

УДК 311.3:336

ЗЯНЬКО Віталій Володимирович

доктор економічних наук, професор,
завідувач кафедри фінансів та інноваційного менеджменту,
Вінницький національний технічний університет, Україна
ORCID ID: 0000-0003-0095-5248
e-mail: fk.zank@gmail.com

НЕЧИПОРЕНКО Тетяна Дмитрівна

кандидат економічних наук, викладач фінансово-економічних дисциплін,
Вінницький технічний коледж, Україна
ORCID ID: 0000-0002-0690-1534
e-mail: sittanya33@gmail.com

ВАЛЬДШМІДТ Інна Миколаївна

аспірант кафедри фінансів та інноваційного менеджменту,
Вінницький національний технічний університет, Україна
ORCID ID: 0000-0003-2990-7602
e-mail: inna-nw@ukr.net

ТЕНДЕНЦІЇ ТА СУЧАСНІ ЗРУШЕННЯ В ІНВЕСТИЦІЙНОМУ СЕРЕДОВИЩІ НА РИНКУ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

У статті здійснено аналіз тенденцій розвитку первинного та вторинного ринку житлової нерухомості в Україні за 2020-2021 роки та виявлено основні зрушення в інвестиційному середовищі на цьому ринку. З'ясовано економічну сутність поняття «інвестиційна привабливість» та пов'язаних з ним понять «інвестиційний процес», «інвестиційна активність» та «інвестиційний клімат». Здійснено порівняльний аналіз інвестиційної привабливості житлової нерухомості в різних регіонах України у результаті якого виявлено, що у 2020 році інвестиційно привабливішим був вторинний ринок житла, проте у 2021 році інвестиційна привабливість первинного та вторинного ринку житлової нерухомості загалом погіршилася. Виявлено, що основною причиною зниження інвестиційної привабливості національного житлового фонду є те, що у 2020-2021 роках ціни на квартири у найбільш привабливих регіонах України продовжили зростати, хоча їх темпи уповільнилися. Обґрунтовано, що для активізації інвестиційної діяльності на ринку нерухомості в Україні необхідно сформувати на цивілізованій основі та у відповідності до принципів прозорості сприятливий для всіх суб'єктів ведення бізнесу інвестиційний клімат, що передбачає створення для залучення вітчизняних та іноземних інвестиційних ресурсів належних політичних, правових, економічних та соціальних умов. Для покращення інвестиційного клімату та поліпшення інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості українському уряду рекомендовано розробити дієві заходи, спрямовані на суттєве зниження відсоткових ставок за іпотечними кредитами до рівня, за якого іпотечні кредити стануть доступними для більшості громадян країни.

Ключові слова: ринок нерухомості, ринок житла, функції ринку, інвестування житлової нерухомості, інвестиційна привабливість

JEL classification: L85; R31

DOI: <https://doi.org/10.31649/ins.2021.1.40.45>

1. ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Ринок первинної житлової нерухомості має велике економічне значення, оскільки він є потужним двигуном промислового виробництва, виступаючи у ролі своєрідного інвестиційного активу [1], а також відіграє важливу соціальну роль, задовольняючи одну з основних потреб людей – потребу в житлі. На сучасному етапі на розвиток вітчизняного ринку житлової нерухомості впливає декілька факторів, але найбільший вплив здійснюють інвестиційні процеси. Щоб врахувати вплив інвестиційних операцій на ринок житлової нерухомості в Україні необхідно провести комплексний аналіз інвестиційного процесу не лише на первинному, але й на вторинному ринках житла. Це дасть змогу приймати обґрунтовані рішення, які сприятимуть підвищенню ефективності управління інвестиційним процесом та покращенню привабливості інвестицій на місцевих ринках житлової нерухомості.

2. АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ ТА ПУБЛІКАЦІЙ

Інвестиційні процеси на ринку нерухомості досліджуються багатьма дослідниками, але у більшості вони у своїх наукових працях висвітлюють лише окремі аспекти проблеми, що стосуються закономірностей розвитку ринку нерухомості та особливостей інвестиційної діяльності в окремих його сегментах. Із українських авторів, чії роботи присвячені цим питанням, треба відзначити І. Буднікевич, О. Хохуляка [2], П. Гудзь, С. Шарову [9] Н. Давиденка, О. Воронченка [1], М. Вознюка, М. Садов'яка [5] та ін. Серед зарубіжних праць слід звернути увагу на наукові праці Н. Ордуей, Ф. Фрідмана [10], К. Макелроя, Р. Кийосаки у яких пропонуються різні підходи до оцінювання ефективності інвестування житлової нерухомості.

3. ВИДІЛЕННЯ НЕВИРШЕНИХ РАНІШЕ ЧАСТИН ЗАГАЛЬНОЇ ПРОБЛЕМИ, КОТРИМ ПРИСВЯЧУЄТЬСЯ ОЗНАЧЕНА СТАТТЯ

Незважаючи на поглиблену деталізацію теоретико-методологічних питань та практичних розробок щодо економічної природи та основних

характеристик інвестиційного процесу на ринку житлової нерухомості, багато питань ще далекі від їх вирішення, а деякі з них потребують подальшого дослідження. Зокрема, соціальна роль ринку житла та його економічна значущість зумовлюють необхідність проведення ретельного аналізу його інвестиційної привабливості, що дозволить розробити ефективні заходи з активізації на ринку житлової нерухомості інвестиційної діяльності та ефективного регулювання ринку житла на державному рівні.

4. ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ

Метою статті є виявлення тенденцій розвитку первинного та вторинного ринку квартир в Україні та зрушень в інвестиційному середовищі на цьому ринку на основі здійснення аналізу національного ринку житлової нерухомості за 2020-2021 роки.

5. ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ З ПОВНИМ ОБґРУНТУВАННЯМ ОТРИМАНИХ НАУКОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ

Необхідність підвищення активності інвестиційної діяльності на ринку нерухомості України та вдосконалення методів управління інвестиційними операціями зумовлена приведенням їх у відповідність до поточних потреб. Для цього необхідно здійснити аналіз національного ринку нерухомості з характерною йому регіональною особливістю, яка здійснює суттєвий вплив на соціально-економічний розвиток регіону [2, с. 257], та виявити тенденції його розвитку і ті зрушення, які останні часом відбулися в інвестиційному середовищі. Це дозволить визначити інвестиційну привабливість ринку житла та обґрунтувати дієві заходи та напрями активізації інвестиційної діяльності на цьому ринку. Але спочатку треба дослідити економічну суть поняття «інвестиційна привабливість», що, у свою чергу, потребує з'ясування змісту таких понять, як «інвестиційний процес», «інвестиційна активність» та «інвестиційний клімат», з якими поняття «інвестиційна привабливість» дуже тісно пов'язане.

Більшість дослідників визначають суть поняття «інвестиційний процес» як безперервну зміну стадій, етапів і ступенів

інвестування [3, с. 257]; як певну послідовність дій суб'єкта, спрямовану на прийняття рішень щодо здійснення операцій з об'єктами інвестування та проходження серії типових етапів, з метою знаходження найбільш ефективного варіанту розміщення інвестицій [4, с. 185-186]; і як сукупність послідовно реалізованих процесів будівельно-девелоперськими компаніями (як ключовими суб'єктами інвестування) [5]. Виходячи з цього можемо визначити інвестиційний процес як сукупність послідовних дій власника інвестиційних ресурсів спрямованих на розробку та впровадження ефективних заходів, які дадуть змогу визначити той об'єкт інвестування та обсяг капіталовкладень, який дозволить йому перетворити інвестиційні ресурси у прибуткові активи.

Якщо порівняти поточний обсяг вкладених інвестицій з обсягом таких інвестицій у попередньому періоді, то матимемо кількісне визначення поняття «інвестиційна активність», що важливо при визначенні активності інвестиційної діяльності у житловому секторі. Зокрема, такий підхід доцільно використовувати для аналізу інвестиційного процесу на окремих ринках житлової нерухомості.

Для активізації інвестиційної діяльності необхідно створити відповідний інвестиційний клімат. Він потребує формування на цивілізованій основі та у відповідності до принципів прозорості однакових для всіх суб'єктів ведення бізнесу й інвестування на ринку нерухомості певних політичних, правових, економічних та соціальних умов, які б сприяли залученню інвестиційних ресурсів з боку як вітчизняних, так й іноземних інвесторів [6, с. 36]. Інвестиційний клімат можна вважати сприятливим для інвесторів, якщо одержувана прибутковість (рентабельність) їх капіталовкладень відповідає очікуваній і у правовому сенсі вони почуваються захищеними. Саме на це має бути спрямована державна інвестиційна політика. Адже від інвестиційного клімату безпосередньо залежить інвестиційна привабливість ринку житла, яка вказує на ефективність інвестиційного попиту у межах певної країни, регіону та галузі, а отже й на доцільність вкладання інвестицій у той чи інший конкретний об'єкт.

Сьогодні існує багато систем, за якими здійснюють оцінювання інвестиційного клімату в країні. Найбільш поширеними з них є рейтинги Institutional Investor, Euromoney та Business Environment Risk Index (BERI). Institutional Investor застосовується при визначенні кредитоспроможності країн. Euromoney застосовується тоді, коли необхідно дослідити групу показників, що характеризують ринкові, кредитні та політико-економічні умови інвестиційної діяльності. Система BERI охоплює ще більше показників, на основі яких формується рейтинг інвестиційної привабливості. Уваги заслуговують також національні рейтинги інвестиційного клімату, які періодично публікуються провідними економічними журналами, зокрема такими як Fortune та The Economist, а також авторитетними експертними агентствами – Moody's, Standard and Poor, IBCA. Також варто відзначити методи оцінювання інвестиційної привабливості, які проводяться Групою Світового банку, Всесвітнім економічним форумом, (WEF), Heritage Foundation / Wall Street Journal, Transparency International та іншими [7].

Усі вищезазначені показники дозволяють оцінити основні параметри інвестиційної привабливості ринку нерухомості, зокрема визначити рівень прибутковості ринків первинного та вторинного житла і їх перспективність, рівень інвестиційного ризику на ринку житла і на цій основі прийняти рішення про доцільність інвестиційних вкладень у дану сферу.

Дослідження інвестиційної привабливості житлової нерухомості в різних регіонах України за період з 2018 року по липень 2021, яке було проведене Групою компаній «Увекон» [8] та представлене у вигляді рейтингів, показало, що найвищий рейтинг інвестиційної привабливості, тобто найвищі темпи зростання цін на квартири, у сегменті первинного ринку квартир, у 2020 році порівняно з 2019 роком мала Вінницька область, де ціни за цей період у еквіваленті доларів США зросли на 25,5%. Тоді як за такий самий період у Хмельницькій області ціни у сегменті первинного ринку квартир підвищилися на 14,9%, у Закарпатській – на 13,4%, Херсонській – на 12,9%, Донецькій – на 12,6%, Волинській – на 12,6%, Черкаській – на 11%, Рівненській – на 10,8%,

Миколаївській – на 10,5%, Сумській 10,0%. У решти областей рейтинг інвестиційної привабливості житлової нерухомості в 2020 році в сегменті первинного ринку квартир був менше 10,0%, а найнижчий (1,2%) був у Житомирській області. Серед обласних центрів у рейтингу інвестиційної привабливості у сегменті первинного ринку квартир найвищі позиції у 2020 році займали: Вінниця (26,6%), Хмельницький (16,9%), Луцьк (15,1%), Київ (14,8%), Черкаси (11,8%), Суми (11,8%), Рівне (10,7%) і Херсон (10,3%) [8]. Ми не випадково у якості основного показника, за яким оцінюється інвестиційна привабливість ринку житла використовуємо рівень цін на квартири, адже функція ціноутворення є дуже важливою для цього ринку, оскільки саме в ціні концентрується значний обсяг регіональної інформації, зокрема про насичення ринку, вартість будівництва, про державну і регіональну економічну та соціальну політику держави у сфері, наприклад, житлового будівництва тощо [9; 10]. Варто відзначити, що у вказаних регіонах України зростання цін на первинному ринку квартир відбувалося швидшими темпами, аніж збільшення дохідності від альтернативних інвестицій, зокрема таких як купівля облігацій внутрішньої державної позики та відсотки за банківськими депозитами для фізичних осіб.

На вторинному ринку житлової нерухомості найвищий рейтинг інвестиційної привабливості в нашій країні у 2020 році мала Хмельницька область (18,0%). Тоді як у Чернігівській області вторинна нерухомість подорожчала на 15,3%, у Дніпропетровській – на 14,7%, Рівненській – на 14,2%, Київській – на 13,4%, Полтавській – на 13,3%, Волинській – на 12,9%, Вінницькій – на 12,5%, Сумській – на 12,2%, Закарпатській – на 11,3%, Кіровоградській – на 11,2%, Запорізькій – на 11,1%, Житомирській – на 11%, Черкаській – на 10,6%. У решти областей України рейтинг інвестиційної привабливості в сегменті вторинного ринку квартир у 2020 році склав менше 10,0%, а найменше в Одеській області – всього 1,0%. В обласних центрах за цим показником в 2020 році найвищу позицію посів Хмельницький, де ціна квартир на вторинному ринку зросла на 19%. У Чернігові у 2020 році вартість квартир у сегменті вторинного ринку подорожчала на 16,2%, Сумах – на 15,9%, Полтаві – на 15,2%,

Рівному – на 14,2%, Запоріжжі – на 13,4%, Краматорську, Луцьку та Ужгороді – на 13,1%, Житомирі – на 12,9%, Черкасах – на 12,8%, Сєвєродонецьку – на 12,5%, Дніпрі – на 11,9%, Києві – на 11,2%, Вінниці – на 11,1% [8]. У решти регіонів України у 2020 році темпи зростання цін на вторинному ринку квартир були меншими за дохідність від альтернативних інвестицій, тобто в цих регіонах вторинний ринок житлової нерухомості не був інвестиційно привабливим.

Отже, виходячи з даних проведеного дослідження, можемо зробити висновок, що в Україні інвестиційно привабливішим у 2020 році був вторинний ринок житла – у 13 областях та у 15 обласних центрах. Тоді як первинний ринок квартир був інвестиційно привабливим лише у 10 областях та 9 обласних центрах країни.

У 2021 році динаміка цін на ринку житлової нерухомості в нашій країні дещо змінилася. Так, наприклад, Вінницька область перестала бути на цьому ринку інвестиційно привабливою. У ній за 7 місяців 2021 року ціни на квартири на первинному ринку житла зросли на 8,2%, тоді як за цей самий період дохідність ОВДП на первинному ринку (у грн) склала 11,7%, а відсоткові ставки за депозитами фізичних осіб (у грн) – 7,5%. На вторинному ринку рейтинг інвестиційної привабливості квартир у Вінницькій області ще нижчий: за 7 місяців 2021 року він дорівнює 6,0%, тоді як за цей самий період дохідність ОВДП на вторинному ринку квартир і відсоткові ставки за депозитами фізичних осіб є такими ж як на первинному ринку квартир, тобто становлять, відповідно 11,7% і 7,5%. Також у 2021 році втратили інноваційну привабливість на первинному ринку квартир Закарпатська, Миколаївська та Рівненська області. А на вторинному ринку квартир Волинська, Дніпропетровська, Житомирська, Закарпатська, Кіровоградська область, Полтавська, Рівненська, Сумська та Черкаська області.

Натомість, із інвестиційно непривабливих в інвестиційно привабливі на первинному ринку квартир перейшли у 2021 році Дніпропетровська, Львівська та Полтавська області. На вторинному ринку квартир у 2021 році інвестиційно привабливими стали Запорізька, Івано-Франківська, Луганська та Харківська області [8].

Загалом, на початок серпня 2021 року інвестиційна привабливість ринку житлової нерухомості в Україні погіршилася. Зокрема, на первинному ринку квартир так само як і у 2020 році залишилися 10 областей України (Волинська, Дніпропетровська, Донецька, Київська, Луганська, Львівська, Полтавська, Херсонська, Хмельницька, Черкаська). Натомість обласних центрів інвестиційно привабливими на цьому ринку стало на 2 міста менше, тобто їх залишилося 7 (Луцьк, Дніпро, Київ, Львів, Полтава, Херсон, Хмельницький). Вторинний ринок квартир у 2021 році також став менш інвестиційно привабливим у більшості областей України. Адже інвестиційно привабливими на вторинному ринку квартир залишилося лише 6 областей (Запорізька, Івано-Франківська, Київська, Харківська, Хмельницька, Чернігівська), тоді як у 2020 році їх було 13. Також порівняно з 2020 роком інвестиційно привабливими на вторинному ринку квартир стало на 3 обласні центри менше, тобто їх залишилося 12 (Дніпро, Житомир, Запоріжжя, Івано-Франківськ, Київ, Сєверодонецьк, Львів, Полтава, Суми, Харків, Хмельницький, Чернігів).

6. ВИСНОВКИ З ДАНОГО ДОСЛІДЖЕННЯ І ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМКУ

Отже, для ринку житлової нерухомості характерна регіональна особливість, він тісно пов'язаний з конкретним розташуванням нерухомості. Проте, незважаючи на те, що в окремих регіонах країни у 2021 році інвестиційна привабливість на житло

покращилася, в цілому в Україні спостерігається зниження інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості, незважаючи на те, що за останні роки дохідність від облігацій внутрішньої державної позики та відсотки за банківськими депозитами для фізичних осіб, які можна розглядати у якості альтернативних варіантів інвестування, мають тенденцію до зниження. Очевидно, основною причиною цього є те, що ціни на квартири у 2020-2021 роках у найбільш привабливих регіонах України продовжили зростати, хоча їх темпи уповільнилися. Аналіз також показав, що у 2021 році більше знизилася інвестиційна привабливість на вторинному ринку квартир, аніж на первинному. Це свідчить про те, що більшість інвесторів, які купують житло з метою збереження своїх коштів від знецінення чи з метою їх примноження, вкладають їх у первинний ринок квартир. Іншою причиною зниження інвестиційної привабливості ринку житла в Україні є те, що наразі платоспроможний попит уже фактично вичерпався. З одного боку, це гальмуватиме в подальшому зростання вартості житла, але з іншого – без суттєвого зростання доходів громадян і розвитку доступної іпотеки (під 3-5% річних) коло бажаючих вкладати кошти у житло всеодно не збільшиться.

Отже, покращення інвестиційного клімату та поліпшення інвестиційної привабливості ринку житлової нерухомості цілком буде залежати від подальшого економічного розвитку країни, зокрема, від збільшення доходів та доступності іпотечних кредитів для більшості громадян.

ЛІТЕРАТУРА

1. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. 21. С. 5-7.
2. Буднікевич І., Хошуляк О. Регіональні ринки юридичних послуг: монографія. Одеса: Фенікс, 2015. 370 с.
3. Дробенко Ю. Г. Механізм управління інвестиційними процесами. *Проблеми економіки та управління*: збірник наукових праць. 2003. Вип. 1. С. 255-258.
4. Опанасова Г. В. Особливості інвестиційної діяльності інститутів спільного інвестування на фінансовому ринку України. *Збірник наукових праць ЧДТУ*. Серія: Економічні науки. Т.1. 22. 2009. С. 183-186.
5. Вознюк М. А., Садов'як М. Сучасні особливості інвестування сфери житлового будівництва. *Соціально-економічні проблеми сучасного періоду України*: зб. наук. пр. 2016. 2(118). С. 57-60.
6. Майорова Т. В. Інвестиційна діяльність: навчальний посібник. Київ: Центр навчальної літератури, 2004. 376 с.
7. Індекс інвестиційної привабливості. URL: <http://www.eba.com.ua>.
8. Огляд інвестиційної привабливості житлової нерухомості в регіонах України 2018-2021 (7 міс). URL: <https://www.uvecon.ua/ua/product-oglyad-investitsiynoyi-privablivosti-zhitlovoyi-neruhomosti.html>
9. Гудзь П. В., Шарова С. В. Теорія і практика розвитку нерухомості регіону: монографія / ЗНТУ. Запоріжжя: Акцент Інвест-трейд, 2014. 246 с.
10. Ордуэй Н., Фридман Ф. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва: Дело ЛТД, 1997. 289 с.

REFERENCES

1. Davydenko N. M., Voronchenko O. V. (2017) Sutnist ta zakonomirnosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini. [The essence and patterns of development of the real estate market in Ukraine]. *Investments: practice and experience*, 21, pp. 5-7.
2. Budnikevich I., Khokhulyak O. (2015) *Rehionalni rynky yurydychnykh posluh: monohrafiia* [Regional markets of legal services: monograph]. Odessa: Phenix, 370 p.
3. Drobenko Y. G. (2003) Mekhanizm upravlinnia investytsiinomy protsesamy [The mechanism of investment process management] *Problems of economics and management: a collection of scientific papers*, vol. 1, pp. 255-258
4. Opanasova G. V. (2009) Osoblyvosti investytsiinoi diialnosti instytutiv spilnoho investuvannia na finansovomu rynku Ukrainy [Features of investment activities of collective investment institutions in the financial market of Ukraine]. *Collection of scientific works of CSTU. Series: Economic Sciences. Vol.1. 22*. pp. 183-186.
5. Voznyuk M. A. , Sadovyak M. S. (2016) Suchasni osoblyvosti investuvannia sfery zhytlovoho budivnytstva. [Modern features of investing in housing]. *Socio-economic problems of the modern period of Ukraine: coll. Science. pr., 2 (118)*. pp. 57-60.
6. Mayorova T. V. (2004) *Investytsiina diialnist: navchalnyi posibnyk* [Investment activity: a textbook]. Kyiv: Center for Educational Literature, 376 p.
7. Investment attractiveness index. URL: <http://www.eba.com.ua>.
8. Review of investment attractiveness of residential real estate in the regions of Ukraine 2018-2021 (7 months). URL: <https://www.uvecon.ua/en/product-oglyad-investitsiynoyi-privablivosti-zhitlovoyi-neruhomosti.html>
9. Gudz P. V., Sharova S. V. (2014) *Teoriia i praktyka rozvytku nerukhomosti rehionu: monohrafiia* [Theory and practice of real estate development of the region: a monograph] / ZNTU. Zaporozhye: Accent Invest-Trade, 246 p.
10. Ordway N., Friedman F. (1997) *Analyz y otsenka prynosiashchei dokhod nedvyzhymosti* [Analysis and evaluation of income-generating real estate]. Moscow: Delo LTD, 289 p.

Abstract

ZIANKO Vitalii, NECHYPORENKO Tetiana, WALDSHMIDT Inna Trends and current shifts in the investment environment in the residential real estate market

The article analyzes the development trends of the primary and secondary residential real estate market in Ukraine for 2020-2021 and identifies the main changes in the investment environment in this market. The economic essence of the concept of "investment attractiveness" and related concepts "investment process", "investment activity" and "investment climate" are clarified. A comparative analysis of the investment attractiveness of residential real estate in different regions of Ukraine revealed that in 2020 the secondary housing market was more attractive for investment, but in 2021 the investment attractiveness of the primary and secondary residential real estate market generally deteriorated. It was found that the main reason for the decline in the investment attractiveness of the national housing stock is that in 2020-2021 apartment prices in the most attractive regions of Ukraine continued to grow, although their pace slowed down. It is substantiated that in order to intensify investment activity in the real estate market in Ukraine it is necessary to create a favorable investment climate for all business entities on a civilized basis and in accordance with the principles of transparency and social conditions. To improve the investment climate and improve the investment attractiveness of the residential real estate market, the Ukrainian government is recommended to develop effective measures aimed at significantly reducing mortgage interest rates to a level where mortgages will be available to most citizens.

Keywords: real estate market, housing market, market functions, residential real estate investment, investment attractiveness

Стаття надійшла до редакції 01.12.2021 р.

Бібліографічний опис статті:

Зянько В. В., Нечипоренко Т. Д., Вальдшмідт І. М. Тенденції та сучасні зрушення в інвестиційному середовищі на ринку житлової нерухомості. *Innovation and Sustainability*. 2021. № 1. С. 28-34.

Zianko V., Nechyporenko T., Waldshmidt I. (2021) Trends and current shifts in the investment environment in the residential real estate market. *Innovation and Sustainability*, № 1, pp. 28-34.