

УДК 332.7:330.35

Губенко В. В., аспірант

Державна навчально-наукова установа «Академія фінансового управління»

РИНОК КОМЕРЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ ЯК ФАКТОР ЕКОНОМІЧНОЇ СТАБІЛІЗАЦІЇ ТА ВІДБУДОВИ УКРАЇНИ

Вступ. Комерційна нерухомість є важливою складовою економічної системи, що забезпечує просторову основу для розвитку підприємництва, торгівлі, логістики та сфери послуг. У довоєнний період цей сегмент формував значну частку інвестиційного ринку та впливав на зайнятість і доходи місцевих бюджетів. Повномасштабна війна зумовила глибокі втрати: за даними Світового банку, Європейської комісії, Організації Об'єднаних Націй та Уряду України, станом на початок 2025 року потреби на відновлення країни оцінюються у 524 млрд. доларів США, значна частка яких припадає саме на житлову та комерційну інфраструктуру [**Error! Reference source not found.**, с.10].

Попри руйнування й високі ризики, ринок поступово адаптується: у відносно безпечних регіонах зростає попит на офісні й складські площі, що зумовлено релокацією бізнесу та переміщенням населення. Особливої актуальності набув сегмент логістичної та складської нерухомості, який забезпечує життєздатність бізнес-ланцюгів і підтримує розвиток електронної комерції [**Error! Reference source not found.**]. Водночас міжнародні фінансові інституції підкреслюють, що саме приватний сектор, включно з ринком нерухомості, може відіграти ключову роль у стійкій та «зеленій» відбудові країни, за умови вдосконалення інвестиційного та регуляторного середовища [**Error! Reference source not found.**].

У цих умовах ринок комерційної нерухомості виступає не лише сферою капіталовкладень, а й структурним чинником економічної стабілізації, що створює робочі місця, формує бізнес-екосистеми та підтримує фінансову стійкість місцевих громад. Його дослідження дозволяє виявити потенціал для інтеграції бізнесу, держави та міжнародних інституцій у процесі повоєнної відбудови.

Метою дослідження є визначення ролі ринку комерційної нерухомості як фактору економічної стабілізації та відбудови України в умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення. У центрі уваги — виявлення ключових тенденцій трансформації цього сегмента, аналіз його впливу на інвестиційну активність, зайнятість та розвиток бізнес-екосистем. Дослідження спрямоване на встановлення того, яким чином відновлення та модернізація комерційних об'єктів може сприяти інтеграції внутрішньо переміщених осіб і релокованих підприємств, формуванню нових економічних кластерів у безпечних регіонах, а також залученню приватних та міжнародних інвестицій у сферу нерухомості.

Методи. Системного аналізу, порівняльний, узагальнення, економіко-статистичний.

Основні результати. Дослідження засвідчило, що ринок комерційної нерухомості України адаптується до умов війни, зокрема завдяки перенесенню бізнес-активності та зміщенню попиту у центральні й західні регіони. Найбільш стійким виявився сегмент логістичних і складських приміщень, розвиток якого зумовлений релокацією підприємств і зростанням електронної торгівлі. Аналітика *liga.net* підтверджує, що у 2024 році

більшість нових складських комплексів зосереджувалася саме у цих регіонах [**Error! Reference source not found.**].

Водночас сектор залишається вразливим через високий рівень інституційних та інвестиційних ризиків. Частковим компенсатором виступають страхові продукти, що охоплюють воєнні ризики, а також міжнародні гарантії, які через механізми співпраці з EBRD та McGill Partners дозволяють українським страховим компаніям брати на себе більшу частину зобов'язань. Це підсилює їхню фінансову спроможність і створює додаткові можливості для залучення приватного капіталу у сектор комерційної нерухомості [**Error! Reference source not found.**].

Важливим кроком стало ухвалення Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» (15 серпня 2022р., № 2518-IX). Він запровадив механізм державної реєстрації об'єктів ще на стадії зведення, що дозволяє інвесторам отримати юридичні гарантії захисту вкладених коштів. Це підвищує довіру до ринку в умовах воєнних ризиків і створює додаткові стимули для залучення приватного капіталу у сферу комерційної нерухомості.

Висновки. Ринок комерційної нерухомості в умовах війни виконує функцію стабілізаційного чинника, формуючи умови для відновлення бізнес-екосистем та локальних громад. Його розвиток забезпечує не лише капіталізацію інвестицій, але й створення суспільної цінності: робочі місця, інтеграцію внутрішньо переміщених осіб, підтримку малого та середнього бізнесу у нових регіональних кластерах. Особливу роль у цьому відіграє сегмент складської та логістичної нерухомості, який став ключовим у збереженні економічної активності під час війни. Нові інструменти страхування воєнних ризиків та законодавчі механізми захисту інвесторів формують передумови для зростання довіри до ринку, хоча інституційна невизначеність залишається обмежувальним чинником. Таким чином, комерційна нерухомість виступає не лише фактором економічної стабілізації, а й платформою для створення довгострокової соціально-економічної цінності, що напряму відповідає цілям повоєнної відбудови України.

Ключові слова: комерційна нерухомість, відбудова, релокація бізнесу, інвестиційні ризики, логістична інфраструктура, страхування.

Список використаних джерел:

1. Бердинських О., Крутько Д., Присяжнюк Н. Ринок складської нерухомості повертається до довоєнних показників. Кому варто інвестувати. *LIGA.net*. URL: <https://biz.liga.net/ua/all/nedvizhimost/article/rynok-skladskoi-nerukhomosti-povertaetsia-do-dovoiennykh-pokaznykiv-komu-var-to-investuvaty> (дата звернення: 29.08.2025).
2. How businesses in Ukraine rebuild properties damaged by war attacks | *NEWS. Property Forum*. URL: https://www.property-forum.eu/news/how-businesses-in-ukraine-rebuild-properties-damaged-by-war-attacks/19289?utm_source (дата звернення: 21.04.2025).
3. Mirbabaeva N. First Ukrainian companies take advantage of new war risk insurance facility supported by EBRD. *www.ebrd.com*. URL: https://www.ebrd.com/home/news-and-events/news/2025/first-ukrainian-companies-take-advantage-of-new-war-risk-insuran.html?utm_source (дата звернення: 01.06.2025).
4. The World Bank. Private Sector Opportunities for a Green and Resilient Reconstruction in Ukraine. *IFC*. URL: https://www.ifc.org/en/insights-reports/2023/private-sector-opportunities-for-a-green-and-resilient-reconstruction-in-ukraine?utm_source (дата звернення: 01.09.2024).

The World Bank, the Government of Ukraine, the European Union, the United Nations. Ukraine rapid damage and needs assessment (RDNA4) / ed. by A. Himmelfarb. World Bank, 2025.

193 p.

УДК 657:004:336.74

Кучерявий А. О., аспірант
ДННУ «Академія фінансового управління»

Лісовий С. М., аспірант
ДННУ «Академія фінансового управління»

ГЛОБАЛЬНИЙ КРИПТОВАЛЮТНИЙ РИНОК: ЧИННИКИ ВПЛИВУ ТА ІНТЕГРАЦІЯ ДО ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ БІЗНЕС-ПРОЦЕСАМИ ПІДПРИЄМСТВ

Exchange-Traded Funds (ETF) – це інвестиційні фонди, активи яких розміщені на фондових біржах. Вони спрямовані на відстеження ефективності конкретного активу чи портфелю активів, що дозволяє інвесторам отримати доступ до різних ринків, товарів чи фінансових інструментів без прямого володіння базовими активами [1].

ETF в сучасному фінансовому світі стали ключовим інструментом для інвесторів, які шукають доступ до різних ринків, товарів та фінансових інструментів. Ці інвестиційні фонди, які торгуються на фондових біржах, сприяють диверсифікації інвестиційного портфеля та надають можливість отримати вигоду від різноманітності ринкових секторів. Ключовою перевагою створення та функціонування таких фондів є спрощення доступу інвесторів до різних груп активів. До найбільших ETF за загальною вартістю активів, які знаходяться в управлінні, станом на 2023 рік відносяться: Financial Select Sector SPDR Fund (XLF) (США); STOXX Europe 600 Banks UCITS ETF (EXH1) (ЄС); MSCI Japan ETF (EWJ) (Японія); China Large-Cap ETF (FXI) (Китай); S&P/TSX Capped Financials Index ETF (XFN.TO) (Канада); BetaShares S&P/ASX 20 Financials Sector ETF (QFN) (Австралія) [1-4].

Із виникненням віртуальних активів і їх популяризації у вигляді криптовалют, біржеві фонди не оминули можливості залучити інвесторів новим інструментом угод – криптовалютними ETF (далі - крипто-ETF).

Зважаючи на зростаючий попит з боку інвесторів на інформацію стосовно операцій із інвестиційними активами, особливо, пов'язаних із крипто-ETF, доцільно сформулювати методологічний базис їх відображення в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності відповідних економічних агентів.

Бухгалтерський облік крипто-ETF має ряд особливостей, які визначаються міжнародними стандартами та правилами регулювання, пов'язаними із видами операцій з криптовалютою, здійснюваними через досліджувані інвестиційні фонди. Прикладами таких операцій є придбання крипто-ETF; продаж акцій учасників крипто-ETF; нарахування дивідендів та відсотків учасникам від операцій з криптовалютами; оцінка вартості криптоактивів, до управління якими залучені ETF тощо [4].

У сфері інформаційних технологій віртуальні активи стають не лише інструментом інвестування, а й елементом операційної діяльності. Зростає потреба у формуванні систем