edu.ua

ВПЛИВ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ НА ТЕНДЕНЦІЇ В ЕКОНОМІЦІ КРАЇН СВІТУ ТА УКРАЇНИ

У статті розкрито особливості розвитку ринку нерухомості у взаємозв'язку з динамікою економічних процесів. Основною метою дослідження є встановлення впливу ринків нерухомості на зміни в економіці країн світу та України. Критичний аналіз наукових підходів учених сьогодення відносно вирішення проблеми підвищення інвестиційної привабливості та подальшого зростання економіки виявив, що зміст їх наукових публікацій в своїй основі розкриває важливість процесів прийняття рішень у сфері операцій з нерухомістю і вивчення ринків зокрема. Проте, поза увагою лишається вивчення змін, що стосуються не тільки формування інвестиційної привабливості ринків нерухомості, але й більш глибокого вивчення впливу ринку нерухомості на тенденції в економіці країн світу та України. Актуальність представленої наукової проблеми полягає у необхідності вивчення перспективності вкладання капіталу в знерухомлені активи на основі встановлення тенденцій розвитку ринків нерухомості, а також визначення впливу ринку нерухомості на тенденції в економіці країни чи групи країн. Методологічну основу дослідження становить комплекс використаних для отримання кінцевих результатів методів: табличний, аналітичний та порівняння – при формуванні рейтингу інвестиційної привабливості країн світу для іноземних інвесторів; абстрактно-логічний та регресійного аналізу – для розкриття взаємозв'язку розвитку ринку нерухомості та тенденцій в економіці країн світу та України; узагальнення – при зведенні висновків за результатами досліджень. Об'єктом дослідження є світовий ринок нерухомості як сукупність національних ринків, істотно відмінних один від одного асинхронністю розвитку, обсягами інвестування, рівнем цін на нерухомість та ризиків, які супроводжують їх формування. У статті розкрито основні результати застосування наукових методів дослідження для встановлення взаємозв'язку розвитку ринків нерухомості з динамікою економічних процесів. Результати дослідження носять прикладний характер і мають практичну цінність при обґрунтуванні вибору нерухомості в якості об'єкта інвестування.

Ключові слова: ринок нерухомості, закономірності розвитку, інвестиційна привабливість, ціна нерухомості, прийняття інвестиційних рішень, Covid-19.

THE INFLUENCE OF THE REAL ESTATE MARKET ON TRENDS IN THE ECONOMY OF WORLD COUNTRIES AND UKRAINE

The article reveals the features of development of the real estate market in relation to the dynamics of economic processes. The main goal of the study is to establish the impact of real estate markets on changes in the economy of the world countries and Ukraine. A critical analysis of the scientific approaches of scientists in relation to solving the problem of increasing investment attractiveness and further economic growth revealed that the content of their scientific publications basically reveals the importance of decision-making processes in the field of real estate transactions, as well as the study of markets in particular. However, the study of changes related to the formation of the investment attractiveness of real estate markets are revealed, but it also overlooks a deeper study of the impact of the real estate market on trends in the economy of countries around the world and Ukraine. The relevance of the presented scientific problem lies in the need to study the prospects of investing capital in immovable assets based on the establishment of trends in the development of real estate markets, as well as determining the impact of the real estate market on trends in the economy of a country or a group of countries. The methodological basis of the research is a set of methods used to obtain the final results: tabular, analytical and

comparative – when forming a rating of the investment attractiveness of the countries in the world for foreign investors; abstract and logical, regression analysis – to reveal the relationship between the development of the real estate market and trends in the economy of the countries in the world and Ukraine; generalization – when summarizing conclusions based on research results. The object of the research is the global real estate market as a set of national markets, which differ significantly from each other in terms of asynchrony of development, investment volumes, the level of real estate prices and the risks that accompany their formation. The article reveals the main results of the application of scientific research methods to establish the relationship between the development of real estate markets and the dynamics of economic processes. The results of the research are applied in nature and have practical value when justifying the choice of real estate as an investment object.

Keywords: *real estate market, patterns of development, investment attractiveness, real estate price, making investment decisions, Covid-19.*

Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими та практичними завданнями. В умовах зростання кількості потрясінь, які супроводжують розвиток сучасних ринкових відносин, починаючи від занепаду світового товарного ринку в період 2015-2016 рр., поширення пандемії Covid-19, що триває й досі, і завершуючи російською агресією проти незалежної України в 2022 р., які супроводжуються колосальною дестабілізацією економічних процесів, все частіше здійснюється пошук сфер вкладання капіталу, які здатні приносити стабільний прибуток своїм інвесторам. На фоні занепаду промислового та сільськогосподарського виробництва, нових потрясінь фінансового ринку, доволі привабливі позиції займає динамічний розвиток ринку нерухомості, здатний приносити стабільні прибутки як в коротко-, так і в довгостроковій перспективі.

Це викликає підвищений інтерес до вивчення тенденцій розвитку ринку нерухомості різних країн світу, уточнення перспективності вкладання капіталу в різні типи нерухомості, й зокрема, житлової. Та, перш за все, важливим питанням є уточнення інвестиційної привабливості ринків різних країн для іноземних інвесторів. Встановлення тенденцій розвитку ринків нерухомості є основою для подальшого виявлення їх впливу на економічний розвиток цих країн. Адже, «за станом ринку нерухомості можна судити про тенденції в економіці, бо якщо на ринку нерухомості ситуація гіршає, то незабаром піде погіршення ситуації і в національній економіці і навпаки – за підйомом ринку нерухомості піде підйом у національній економіці» (Асаул та ін., 2006). Відтак, вивчення впливу ринку нерухомості на тенденції в економіці країн світу та України є актуальним завданням сьогодення.

Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано вирішення проблеми. Вивченням особливостей функціонування ринків нерухомості різних країн світу займалося та займається багато вчених, адже особливої актуальності дана проблематика набула в останні роки, коли кількість впливу негативних явищ і процесів, потрясінь, які супроводжують розвиток сучасних ринкових відносин, суттєво зросла, а сфер ефективного вкладання капіталу стало значно менше.

Ряд досліджень, проведених у так званий «доковідний період» (Євчук & Кривов'язюк, 2019; Кривов'язюк та ін., 2019; Кривов'язюк & Бурбан, 2018; Павлов & Кривов'язюк, 1998; Павлов & Павлова, 2019), є цікавими з позицій дослідження тенденцій розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості. Адже важливим є встановлення факту змін інвестиційної привабливості в періоди «до» та «під час» поширення пандемії Covid-19. Вивчаючи умови, в яких розвивався ринок нерухомості, авторами зроблено ряд важливих висновків. Так, несподіване поширення пандемії Covid-19 повинне було призвести до негативного впливу на ринок нерухомості. Проте, встановлено, що нерухомість була стійкою до впливів пандемії і падіння цін на неї стало недостатньо низьким, ніж очікувалось (Grybauskas та ін., 2021), чому, зокрема, сприяла жорстка монетарна та фіскальна політика, яка проводилася в перші місяці пандемії (Chong & Phillips, 2022). Відтак, це вказує на значну стійкість ринку нерухомості до потрясінь, що

є привабливим фактором для потенційних інвесторів й, зокрема, іноземних (Hogen & Koide, 2022). Водночас, важливим моментом виступає й сам процес прийняття рішень на ринку нерухомості. Прийняття інвестиційного рішення в нерухомість, через високу капіталомісткість нерухомості, вимагає ретельного аналізу інформації через те, що всі інвестиції в нерухомість піддаються значному ризику та невизначеності, потребує використання автоматизованих моделей оцінки таких рішень (Renigier-Bilozor *та ін.*, 2021). В той же час, для вимірювання та попередження ризиків у сфері нерухомості можливе використання моделі PSO-SVM (Zhou *та ін.*, 2021). Також слід відзначити, що при багатокритеріальному прийнятті рішень відносно вибору нерухомості й, особливо, в останні роки, важливого значення набуває використання різноманітних інтернет-платформ, на яких можуть надаватись персоналізовані рекомендації на основі даних профілю користувачів. Ускладнює процес прийняття рішень те, що об'єкти нерухомості зазвичай мають неструктуровані метадані, такі як опис, макет, зображення та геопросторові дані, які передають корисну інформацію (Gharahighehi *та ін.*, 2021). Проте, використання аналітичних інтернет-систем значно допомагає у виявленні інвестиційно привабливих об'єктів нерухомості. З метою покращення розуміння змін на ринку нерухомості науковцями рекомендовано застосування технологій штучного інтелекту (Kabaivanov & Markovska, 2021), прийняття автоматизованих рішень для підвищення стійкості ринку нерухомості (Renigier-Bilozor *та ін.*, 2022). Разом з тим, автори пов'язують доцільність їх використання виключно на етапі оцінки нерухомості, чого недостатньо з позицій вивчення впливу розвитку ринку нерухомості на тенденції в економіці країн світу. Автори загалом відзначають позитивний вплив поширення пандемії Covid-19 на прискорення цифровізації всіх ринків нерухомості, що виступають каталізатором розвитку для усієї економіки (Balemi *та ін.*, 2021). Дослідження впливу ринку нерухомості на різні економічні процеси дозволило встановити його зв'язок з динамікою цін на промислові метали (Chen & Tongurai, 2021), на тенденції урбанізації в країнах (Wang, 2021). Ряд авторів також відзначають корисність короткострокових інвестицій в нерухомість за умов, що порівняльні операції є незначними, ціни є більш розсосередженими, а ринкові ціни мають тенденцію до зниження (Siu Kei Wong, 2022), що може суперечити загальним тенденціям розвитку ринку нерухомості, але бути корисним для прийняття рішень на локальних ринках.

Не зважаючи на вагомий внесок учених у досліджуваній тематиці, слід відзначити, що зміст їх наукових публікацій в своїй основі розкриває важливість удосконалення процесів прийняття рішень у сфері операцій з нерухомістю, і вивчення ринків зокрема. Проте, поза увагою лишається вивчення змін, що стосуються не тільки формування інвестиційної привабливості ринків нерухомості, але й більш глибокого вивчення впливу ринку нерухомості на тенденції в економіці країн світу та України.

Метою статті є вивчення впливу ринків нерухомості на зміни в економіці країн світу та України.

Методологія та методи дослідження. Методологічну основу дослідження становить комплекс використаних для отримання кінцевих результатів методів: табличний, аналітичний та порівняння – при формуванні рейтингу інвестиційної привабливості країн світу для іноземних інвесторів; абстрактно-логічний та регресійного аналізу – для розкриття взаємозв'язку розвитку ринку нерухомості та тенденцій в економіці країн світу та України; узагальнення – при зведенні висновків за результатами досліджень.

Результати. Вивчення інвестиційної привабливості країн світу для іноземних інвесторів є важливим моментом для подальшого аналізу тенденцій розвитку ринків нерухомості різних країн світу. За даними міжнародної консалтингової компанії ATKearney найбільш інвестиційно привабливими країнами залишаються країни Європи,

Америку та Азії (табл. 1). В даний рейтинг потрапило лише 25 країн світу, Україна в оцінюваному рейтингу не котирувалась.

Таблиця 1. Рейтинг найбільш привабливих країн світу для іноземних інвесторів у «доковідний» та «ковідний» періоди

Ранг	Рейтинг країн у 2021 р.	Рейтинг країн у 2017 р.	Зміна рейтингової позиції (2021 р. до 2017 р.)	Фактори сприяння зміцненню інвестиційної привабливості країни
1.	США	США	зміни немає	США дев'ятий рік поспіль підтримують лідерство в рейтингу. Постійна привабливість країни підтримується завдяки потужним технологічним інноваціям та стійкій динамічності бізнесу.
2.	Канада	Німеччина	▲ 3	Сприяють оптимізму інвесторів такі фактори як оновлення законодавства, зростання інвестицій, нові торгові привілеї.
3.	Німеччина	Китай	▼ 1	Сильна довіра інвесторів зумовлена потужною інфраструктурою, освіченою робочою силою, міцною транспортною та автомобільною промисловістю.
4.	Великобританія	Великобританія	зміни немає	Великобританія залишила ЄС, проте інвесторів цікавить конкурентоспроможна економіка. Країна налічує майже чверть усіх інвестицій Європи, однак існує незначна політична нестабільність.
5.	Японія	Канада	▲ 1	Тенденції залучення ПІІ в країну включають стабільну політичну ситуацію, а також позитивне ділове середовище.
6.	Франція	Японія	▲ 1	Довіра інвесторів зумовлена зусиллями уряду щодо втілення ринкових заходів. Інвестори залучаються для того, щоб здійснити ринкові реформи, спрямовані на стимулювання економіки та збільшення іноземних інвестицій.
7.	Австралія	Франція	▲ 2	Країна має рекордну 29-річну смугу без рецесії, і уряд має намір скоротити ставку корпоративного податку до 25% до 2025 року.
8.	Італія	Індія	▲ 5	Значний вплив коронавірусу скоротив інвестиції, однак вони продовжували надходити до висококонкурентних галузей Італії, таких як обробна промисловість, сільське господарство, мода та туризм.
9.	Іспанія	Австралія	▲ 2	Найвища позиція за останні роки через стабільне зростання упродовж вже 4 років поспіль на рівні 2-3% в рік. Уряд активно сприяє залученню іноземних інвесторів, стимулюючи їх легалізацію.
10.	Швейцарія	Сингапур	▲ 2	Зростання економіки, політична та фінансова стабільність, високоосвічена робоча сила та інноваційні можливості подобаються інвесторам.

Джерело: побудовано автором на основі (Laudicina, P., & Peterson, 2021)

Результатами дослідження встановлено, що відбулися суттєві зміни у лідерах рейтингу країн за привабливістю для іноземних інвесторів. З лідерів вибули Китай, Індія та Сингапур. Натомість, додалися Італія, Іспанія та Швейцарія. Рейтинг показує, що поширення пандемії Covid-19 вплинуло на уподобання іноземних інвесторів, але незначною мірою, адже вони, як і раніше, роблять свою ставку на найбільш розвинені та відносно стабільні країни та їх ринки, й зокрема, нерухомості.

Обсяг світового ринку нерухомості в 2021 р. оцінювався в 3,69 трлн дол США, і очікується, що з 2022 р. по 2030 р. він зростатиме у середньому на 5,2% в рік. Протягом прогнозованого періоду ринок зростатиме у зв'язку зі зростанням чисельності населення та бажанням мати особистий простір у домі. Станом на 2021 р. площі комерційної нерухомості вважалися найважливішим елементом, що стимулює розширення галузі. Пандемія Covid-19 негативно вплинула на зростання ринку, її вплив був помітний у перші кілька місяців кризи, особливо з точки зору роздрібної торгівлі, через жорсткі карантинні обмеження. Блокування, введені в різних регіонах світу, призвели до затримки реалізації нових будівельних проєктів і повільного зростання промисловості (*Grand View Research, 2022*). Водночас, ринок житлової нерухомості виступає як найбільш динамічний. Зокрема встановлено, що житлова нерухомість домінувала на ринку з часткою доходу 35,5% у 2021 р. Зростання відбувається, згідно теорії поколінь (*Strauss & Howe, 1991*), в основному за рахунок мілленіалів, рівень володіння житлом серед яких зріс до 47,9% у 2021 р. порівняно з 40% у 2020 р. (*Grand View Research, 2022*). В подальшому при дослідженні тенденцій розвитку ринків нерухомості обираємо країни, які належать до переліку найбільш інвестиційно привабливих для іноземних інвесторів, а серед сегментів нерухомості – сектор житлової нерухомості, який виглядає найбільш привабливим.

Серед тенденцій, які характеризують розвиток сучасного ринку житлової нерухомості на світових ринках слід виділити наступні: обмежена пропозиція будинків для продажу, викликана зростаючим попитом на них і, водночас, недостатньою їх кількістю до продажу (кількість будинків для продажу впродовж 2022 р. зросла більш як на 30%, проте була на 40% меншою, порівняно з доковідним періодом 2017-2019 рр.); тривале зростання цін на житло із збереженням такої тенденції в майбутньому (зокрема, останнє зростання у серпні 2022 р. порівняно з серпнем 2021 р. склало 14,3%); зростання ставки відсотку за іпотекою (з 2,66% до 4,56%), що веде до скорочення доступності нерухомості; зростання обсягу онлайн-послуг з обслуговування операцій з нерухомим майном, що веде до скорочення агентських витрат на продаж нерухомості; ризиковані операції купівлі житла стають більш доступними, проте слід уникати отримання будинків в оренду шляхом особистого кредитування фінансування початкових внесків; також слід приймати до уваги, що крах ринку нерухомості виглядає малоімовірним, а покупці стануть більш зацікавленими (*Ramsey Solutions, 2022*).

Порівняння зведених результатів досліджень щодо динаміки цін на житло для досліджуваних країн світу (таблиця 2) дозволяє констатувати наявність значних відмінностей в показниках змін цін у розрізі порівнюваних періодів (за останній рік, за останні 5 років, за останні 10 років). Це вказує на необхідність орієнтування при прийнятті рішень щодо вкладання коштів у житлову нерухомість у середньозважених показниках динаміки цін на період за останні 5 років. Така оцінка дозволить отримати більш об'єктивні показники аналітичного порівняння, їх значення відповідатимуть «доковідному» та «ковідному» періодам дослідження, а для кращих результатів їх слід порівнювати з показниками динаміки цін на житло (будинки) в різних країнах світу за останній рік. Результати дослідження дозволили встановити, що найбільш доцільним є придбання житлової нерухомості в США (з огляду на стабільне зростання цін з 7,36% доходу в рік у довгостроковій перспективі до 8,31% в короткостроковій перспективі), Канаді (зростання з 4,72% у довгостроковій перспективі до 6,13% у короткостроковій перспективі), Японії (зростання з 6,13% у довгостроковій перспективі до 10,21% у короткостроковій перспективі), Великобританії (зростання з 2,25% у довгостроковій перспективі до 3,24% у короткостроковій перспективі), Франції (зростання з 3,31% у довгостроковій перспективі до 3,57% у короткостроковій перспективі) та Австралії (зростання з 0,57% у довгостроковій перспективі до 3,76% у короткостроковій перспективі).

перспективі). Найбільш доцільним буде вкладання інвестицій в житлову нерухомість Японії та Австралії. Як перспективні для вкладання капіталу також варто розглядати ринки житлової нерухомості Іспанії та України.

Таблиця 2. Динаміка цін на ринках житла (будинки) різних країн світу з урахуванням інфляції

Країна, місто	Ріст цін впродовж періоду, %		
	За останній рік	За останні 5 років	За останні 10 років
Найбільш привабливі країни світу для іноземних інвесторів			
США, м. Нью-Йорк	8,31	36,78	69,67
Канада, м. Торонто	6,13	23,58	64,37
Німеччина, м. Берлін	0,36	38,13	73,88
Великобританія, м. Лондон	3,24	11,26	31,22
Японія, м. Токіо	10,21	30,67	64,63
Франція, м. Париж	3,57	16,53	10,19
Австралія, м. Сідней	3,76	2,85	16,34
Італія, м. Рим	-6,11	-10,64	-33,06
Іспанія, м. Мадрид	-6,66	3,70	-12,06
Швейцарія, м. Женева	-1,03	-4,56	7,79
Україна			
Україна, м. Київ	-6,43	-18,20	-53,32

Джерело: побудовано автором на основі (GlobalPropertyGuide, 2022)

Як показують дослідження, прогнозований середньорічний приріст продажів житлової нерухомості складатиме 6,1%. Підкреслимо, що пандемія Covid-19 змінила ставлення споживачів до володіння нерухомістю, в результаті чого зріс попит на елітні будинки, вілли та вторинні будинки. В той же час, на ринку житлової нерухомості домінувала оренда житла з часткою 52,1% у 2021 р. Це пов'язано зі зростанням цін на житло в розвинених країнах, через що зростає кількість орендарів, що сприяє зростанню сегменту. Наприклад, за даними Mansion Global, Німеччина є країною орендарів, де близько 60% нерухомості здається в оренду (Grand View Research, 2022).

Якщо розглядати ринок нерухомості країн світу в регіональному розрізі, то на ринку домінував Азіатсько-Тихоокеанський регіон з часткою 52,6% у 2021 р. Лідером у регіоні вважається Китай, на який припадає понад 64,8% обсягів торгівлі нерухомістю. Зростаюча кількість туристів у таких країнах, що розвиваються, як Індія, Філіппіни, Індонезія, Таїланд і В'єтнам, за різними оцінками, також сприятиме зростанню ринку в регіоні. Очікується, що зростання на Близькому Сході та в Африці з 2022 по 2030 рік становитиме 6,3% та пояснюється збільшенням кількості житлових і комерційних проектів (Grand View Research, 2022).

Для визначення впливу ринків нерухомості на економіку досліджуваної вибірки країн світу проаналізуємо, як змінюється показник зростання (падіння) обсягів ВВП за останні 5 років (таблиця 3).

Встановлено, що упродовж останніх п'яти років найбільші середньорічні темпи зростання ВВП характеризують США – 1,96%, Австралію – 1,76%, Канаду – 1,42%, Швейцарію – 1,40% та Францію – 1,02% щорічно. Загалом, отримані результати вказують на незначні темпи щорічного зростання економік, адже середнє значення для досліджуваних країн становило 0,94%. Окремо слід виділити щорічні темпи зростання ВВП України за останні п'ять років, які порівняно з темпами зростання ВВП найбільш інвестиційно привабливих країн для іноземних інвесторів склали 1,74%, що виглядає знайомо більше, ніж просто пристойно.

Проаналізуємо, як вплив розвитку ринку житлової нерухомості впливає на тенденції в економіці країн світу та України, використовуючи дані таблиці 4.

Таблиця 3. Динаміка ВВП у найбільш інвестиційно привабливих для іноземних інвесторів країнах світу та Україні

Країна, місто	Зміна показника у звітному році до попереднього року, %					Зміна за останні 5 років, %
	2017 р.	2018 р.	2019 р.	2020 р.	2021 р.	
США	2,3	2,9	2,3	-3,4	5,7	1,96
Канада	3,0	2,8	1,9	-5,2	4,6	1,42
Німеччина	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,9	0,64
Великобританія	2,1	1,7	1,7	-9,3	7,4	0,70
Японія	1,7	0,6	-0,2	-4,5	1,6	-0,16
Франція	2,3	1,9	1,8	-7,9	7,0	1,02
Австралія	2,3	2,9	2,1	0,0	1,5	1,76
Італія	1,7	0,9	0,5	-9,0	6,6	0,14
Іспанія	3,0	2,3	2,1	-10,8	5,1	0,34
Швейцарія	1,6	2,9	1,2	-2,4	3,7	1,40
Україна						
Україна	2,4	3,5	3,2	-3,8	3,4	1,74

Джерело: побудовано автором на основі (World Bank, 2022)

Таблиця 4. Визначення ступеня впливу розвитку ринку житлової нерухомості на тенденції в економіці країн світу та України

Країна	Середнє значення зміни цін на житлову нерухомість країни за останні 5 років	Середнє значення зміни показника ВВП країни за останні 5 років	Ступінь впливу зміни цін на житлову нерухомість на 1% на динаміку ВВП, %
США	<u>36,78</u>	1,96	0,05329
Канада	23,58	1,42	0,06022
Німеччина	38,13	0,64	0,01678
Великобританія	11,26	0,70	0,06217
Японія	<u>30,67</u>	-0,16	0,00522
Франція	16,53	1,02	0,06171
Австралія	2,85	1,76	0,61754
Італія	-10,64	0,14	0,01316
Іспанія	3,70	0,34	0,09189
Швейцарія	-4,56	1,40	0,30702
Україна	<u>-18,20</u>	1,74	0,09560

Джерело: побудовано та розраховано автором

Визначено, що найбільший вплив розвиток ринків нерухомості мав на тенденції економічного розвитку таких країн як Австралія, де зміна ціни на житлову нерухомість на 1% призвела до зростання ВВП на 0,61754% та Швейцарія, де зміна ціни на житлову нерухомість на 1% призвела до змін ВВП на 0,30702%. Україна за ступенем впливу ринку нерухомості на тенденції економічного розвитку має третій показник з результатом 0,09560%.

Висновки та рекомендації. Пошук шляхів ефективного вкладання капіталу неодмінно приведе до вивчення доцільності вкладання коштів у нерухомість як однієї з альтернатив збереження та примноження заощаджень як у часи економічних потрясінь, так і в часи збереження темпів економічного зростання країн світу. Визначення тенденцій

розвитку ринків нерухомості, а також впливу ринку нерухомості на зміни в економіці країни вбачається однією з можливостей обґрунтування доцільності вкладання інвестицій в нерухомість.

На основі результатів аналізу наукових підходів учених сьогодення відносно вирішення проблеми доцільності вкладання інвестицій в нерухомість та визначення впливу ринків нерухомості на економічні процеси в країні виявив, що зміст їх наукових публікацій в своїй основі розкриває важливість прийняття рішень у сфері операцій з нерухомістю, й вивчення її ринків. Вченими встановлено, що всі інвестиції в нерухомість піддаються значному ризику, проте в період поширення пандемії Covid-19 нерухомість була стійкою до її впливів й падіння цін на неї було недостатньо низьким, ніж очікувалось, що повинно вказувати на зростання її привабливості для інвесторів.

Шляхом використання сучасних наукових методів встановлено, що в період 2017-2021 рр. найбільш привабливими для іноземних інвесторів стали ринки США, Канади, Німеччини, Великобританії, Японії, Франції, Австралії, а наприкінці періоду додалися ринки Італії, Іспанії та Швейцарії. В цей період обсяг світового ринку нерухомості зростав, на що вплинули такі фактори як зростання чисельності населення, бажання мати власну домівку чи вести бізнес, пандемія Covid-19. Найбільш динамічно розвивався ринок житлової нерухомості, тенденції розвитку якого формують зростання зацікавленості інвесторів у придбанні чи оренді об'єктів житлової нерухомості. Подальший аналіз динаміки цін на житло для досліджуваних країн світу та України виявив, що найбільш доцільним буде вкладання інвестицій в житлову нерухомість Японії та Австралії, а як перспективні для вкладання капіталу також слід розглядати ринки житлової нерухомості Іспанії та України.

Для розкриття взаємозв'язку розвитку ринку нерухомості та тенденцій в економіці країн світу та України проаналізовано зростання (падіння) обсягів ВВП за останні 5 років. Отримані результати вказують на незначні темпи щорічного зростання економік, адже середнє значення для досліджуваних країн становило 0,94%, тоді як в Україні – 1,74%. Встановлено, що найбільший вплив розвиток ринків нерухомості мав на тенденції економічного розвитку таких країн як Австралія, Швейцарія та Україна. Отримані результати переконливо доводять доцільність інвестування в житлову нерухомість Австралії. З метою отримання майбутнього доходу, доволі перспективно виглядає інвестування в житлову нерухомість України.

Таким чином, результати дослідження демонструють наявність взаємозв'язку розвитку ринків нерухомості з динамікою економічних процесів, що може виступати однією з альтернатив обґрунтування доцільності вкладання інвестицій в нерухомість.

Авторські внески

Концептуалізація: Кривов'язюк Ігор

Збір даних: Кривов'язюк Ігор

Формальний аналіз: Кривов'язюк Ігор

Придбання фінансування: Кривов'язюк Ігор

Розслідування: Кривов'язюк Ігор

Методика: Кривов'язюк Ігор

Адміністрація проекту: Кривов'язюк Ігор

Ресурси: Кривов'язюк Ігор

Нагляд: Кривов'язюк Ігор

Підтвердження: Кривов'язюк Ігор

Візуалізація: Кривов'язюк Ігор

Написання: Кривов'язюк Ігор

Список бібліографічного опису:

1. Асаул, А.М., Павлов, В.І., Пилипенко, І.І., Кривов'язюк, І.В., & Павліха, Н.В. (2006). Ринок нерухомості. Київ: Кондор.
2. Кривов'язюк, І.В., & Євчук, А.В. (2019). Тенденції розвитку інвестиційно привабливих ринків нерухомості країн Європи. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія «Економіка і менеджмент»*, 35, 22-31.
3. Кривов'язюк, І.В., Заблоцька, І.Л., & Нікітін, Т.О. (2019). Чи інвестиційно привабливі ринки житлової нерухомості інтенсивно зростаючих країн азії?. *Ефективна економіка*, 9. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7257>. DOI: 10.32702/2307-2105-2019.9.34
4. Кривов'язюк, І.В., & Бурбан, О.В. (2018). Ринок нерухомості Казахстану: стан і перспективи розвитку. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія «Економічні науки»*, 29, 32-36.
5. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. (1998). Приватизація державних підприємств. Луцьк: Надстир'я.
6. Павлов, К.В., & Павлова, О.М. (2019). Формування та регулювання конкурентних відносин на регіональних ринках житла України. Луцьк: Терен.
7. Balemi, N., Füss, R. & Weigand, A. (2021). COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financ Mark Portf Manag*, 35, 495–513. <https://doi.org/10.1007/s11408-021-00384-6>.
8. Chen, X., & Tongurai, J. (2021). The Relationship Between China's Real Estate Market and Industrial Metals Futures Market: Evidence from Non-price Measures of the Real Estate Market. *Asia-Pac Financ Markets*, 28, 527–561. <https://doi.org/10.1007/s10690-021-09334-8>
9. Chong, J., & Phillips, G.M. (2022). COVID-19 Losses to the Real Estate Market: An Equity Analysis. *Finance Research Letters*, 45, 102131. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2021.102131>
10. Gharahighehi, A., Pliakos, K., & Vens, C. (2021). Recommender Systems in the Real Estate Market – A Survey. *Appl. Sci.*, 11, 7502. <https://doi.org/10.3390/app11167502>
11. GlobalPropertyGuide (2022). Home Price Trends. URL: <https://www.globalpropertyguide.com/home-price-trends> (дата звернення: 04.10.2022).
12. Grand View Research (2022). Market Analysis Report. <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/real-estate-market> (дата звернення: 04.10.2022).
13. Grybauskas, A., Pilinkienė, V. & Stundžienė, A. (2021). Predictive analytics using Big Data for the real estate market during the COVID-19 pandemic. *J Big Data*, 8, 105. <https://doi.org/10.1186/s40537-021-00476-0>
14. Hogen, Y., & Koide, Y. (2022). Flows of Overseas Funds in the Real Estate Market. *Bank of Japan Review*, Series 22-E-7, Bank of Japan.
15. Kabaivanov, S., & Markovska, V. (2021). Artificial intelligence in real estate market analysis. *AIP Conference Proceedings*, 2333, 030001. <https://doi.org/10.1063/5.0041806>.
16. Laudicina, P., & Peterson, E. (2021). The FDI Confidence Index. A.T. Kearney. URL: <https://www. Kearney.com/foreign-direct-investment-confidence-index> (дата звернення: 03.10.2022).
17. Ramsey Solutions (2022). Real Estate Trends 2022: What You Need to Know (06 October 2022). URL: <https://www.ramseysolutions.com/real-estate/real-estate-trends> (дата звернення: 07.10.2022).
18. Renigier-Biłozor, M., Żróbek, S., Walacik, M., Borst, R., Grover, R., & M. d'Amato. (2022). International acceptance of automated modern tools use must-have for sustainable real estate market development. *Land Use Policy*, 113, 105876. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105876>
19. Renigier-Biłozor, M., Chmielewska, A., & Walacik, M. (2021). Genetic algorithm application for real estate market analysis in the uncertainty conditions. *J Hous and the Built Environ*, 36, 1629–1670. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09815-8>
20. Siu Kei Wong, Kuang Kuang Deng & Kwong Wing Chau. (2022). Do Short-Term Real Estate Investors Outperform the Market? *Journal of Real Estate Research*, 44:2, 287–309. DOI: 10.1080/08965803.2021.2008608.
21. Strauss, W., & Howe, N. (1991). *Generations: The History of America's Future, 1584 to 2069*. Harper Perennial. P. 335.
22. Zhou, W., Chen, M., Yang, Z., & Song, X. (2021). Real estate risk measurement and early warning based on PSO-SVM. *Socio-Economic Planning Sciences*, 77, 101001. <https://doi.org/10.1016/j.seps.2020.101001>
23. Wang, B. (2021). The Evolving Real Estate Market Structure in China. In: Wang, B., Just, T. (eds) *Understanding China's Real Estate Markets. Management for Professionals*. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-71748-3_2
24. World Bank (2022). GDP growth (annual %). URL: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG> (дата звернення: 08.10.2022).

References:

1. Asaul, A.M., Pavlov, V.I., Pylypenko, I.I., Kryvov'azyuk, I.V., & Pavlikha, N.V. (2006). Rynok nerukhomosti [Real estate market]. Kyiv: Kondor [in Ukrainian].
2. Kryvov'azyuk, I.V., & Yevchuk, A.V. (2019). Tendentsiyi rozvytku investytsiyno pryvablyvykh rynkiv nerukhomosti krayin Yevropy [Trends in the development of investment-attractive real estate markets in Europe]. *Naukovyy visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Seriya: Ekonomika i menedzhment*, (35), pp. 22-31 [in Ukrainian].
3. Kryvov'azyuk, I. V., Zablotska, I. & Nikitin, T. O. (2019). Are residential real estate markets investment attracting in intensely growing states of asia?. *Efektivna ekonomika*, [Online], vol. 9, available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=7257> (Accessed 03 Oct 2022). DOI: 10.32702/2307-2105-2019.9.34 [in Ukrainian].
4. Kryvov'azyuk, I. & Burban, O. (2018). Rynok nerukhomosti Kazakhstanu: stan i perspektyvy rozvytku [Real estate market of Kazakhstan: market condition and development prospects]. *Naukovyy visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu. Seriya "Ekonomichni nauky"*, 29, 32-36 [in Ukrainian].
5. Pavlov, V.I. & Kryvov'azyuk, I.V. (1998). Pryvatyzatsiia derzhavnykh pidpriemstv [Privatization of state enterprises], Nadstirya, Lutsk. [in Ukrainian].
6. Pavlov, K.V. & Pavlova, E.N. (2019). Formuvannya ta rehulyuvannya konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh zhytla Ukrayiny [Formation and regulation of competitive relations in regional housing markets of Ukraine]. Lutsk: Teren. [in Ukrainian].

7. Balemi, N., Füss, R. & Weigand, A. (2021). COVID-19's impact on real estate markets: review and outlook. *Financ Mark Portf Manag*, 35, 495–513. <https://doi.org/10.1007/s11408-021-00384-6>.
8. Chen, X., & Tongurai, J. (2021). The Relationship Between China's Real Estate Market and Industrial Metals Futures Market: Evidence from Non-price Measures of the Real Estate Market. *Asia-Pac Financ Markets*, 28, 527–561. <https://doi.org/10.1007/s10690-021-09334-8>
9. Chong, J., & Phillips, G.M. (2022). COVID-19 Losses to the Real Estate Market: An Equity Analysis. *Finance Research Letters*, 45, 102131. <https://doi.org/10.1016/j.frl.2021.102131>
10. Gharahighehi, A., Pliakos, K., & Vens, C. (2021). Recommender Systems in the Real Estate Market – A Survey. *Appl. Sci.*, 11, 7502. <https://doi.org/10.3390/app11167502>
11. GlobalPropertyGuide (2022). Home Price Trends. URL: <https://www.globalpropertyguide.com/home-price-trends> (дата звернення: 04.10.2022).
12. Grand View Research (2022). Market Analysis Report. <https://www.grandviewresearch.com/industry-analysis/real-estate-market> (дата звернення: 04.10.2022).
13. Grybauskas, A., Pilinkienė, V. & Stundžienė, A. (2021). Predictive analytics using Big Data for the real estate market during the COVID-19 pandemic. *J Big Data*, 8, 105. <https://doi.org/10.1186/s40537-021-00476-0>
14. Hogen, Y., & Koide, Y. (2022). Flows of Overseas Funds in the Real Estate Market. *Bank of Japan Review*, Series 22-E-7, Bank of Japan.
15. Kabaivanov, S., & Markovska, V. (2021). Artificial intelligence in real estate market analysis. *AIP Conference Proceedings*, 2333, 030001. <https://doi.org/10.1063/5.0041806>.
16. Laudicina, P., & Peterson, E. (2021). The FDI Confidence Index. A.T. Kearney. URL: <https://www.kearney.com/foreign-direct-investment-confidence-index> (дата звернення: 03.10.2022).
17. Ramsey Solutions (2022). Real Estate Trends 2022: What You Need to Know (06 October 2022). URL: <https://www.ramseysolutions.com/real-estate/real-estate-trends> (дата звернення: 07.10.2022).
18. Renigier-Biłozor, M., Żróbek, S., Walacik, M., Borst, R., Grover, R., & M. d'Amato. (2022). International acceptance of automated modern tools use must-have for sustainable real estate market development. *Land Use Policy*, 113, 105876. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105876>
19. Renigier-Biłozor, M., Chmielewska, A., & Walacik, M. (2021). Genetic algorithm application for real estate market analysis in the uncertainty conditions. *J Hous and the Built Environ*, 36, 1629–1670. <https://doi.org/10.1007/s10901-020-09815-8>
20. Siu Kei Wong, Kuang Kuang Deng & Kwong Wing Chau. (2022). Do Short-Term Real Estate Investors Outperform the Market? *Journal of Real Estate Research*, 44:2, 287–309. DOI: 10.1080/08965803.2021.2008608.
21. Strauss, W., & Howe, N. (1991). *Generations: The History of America's Future, 1584 to 2069*. Harper Perennial. P. 335.
22. Zhou, W., Chen, M., Yang, Z., & Song, X. (2021). Real estate risk measurement and early warning based on PSO-SVM. *Socio-Economic Planning Sciences*, 77, 101001. <https://doi.org/10.1016/j.seps.2020.101001>
23. Wang, B. (2021). The Evolving Real Estate Market Structure in China. In: Wang, B., Just, T. (eds) *Understanding China's Real Estate Markets. Management for Professionals*. Springer, Cham. https://doi.org/10.1007/978-3-030-71748-3_2
24. World Bank (2022). GDP growth (annual %). URL: <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG> (дата звернення: 08.10.2022).

Дата подання публікації 09.10.2022 р.