

УДК 332.431.84:004.715.5

DOI: 10.31732/2663-2209-2025-78-57-64

ДОСЛІДЖЕННЯ ІНВЕСТИЦІЙНИХ СТРАТЕГІЙ НА РИНКУ НЕРУХОМОСТІ З ЗАСТОСУВАННЯМ ГЕОПРОСТОРОВИХ БАЗ ДАНИХ ТА ПРОГРАМНИХ РІШЕНЬ

Сергій Кобзан¹, Олена Поморцева², Піта Юрій³, Володимир Паньків⁴

¹Канд. техн. наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О.М. Бекетова, м. Харків, Україна, e-mail: s.kobzan@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

²Канд. тех. наук, доцент, доцент кафедри економічної кібернетики та прикладної економіки, Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна, м. Харків, Україна e-mail: elenapomor7@gmail.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-4746-0464>

³Аспірант кафедри економіки та фінансів, Університету економіки та права «КРОК», м. Київ, Україна, e-mail: yuriy.pita@kpp-kiev.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

⁴Аспірант кафедри економічної кібернетики та прикладної економіки, Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна, м. Харків, Україна e-mail: volodymyr.pankiv@karazin.ua, ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-6194-2140>

RESEARCH OF INVESTMENT STRATEGIES IN THE REAL ESTATE MARKET USING GEOSPATIAL DATABASES AND SOFTWARE SOLUTIONS

Sergiy Kobzan¹, Olena Pomortseva², Yurii Pita³, Volodymyr Pankiv⁴

¹PhD in Technical Sciences, Associate Professor, Associate Professor at the Department Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, Ukraine e-mail: s.kobzan@gmail.com, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5257-8117>

²PhD in Technical Sciences, Associate Professor, Associate Professor at the Department of Economic Cybernetics and Applied Economics, V.N. Karazin Kharkiv National University, Kharkiv, Ukraine e-mail: elenapomor7@gmail.com, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4746-0464>

³Doctoral Student, at the Department of economics and finance, KROK Economics and Law University, Kyiv, Ukraine e-mail: yuriy.pita@kpp-kiev.com, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2010-8735>

⁴Doctoral Student, at the Department of Economic Cybernetics and Applied Economics, V.N. Karazin Kharkiv National University, Kharkiv, Ukraine e-mail: volodymyr.pankiv@karazin.ua, ORCID: <http://orcid.org/0009-0006-6194-2140>

Анотація. У статті розглядається актуальна проблема розробки інвестиційних стратегій на ринку нерухомості України. Предметом дослідження є ринок нерухомості з багатьма факторами невизначеності, що динамічно розвивається. Метою статті є прогнозування стану ринку нерухомості та дослідження ключових проблем інвестування в нерухомість України, зокрема, викликів, пов'язаних із економічною нестабільністю, змінами у законодавстві та безпековою ситуацією. А також аналіз перспектив розвитку ринку нерухомості та можливостей для інвесторів у сучасних доволі непростих соціально-економічних умовах. У статті використане поєднання методів фінансової оцінки з методами аналізу місця розташування, що дає змогу більш точно оцінювати проблеми інвестування.

Авторами виконано розподіл інвесторів на тих, що мають певний досвід та тих, що планують інвестувати в нерухомість. Незважаючи на різні інвестиційні стратегії для цих категорій, розуміння тенденцій ринку нерухомості та перспектив на майбутнє необхідне для усіх категорій інвесторів.

Завданням статті є розробка інвестиційних стратегій та моделей поведінки інвесторів за допомогою геоінформаційних систем з модулями штучного інтелекту для обробки великих масивів ретроспективних даних, макроекономічних показників, оцінці політичної та геополітичної ситуації в регіоні, демографічних метрик та користуальницьких запитів. Використання баз геоданих, залучення просторової складової та програмної складової дозволять економити час на аналіз та розробляти більш об'єктивні стратегії інвестування.

Автори пропонують використовувати для цих цілей не готові сервіси та програмне забезпечення, а створювати власні рішення на базі геоінформаційних систем з використанням штучного інтелекту.

При проведенні дослідження були використані загальнонаукові методи системного аналізу та методи геостатистики для проведення трансформації даних з дискретної до континуальної форми представлення при обробці даних.

Результати, отримані авторами, будуть корисні стейкхолдерам при виборі інвестиційної стратегії на ринку нерухомості, крім того, дозволять зрозуміти кон'юнктуру ринку і тенденції, розробити прийнятну для певної категорії інвесторів стратегію інвестування.

Ключові слова: нерухомість, ринок житла, інвестиції, стейкхолдер, девелопер, геоінформаційна

система, база даних, програмування, штучний інтелект.

Формули: 0; рис.: 3; табл.: 0, бібл.: 13

Abstract. The article addresses the pressing issue of developing investment strategies in Ukraine's real estate market. The research focuses on a dynamically evolving market characterized by high uncertainty. The aim is to forecast market trends and explore major challenges of real estate investment in Ukraine, including economic instability, legislative changes, and security risks. The article also analyzes growth prospects and investment opportunities under complex socio-economic conditions.

A combination of financial evaluation methods and location analysis is applied to enhance investment decision-making. The authors categorize investors into experienced and prospective ones. Despite their different approaches, understanding market trends is essential for all investor types.

The article proposes investment strategies and investor behavior models using geographic information systems (GIS) integrated with artificial intelligence (AI) to process large volumes of historical data, macroeconomic indicators, political and geopolitical assessments, demographic metrics, and user queries. The use of geodatabases and spatial-programming components enables faster analysis and more objective strategy development.

Instead of using ready-made software solutions, the authors suggest creating custom GIS-based tools powered by AI. The research employs general scientific methods of systems analysis and geostatistics to convert discrete data into continuous representations.

The findings are useful for stakeholders in choosing real estate investment strategies, understanding market dynamics, and tailoring approaches to specific investor categories.

Keywords: real estate, housing market, investment, stakeholder, developer, geographic information system, database, programming, artificial intelligence.

Formulas: 0; fig.: 3; tabl.: 0; bibl.: 13

Постановка проблеми. Як буде працювати ринок нерухомості у 2025 році – це питання цікавить не тільки гравців ринка нерухомості, а також забудовників та девелоперів. Наслідки воєнних дій на території України досі не вдалося повністю подолати, склалася ситуація невизначеності, економічної нестабільності. Життю дорожчає, особливо на заході та в центральних регіонах, не зважаючи на зменшення попиту та падіння реальної платоспроможності населення.

Питання визначення правильної стратегії інвестування на ринку дозволить не просто заощадити, а примножити кошти. Отже, прогнозування стану ринку нерухомості України є надзвичайно актуальним завданням у сучасних умовах.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загальновідомо, що вартість комерційної нерухомості безпосередньо пов'язана з її розташуванням. Поєднання методів фінансової оцінки з методами аналізу місця розташування дає змогу більш точно оцінити вартість об'єктів комерційної нерухомості. У той час як фінансові методи оцінки майна використовують методи розрахунку відповідно до Міжнародних стандартів. Геоінформаційні системи (ГІС) використовують методи управління земельною власністю (Карпінський, Ю. О.,

Лященко, А. А., Лазоренко, Н. Ю., & Кінь, Д. О., 2023). Основною функцією системи оцінки земельної власності є кількісна та якісна оцінка, тобто визначення ринкової вартості. Основною функцією систем на основі ГІС є використання економічної та кадастрової інформації в координації з іншими даними, такими як: фізичні фактори, соціальні фактори, оподаткування, інфраструктура, забруднення та шум, економічні фактори та юридичні фактори (Pomortseva, O., Kobzan, S., Kin, D., & Pankiv, V., 2024), (Kin, D. & Lazorenko-Hevel, N., 2021). Це надає змогу виконувати більш точну оцінку вартості об'єктів комерційної нерухомості (Droj, L., & Droj, G. 2015).

Нерухомість, яка характеризується як безпечний актив, є окремим компонентом корпоративного фінансування. Кількісна оцінка сприйняття невизначеності економічної політики на рівні компаній показала, що збільшення сприйняття невизначеності значно збільшує корпоративні інвестиції в нерухомість. Деякі дослідження не лише кількісно оцінюють сприйняття невизначеності на рівні фірми, але й надають емпіричні докази зв'язку між невизначеністю та корпоративною поведінкою інвестицій у нерухомість. Аналіз показує, що недержавні підприємства та фірми в

регіонах із високим ринковим рівнем імовірності збільшуватимуть свої інвестиції в нерухомість у відповідь на економічну невизначеність (Mao, F., Yuan, Y., & Zhang, F. 2025).

Ринок нерухомості тісно пов'язаний зі станом території (якістю технічної та соціальної інфраструктури, функцією міської території – житловою, комерційною, промисловою, рекреаційною; характеристиками та станом навколишнього середовища, просторовими бар'єрами та перешкодами) і визначається різними потребами та вимогами користувачів простору. Зв'язок між ринками нерухомості та сталим розвитком міста стає все більш помітним і підкреслюється в багатьох дослідженнях. Ринки нерухомості відіграють дедалі важливішу роль у світовій економіці та залучають все більше міжнародних інвесторів. Отже, попит на надійну класифікацію та системи оцінки продовжуватиме зростати та стане важливим інструментом у процесі інвестиційного планування. Розробка методології встановлення рейтингової класифікації міст може бути корисною у процесі прийняття інвестиційних рішень і дозволить отримати достовірне уявлення про стан ринку житлової нерухомості (Renigier-Biłozor, M., Biłozor, A., & Wisniewski, R. 2017).

Формулювання мети та методів дослідження. Інвестиції в нерухомість традиційно розглядаються як один із найстабільніших і найбільш прибуткових інструментів капіталовкладень.

Метою статті є дослідження ключових проблем інвестування в нерухомість України, зокрема викликів, пов'язаних із економічною нестабільністю, змінами у законодавстві та безпековою ситуацією, а також аналіз перспектив розвитку ринку нерухомості та можливостей для інвесторів у сучасних доволі непростих соціально-економічних умовах.

Виклад основного матеріалу дослідження. *Перспективи інвестиційних стратегій на ринку нерухомості України*

Побудова інвестиційної стратегії, тобто планування дій в певній сфері економічної діяльності, займає важливе місце в досягненні позитивного результату від інвестування.

Ринок нерухомості не є виключенням з цього правила і завчасно продумана стратегія інвестування на цьому ринку обумовлює успішність вкладання коштів та досягнення максимальних результатів.

Беззаперечно, ринок нерухомості залишається одним з самих цікавих напрямків інвестування та примноження власних статків як для досвідчених гравців на цьому ринку, так і для інвесторів-початківців. Отже, при формуванні інвестиційної стратегії на ринку нерухомості та для розуміння перспектив її успіху важливе розуміння ролі інвестора.

Визначимо дві категорії інвесторів – ті що мають певний досвід та можливо активи у вигляді нерухомості. Інша категорія інвесторів – ті що планують інвестувати в нерухомість. Для цих категорій інвестиційні стратегії будуть різними. В будь-якому разі інвесторам з різних категорій треба розуміти особливості ринку нерухомості на даний час та перспективи цього ринку в майбутньому.

Таким чином, створення власних рішень з інвестування на ринку нерухомості за допомогою геоінформаційних систем з використанням штучного інтелекту буде корисне для наступних категорій інвесторів:

1. Інвестори з досвідом.
2. Починаючі інвестори.

Після початку військових дій на Україні на ринку нерухомості відбулися значні зміни. В першу чергу ринок став регіонально-неоднорідним. У зв'язку з цим, тенденції залежать від наближення до зони бойових дій. Якщо порівнювати ринок нерухомості Запорізької області та Закарпатської області, то стане очевидно, що стан та перспективи розвитку ринків цих регіонів будуть суттєво відрізнятися. Отже, стратегія інвестування також буде відрізнятися для інвесторів та власників нерухомості.

Проте існують спільні умови для регіональних ринків, які треба враховувати при підготовці інвестиційної стратегії. Перш за все це зовнішньополітична невизначеність, яка викликана бойовими діями. Безпековий

фактор впливає в цілому на ринок нерухомості, незалежно від регіону. По друге, це податкова політика держави відносно ринку нерухомості. Незалежно від регіональних ринків, податкові витрати при трансферах на ринку нерухомості для всіх однакові. По третє – ситуація в світовій економіці, глобальні реформи та нововведення світових фінансово-економічних гравців. Наслідки тарифної війни відчують ринки всіх країн.

На даний момент, особливістю регіональних ринків безумовно виступає наближення регіону до зони бойових дій. Отже, розглядаючи перспективи інвестиційної стратегії на ринку нерухомості для кожного регіону, треба враховувати цю важливу умову. Відповідно інвестиційної стратегії для різних регіонів України будуть різні. І якщо питання стратегії на ринку нерухомості відносно безпечних регіонів можна розглядати через розуміння класичних законів ринку, для прифронтових регіонів потрібен особливий підхід для побудови стратегії інвестування.

Головне питання яке виникає на сьогодні – а чи взагалі функціонує ринок нерухомості в прифронтових регіонах, чи відбуваються там транзакції, що з попитом та пропозицією, які ціни та які вподобання

населення. Від відповідей на ці запитання залежить розуміння сенсу побудови інвестиційної стратегії та шансу отримання вигоди в майбутньому. За інформацією від рієлторів, які працюють на цих ринках та здійснюють супроводження операцій, транзакції відбуваються, покупці купують нерухомість, орендарі винаймають житло. Тобто бізнес працює, отже є попит на житлову та комерційну нерухомість.

Особливість ринку нерухомості прифронтових регіонів обумовлюється властивостями самої нерухомості як товару. Нерухомість це матеріальний актив, який знаходиться на земельній ділянці і переміщення такого активу в просторі без його знецінення неможливе (Офіційний сайт «Верховна рада України». Стаття 181, 2025).

Отже, ризик фізично втратити нерухомість як актив в умовах підвищеної небезпеки достатньо високий. Це розуміють і покупці нерухомості під час прийняття рішення про придбання такого активу. За таких обставин попит на нерухомість суттєво падає, що зумовлює зниження цін на ринку. З початку бойових дій ціни на житлову нерухомість в регіонах східної України суттєво знизилися (рис. 1).

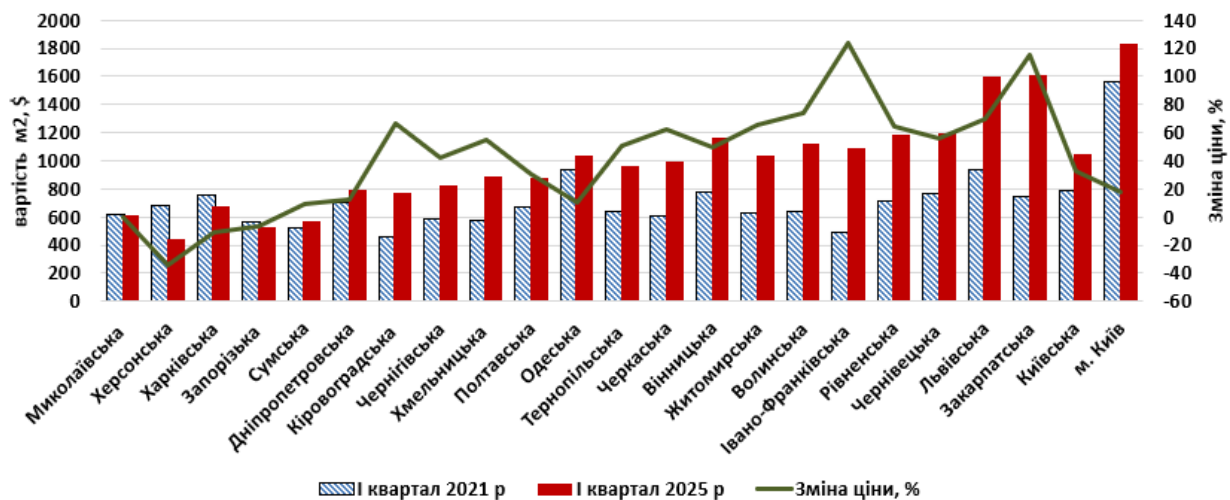


Рис. 1. Порівняння цін м² однокімнатної квартири вторинного ринку нерухомості по регіонах України

Джерело: створено авторами підставі даних (Сайт «ЛУН», Сайт «Увекон» Геопортал, 2025)

Найбільше зниження спостерігається в Херсонській області. Також змінилася ситуація на ринку оренди житла. В прифронтових регіонах частіше за все житло орендують ті, хто перебуває у відрядженні, отже популярна

короткострокова оренда або навіть подорож.

Чи можливо побудувати інвестиційну стратегію за таких умов власникам нерухомості, або покупцям нерухомості і яку стратегію

обрати? Володіти нерухомістю в умовах війни для власників доволі великий ризик. У багатьох власників виникає бажання продати актив для реінвестування коштів. З іншого боку ціна нерухомості в таких регіонах суттєво знизилася і така угода вочевидь не принесе бажаних фінансових результатів. При цьому певною гарантією збереження коштів в житловій нерухомості служить державна програма компенсації за знищене житло «Відновлення». Таке житло може приносити певний дохід від здачі в короткострокову оренду, а при професійному управлінні набагато більший дохід при подовій оренді. Також треба врахувати той факт, що нерухомість – це товар першої необхідності, це національне багатство, а ринок нерухомості займає суттєве місце в національній економіці будь-якої держави. Цей ринок в післявоєнний період буде відновлюватися в першу чергу, потреба в житлі – це першочергова потреба. Проте ринок нерухомості відзначається нееластичністю пропозиції в

короткостроковій перспективі і це викликає незбалансованість. Отже може наступити період, коли пропозиція не зможе задовольнити попит і ціни підуть в гору. Це стосується як ринку купівлі-продажу так і ринку оренди. Таким чином, власникам нерухомості в прифронтових регіонах слід притримуватися стратегії очікування на кращі часи. Стратегія безумовно ризикована, проте в бізнесі найбільші ризики приносять найбільші доходи.

Для інвестора в нерухомість в цих регіонах базові умови аналогічні власникам нерухомості – схожі ризики та можливості. На сьогодні в прифронтових регіонах ціни перебувають практично на найнижчому рівні, зниження останнім часом вже не спостерігається. Ринок нерухомості в більш безпечних регіонах України перебуває в іншій ситуації у порівнянні з прифронтовими (рис. 2).

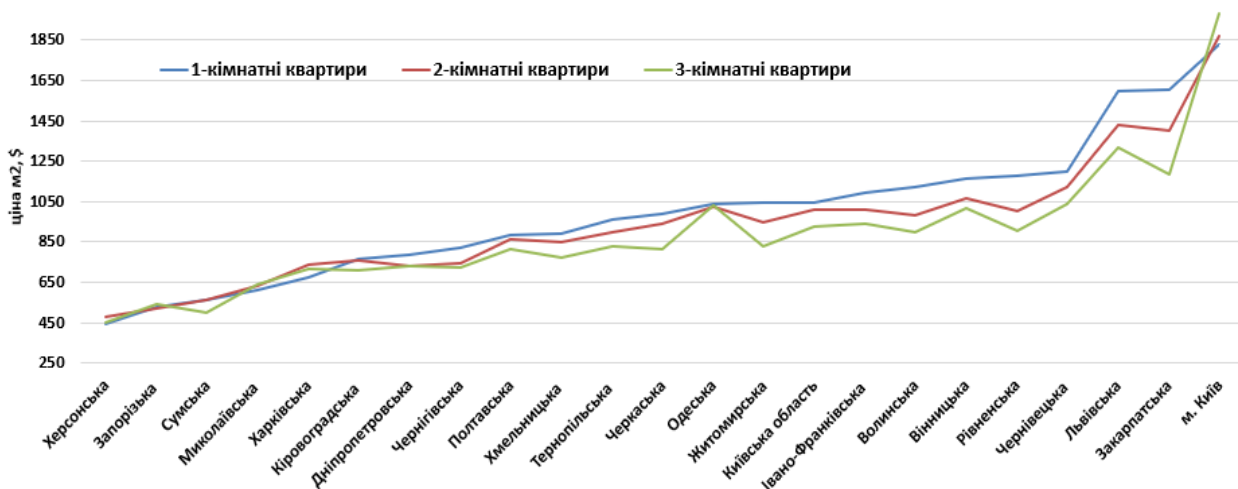


Рис. 2. Порівняння цін м² одно-, дво- та трьохкімнатних квартир на вторинному ринку нерухомості по регіонах України станом на 1 квартал 2025 р.

Джерело: створено авторами на підставі даних (Сайт «ЛУН», Сайт «Увекон» Геопортал, 2025)

Отже інвестиційна стратегія для таких регіонів будується в умовах більш зрозумілих для інвестування. Скоріше за все буде відбуватися післявоєнне відновлення східних регіонів України. Таке відновлення призведе до зростання цін та отримання доходу. В даному випадку ризик може бути виправданий і стратегія має будуватися саме на цьому прогнозі.

Слід зазначити, що інвестиційні стратегії для власників нерухомості та потенційних інвесторів відрізняються. Необхідно враховувати, що в Україні історично існує дефіцит житла. Кількість людей, які потребують житло достатньо велика, що підтверджується чергою на отримання житла безкоштовно. За словами заступниці Київського міського голови

Марини Хонди на кінець 2024 року тільки в Києві така кількість складала 70 000 бажаючих (Сайт «Главком», 2025). Отже, потенційний попит є, хоча платоспроможність цього попиту доволі низька.

При формуванні стратегії інвестування необхідно враховувати виклики та умови для формування ринку, визначення та реалізації стратегії. Судячи з останніх показників на сайті Мініюсту по кількості посвідчених нотаріусами угод з об'єктами нерухомості в 2023 та 2024 роках ринок нерухомості показує певну стабільність (Офіційний сайт «Міністерство Юстиції», 2025).

Стабільність валютного курсу також позитивно впливає на ринок нерухомості, не є секретом, що ринок нерухомості в Україні валютозалежний і гостро реагує на валютні коливання.

Власники нерухомості в більшості своїй отримують доходи з орендних платежів і мають будувати свою стратегію виходячи в більшості від витрат, які пов'язані з утриманням об'єктів та податкових платежів. Також треба спостерігати за можливими конкурентними програмами від держави, які можуть вплинути на вартість житлової оренди. Так, наприклад наприкінці 2024 року урядом була анонсована державна програма соціального житла, яка останнім часом активно обговорюється. Метою цієї програми є надання в оренду житла малозабезпеченим верствам населення, в першу чергу, вимушеним переселенцям.

Активність попиту, який залежить від доходів населення, міграційних процесів та кількості пропозицій на ринку також впливає на формування стратегії інвестування. Інвестори, які здійснювали інвестиції в об'єкти первинної нерухомості з метою їх подальшого перепродажу мають будувати свою стратегію, виходячи з

кон'юнктури ринку новобудов, активності попиту на вторинному ринку, вподобань попиту в цілому на ринку нерухомості та розвитку державних програм, направлених на стимулювання попиту.

Розробка інвестиційних стратегій. Використання штучного інтелекту. Використання штучного інтелекту (ШІ) в контексті аналізу нерухомості дозволяє виконувати прогнозування з великим ступенем достовірності.

Відомо що ринок нерухомості доволі динамічний за своєю природою: ціни на об'єкти можуть змінюватися дуже швидко і залежать від безлічі факторів. Моделі поведінки інвесторів та стратегії, розроблені на базі алгоритмів ШІ можуть бути доволі точними за рахунок обробки великих масивів ретроспективних даних, макроекономічних показників, оцінці політичної та геополітичної ситуації в регіоні, демографічних метриках та навіть пошукових запитах у соціальних мережах (Поморцева, О., Кобзан, С., Паньків, В., & Кінь, Д., 2024). І звичайно, оцінка факторів впливу та тенденцій на ринку нерухомості будується на аналізі динаміки попиту та пропозиції.

Тобто, ШІ здатен значно покращити та спростити інвестиційний процес саме на ринку нерухомості. Таким чином, інвестори будуть мати можливість вимірювати вплив своїх інвестиційних рішень, завдяки запропонованому авторами рішенню з використанням ШІ. Незабаром, широке використання ШІ викликає революцію в області інвестицій на ринку нерухомості. Стейкхолдер, як кінцевий користувач, стоїть перед вибором – або шукати на діджитал-ринку готові сервіси та програмне забезпечення, або створювати та застосовувати власні рішення після аналізу даних нерухомості з залученням ШІ (рис. 3).

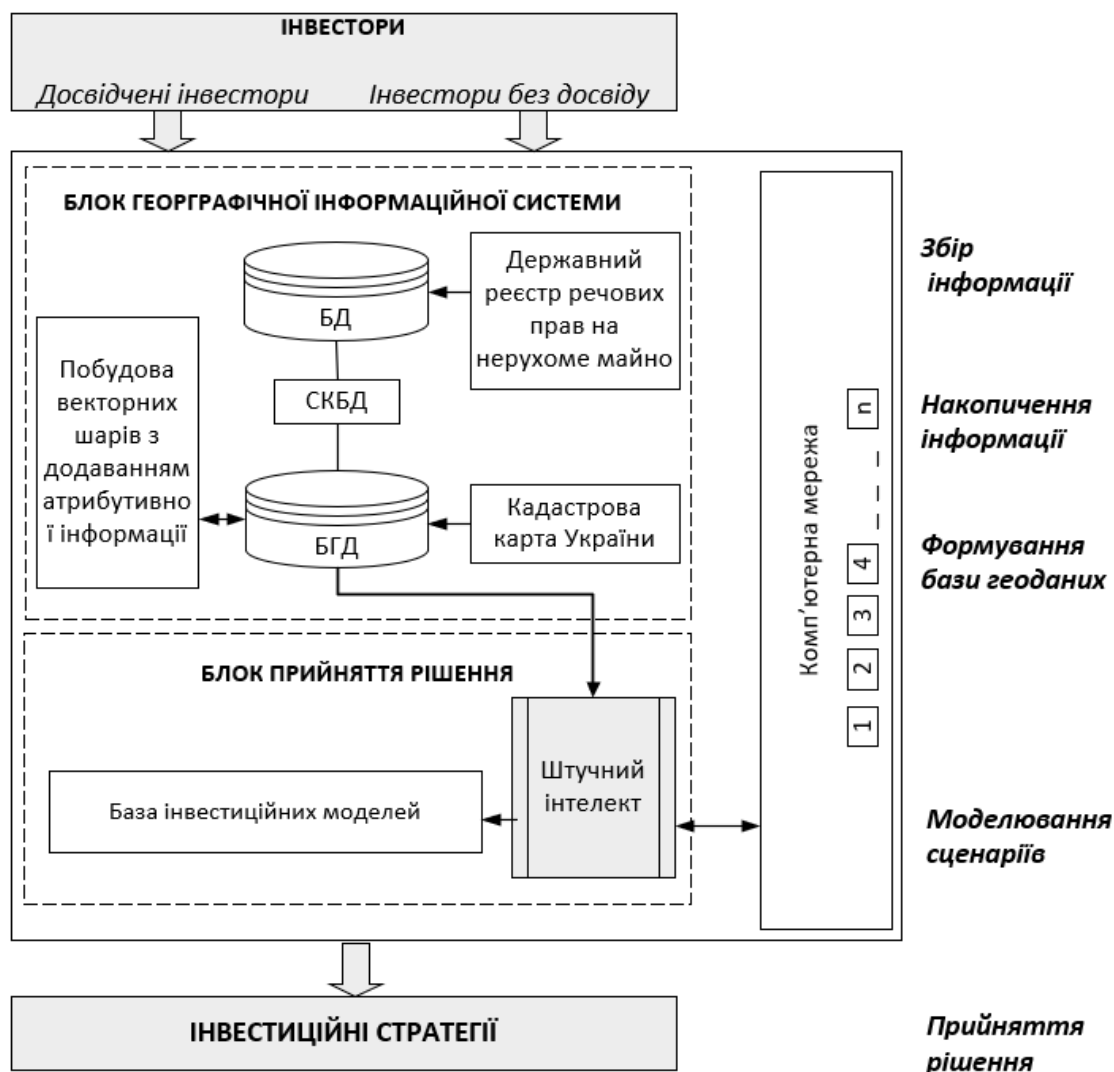


Рис. 3. Модель ГІС з штучним інтелектом для розробки інвестиційних стратегій

Джерело: створено авторами на підставі даних (Кобзан, С.М., Поморцева, О.Є, Паньків, В.В. & Андронов В. В., 2024)

Технології геоінформаційних систем (ГІС) з використанням ШІ стають більш доступними і простими в застосуванні. Саме використання баз геоданих, залучення просторової складової та частково програмування (щодо машинного навчання ШІ та візуалізації прогнозової аналітики) дозволить економити час на дослідження та приймати більш об'єктивні та неупереджені рішення.

Висновки. 2025 рік може стати переломним для ринку нерухомості України. Нові виклики вимагають стратегічного підходу до інвестицій в нерухомість. Ефективне інвестування в нерухомість передбачає комплексний підхід:

- ретельне вивчення ринку, аналіз локальних трендів та економічних показників;
- диверсифікація інвестиційного портфеля за напрямками та регіонами;
- детальне фінансове планування з урахуванням усіх можливих витрат;
- обов'язкова правова експертиза об'єкта;
- стратегічне управління активами з чітко визначеними цілями і планом виходу з інвестиції.

Отже, чи доцільно інвестувати в нерухомість? Підсумки наведеного аналізу свідчать, що найнадійнішими та найбільш стабільними напрямками є вкладення в житлову нерухомість для здачі в оренду та в

комерційну нерухомість. Такі інвестиції, в майбутньому, забезпечать стабільно високий пасивний дохід і мають перспективу збільшення та позитивну складову, щодо повернення інвестованого капіталу. Водночас інвестиції у фліпінг або в будівництво житла можуть приносити значно вищий прибуток, але пов'язані з підвищеними ризиками й вимагають активної участі інвестора.

Література:

1. Droj, L., & Droj, G. (2015). Usage of location analysis software in the evaluation of commercial real estate properties. *Procedia Economics and Finance*, 32, 826–832. doi.org/10.1016/S2212-5671(15)01525-7
2. Mao, F., Yuan, Y., & Zhang, F. (2025). Firm-level perception of uncertainty, risk aversion, and corporate real estate investment: Evidence from China's listed firms. *Economic Analysis and Policy*, 85, 1428–1441. doi.org/10.1016/j.eap.2025.02.002
3. Kin, D. & Lazorenko-Hevel, N. (2021). The method for the quality evaluation of open geospatial data for creation and updating of datasets for National Spatial Data Infrastructure in Ukraine. *Polish Cartographical Review*, 53(1), 13–20. doi.org/10.2478/pcr-2021-0002
4. Pomortseva, O., Kobzan, S., Kin, D., & Pankiv, V. (2024). Some aspects of modelling a real estate decision-making expert system based on GIS. In *International Conference of Young Professionals «GeoTerrace-2024»*, Vol. 2024, No. 1, 1–5. doi.org/10.3997/2214-4609.2024510031
5. Renigier-Biłozor, M., Biłozor, A., & Wisniewski, R. (2017). Rating engineering of real estate markets as the condition of urban areas assessment. *Land Use Policy*, 61, 511–525. doi.org/10.1016/j.landusepol.2016.11.040
6. Карпінський, Ю. О., Лященко, А. А., Лазоренко, Н. Ю., & Кінь, Д. О. (2023). Основи створення інтегрованих геопросторових даних. КНУБА, 302 С.
7. Кобзан, С.М., Поморцева, О.Є, Паньків, В.В. & Андронов В. В. (2024). Погляди щодо побудови геоінформаційної системи для використання у Збройних Силах України. Збірник наукових праць Центру воєнно-стратегічних досліджень Національного університету оборони України № 3(83), 40–46 <http://znpcvsd.nuou.org.ua/article/view/323356>
8. Офіційний сайт «Верховна рада України». Стаття 181. «Нерухомі та рухомі речі». Отримано 12.05.2025 з <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
9. Офіційний сайт «Міністерство Юстиції». Звіт про роботу державних, приватних нотаріусів, Міністерства юстиції України та його територіальних органів у сфері нотаріату. Отримано 12.05.2025 з <https://minjust.gov.ua/m/zvit-pro-robotu-derjavnih-privatnih-notariusiv-ministerstva-yustitsii-ukraini-ta-yogo-teritorialnih-organiv-u-sferi-notariatu>
10. Поморцева, О., Кобзан, С., Паньків, В., & Кінь, Д. (2024). Дослідження динаміки зміни вартості нерухомості за допомогою геоінформаційних систем. *Просторовий розвиток*, 8, 463–476. doi.org/10.32347/2786-7269.2024.8.463-476
11. Сайт «Главком». Отримано 12.05.2025 <https://glavcom.ua/kyiv/news/kvartirna-cherha-u-kijevi-zastupnitsja-klichka-porakhuvala-kilkist-ljudej-shcho-pretendujut-na-bezkoshtovne-zhitlo-1036357.html>
12. Сайт «ЛУН» Статистика нерухомості. Отримано 12.05.2025 з <https://misto.lun.ua/stat/kyiv>.
13. Сайт «Увекон» Геопортал. Отримано 12.05.2025 з https://gisuvecon.com/account/geoportal/geoportal_katottg

Підсумовуючи можна зазначити, що при виборі інвестиційної стратегії на ринку нерухомості необхідно виходити з обсягів інвестування, розуміння кон'юнктури ринку, тенденцій, активності попиту на ті чи інші активи, а також уважно врахувати витрати, пов'язані з інвестуванням та подальшою реалізацією обраної стратегії.