

УДК 332.7:336.76:338.1(477)

DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2026.27.4>**Кононенко Л.В.**

кандидат економічних наук, доцент,
Херсонський державний аграрно-економічний університет
(м. Херсон / м. Кропивницький)
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5698-5003>

Савченко В.М.

кандидат економічних наук, професор,
Херсонський державний аграрно-економічний університет
(м. Херсон / м. Кропивницький)
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2496-2525>

Остапенко О.М.

кандидат педагогічних наук, старший викладач,
Українська державна льотна академія
ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4291-6829>

Kononenko Lesia, Savchenko Vira

Kherson State Agrarian and Economic University
(Kherson / Kropyvnytskyi)

Ostapenko Oksana

Ukrainian State Flight Academy

РИНОК НЕРУХОМОСТІ ТА ФОНДОВИЙ РИНОК: ПОРІВНЯЛЬНИЙ ЕКОНОМІЧНИЙ АНАЛІЗ ТА ВЗАЄМОЗВ'ЯЗОК У КОНТЕКСТІ ПЕРСПЕКТИВ ПОВОЄННОГО ВІДНОВЛЕННЯ

REAL ESTATE MARKET AND STOCK MARKET: COMPARATIVE ECONOMIC ANALYSIS AND INTERCONNECTION IN THE CONTEXT OF POST-WAR RECOVERY PROSPECTS

У статті наведено результати аналізу функціонування ринку нерухомості та фондового ринку в умовах воєнного стану. На основі даних за 2017–2024 рр. виявлено структурні зрушення в капітальних інвестиціях (переорієнтацію з житлового будівництва на інженерні споруди та енергоефективні об'єкти безпеки). Встановлено, що фондовий ринок перейшов до домінування військових облигацій через стагнацію класичного сегменту. Здійснено порівняння ринків за критеріями швидкості реакції на шоки, ліквідності та фізичної вразливості активів. Обґрунтовано необхідність поглиблення взаємозв'язку між ринками через впровадження інструментів колективного інвестування (REIT). Доведено, що це дозволить демократизувати інвестиції, знизити поріг входу для приватного капіталу та трансформувати фізичні об'єкти у ліквідні фінансові активи для потреб повоєнного відновлення.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість, фінансові інструменти, фінансовий ринок, інвестиції, аналіз, ціноутворення, інструменти колективного інвестування.

The article presents the results of a comprehensive comparative analysis of the functioning of two key segments of the financial sector – the real estate market and the stock market – under martial law. Theoretical and methodological approaches of domestic and foreign scholars to the issues of market transformations during crises have been investigated. A gap has been identified between the existing domestic scientific discourse, focused primarily on the physical recovery of objects, and global trends in asset financialization. Based on the economic analysis for 2017–2024, structural shifts in



© Кононенко Л.В., Савченко В.М., Остапенко О.М., 2026

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)

capital investments have been revealed (reorientation from residential construction to engineering structures and non-residential objects, caused by security risks and logistical needs). It has been established that the real estate market demonstrates inertia and adaptability, shifting consumer priorities towards energy efficiency and safety (autonomy, bomb shelters). The transformation of the stock market, which has shifted from trading equity instruments to the dominance of debt obligations (military bonds), has been analyzed. A comparison of the markets has been carried out based on the criteria of reaction speed to shocks, liquidity, and physical vulnerability of assets. The necessity of deepening the interconnection between the markets through the introduction of collective investment instruments, particularly real estate investment funds, has been substantiated. It has been found that since the beginning of the full-scale invasion, the classic stock market has effectively ceased to function. Attention is focused on the fact that this is due to high risks and regulatory restrictions of the NSSMC, a low level of financial literacy among potential investors, and the lack of effective financial compliance. It is proven that overcoming these problems and adapting the REIT model to Ukrainian realities will allow democratizing investments, lowering the entry threshold for private capital, and ensuring professional management of recovery by transforming physical objects into liquid financial assets. The direction of further research is the substantiation of the essence of the real estate stock market and the prospects for its formation and development.

Keywords: investment property, financial instruments, financial market, investments, analysis, pricing, collective investment instruments.

Постановка проблеми. Сьогодні в Україні тривають повномасштабні військові дії, які є найбільшими в Європі з часів Другої світової війни. Військові дії тривають, залишаючи по собі мільйони біженців, сотні тисяч убитих і поранених, зруйновані міста і села. Попри все, Україна продовжує боротися за свою свободу і незалежність, і вже сьогодні важливість післявоєнного відновлення України та необхідність завчасного її планування, усвідомлюють науковці та політики. Так в засобах масової інформації майже відразу після початку військового вторгнення розпочалися інтенсивні дискусії щодо відновлення України. Так, «План відновлення України» був опублікований 7 квітня 2022 року – тобто всього через шість тижнів після повномасштабного вторгнення [16], але більшість науковців зазначають, що відновлення України буде тривати не одне десятиріччя [17]. У цьому контексті особливої актуальності набуває дослідження функціонування важливих сегментів фінансового ринку – ринку нерухомості та фондового ринку – які відіграють важливу роль у мобілізації капіталу, перерозподілі ресурсів та формуванні інвестиційного середовища. Саме ці сегменти, їх розвиненість та оптимізація взаємозв'язку обумовлюють ефективність подолання руйнівного впливу військових дій на реалізацію базових потреб населення та бізнесу.

В умовах військових дій обидва ринки зазнають суттєвих трансформацій: змінюється структура попиту та пропозиції, зростають ризики, порушуються механізми ціноутворення, знижується інвестиційна активність тощо. Водночас реакція фондового ринку та ринку нерухомості на кризові явища є різною за швидкістю, глибиною та інструментами адаптації. Фондовий ринок, як правило, миттєво реагує на інформаційні та політичні шоки через волатильність котирувань і зміну обсягів торгів, тоді як ринок нерухомості демонструє більш інерційну динаміку, але відображає довгострокові очікування щодо безпеки територій, міграційних процесів і відновлення інфраструктури.

Післявоєнне відновлення економіки України неможливе без активізації інвестиційних процесів, у яких фондовий ринок може забезпечити механізми залучення капіталу через цінні папери, інститути спільного інвестування та публічні розміщення, тоді як ринок нерухомості здатний стати драйвером відбудови, розвитку міст і регіонів, створення робочих місць та зростання внутрішнього попиту. Порівняльний аналіз цих двох ринків дозволяє глибше оцінити їх стійкість до шоків, потенціал відновлення та роль у формуванні нової моделі економічного розвитку країни.

Отже, дослідження особливостей функціонування фондового ринку та ринку нерухомості в умовах військових дій, а також визначення перспектив їх взаємозв'язку та розвитку у післявоєнний період є актуальним напрямом дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблематику післявоєнного відновлення та економічного розвитку висвітлено у працях таких вчених, як Карнаушенко А.

та Єфремов А. [5], Л. Бойко та В. Бойко [1], М. Плекан, Н. Кудлаєва, І. Шепель [9], Н. В. Трусова, О. С. Пристемський, А. Ж. Сахун [15], Г. В. Жосан, І. М. Хірсан [3], Н. С. Танклевська, А. С. Карнаушенко, В. С. Петренко [14].

Питання функціонування ринку нерухомості залишається актуальним, проте вектори досліджень різняться. Закордонні вчені, зокрема А. Гупта, В. Міттал та С. Ван Ньювербург, фокусуються на наслідках пандемії, фіксуючи падіння дохідності офісної нерухомості через поширення дистанційної роботи [19]. У. Д'Ліма та співавтори відзначають диференційований вплив обмежень: зниження цін у мегаполісах на тлі їх зростання у передмістях та загальне скорочення угод [18].

Натомість вітчизняні науковці аналізують виклики воєнного стану. Т. Жирук вказує на високі ризики та інституційні бар'єри для іноземних інвесторів [2], а О. Красневич, К. Павлов і А. Ющак наголошують на необхідності державного регулювання та інноваційних механізмів відновлення [6]. О. Марченко та Р. Коляденко констатують залежність ринку від воєнних дій зі зміщенням попиту на готове житло [8], тоді як А. Ройт і Ю. Кохатко обґрунтовують ключову роль державних програм у вирішенні житлової проблеми населення [11].

Попри цінність цих праць, наявний дискурс сегментований: він розглядає або наслідки пандемії, або фізичне відновлення. Проблематика нерухомості як фінансового активу висвітлена недостатньо, за винятком досліджень О. Малій щодо надійності та стратегій REIT. Водночас зарубіжні автори, такі як Б. Чжу та К. Лізіері, глибоко аналізують залежність дохідності REIT від локальних ризиків, пропонуючи стратегії диверсифікації [28]. А. Лю та Ч. Чен розглядають токенизацію як демократичну альтернативу REIT, що потребує регуляторної адаптації [23].

Проведений аналіз літератури засвідчує наявність розриву між вітчизняним науковим дискурсом, зосередженим переважно на фізичному відновленні зруйнованих об'єктів, та світовими трендами, що фокусуються на фінансових інструментах ринку нерухомості. У цьому контексті актуальність статті полягає в обґрунтуванні необхідності синтезу підходів, механізмів адаптації глобальних інструментів колективного інвестування до специфічних умов України.

Формулювання цілей статті. Метою статті є здійснення порівняльного економічного аналізу функціонування ринку нерухомості та фондового ринку в умовах воєнного стану для визначення перспектив їх взаємозв'язку та обґрунтування механізмів повоєнного відновлення на основі розвитку та використання інструментів спільного інвестування.

Виклад основного матеріалу. Четвертий рік Україна протистоїть повномасштабній агресії росії, що супроводжується постійними обстрілами та нарощуванням військового потенціалу ворога. За даними ISW, наступальна динаміка, розпочата у 2024 році на Харківщині, станом на початок 2026 року зберігається на Сумщині та півдні [20, 21].

Світова спільнота розглядає відбудову України як стратегічний пріоритет безпеки ЄС та НАТО, необхідний для уникнення сценарію «слабкої держави» та дестабілізації регіону [24]. Масштаби руйнувань безпрецедентні: згідно відповідно до звіту Світового банку RDNA4 (лютий 2025), вартість відновлення сягнула 524 млрд дол. США, а прямі збитки інфраструктурі – 176 млрд дол. Ці показники продовжують зростати через інтенсифікацію атак на енергетику у 2025 та 2026 роках.

Ситуацію ускладнює масове застосування ворогом тактики «плодського сафарі» з використанням дронів проти цивільних [25]. За підрахунками Київської школи економіки, найбільших втрат зазнали житловий фонд (38%) та інфраструктура (23%) [22]. Цільова спрямованість державного регулювання врахована оновленим законодавством [10].

Попри негативний наслідок військових дій, вітчизняний ринок нерухомості демонструє високу адаптивність та позитивну динаміку (рис. 1).

Проте для забезпечення стійкої динаміки розвитку ринку нерухомості є необхідним оптимізація нормативно-правового законодавства, використання позитивного

закордонного досвіду у контексті впровадження ефективних фінансових інструментів таких як інвестиційні сертифікати, житлові фонди тощо незважаючи на обтяжливі обставини повномасштабної агресії.

Таблицею 1 і рисунком 2 проілюстровано структуру і динаміку капітальних інвестицій в житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди і землю за 2017–2024 рр. Проведений економічний аналіз інвестиційної активності на ринку нерухомості України за 2017–2024 роки дозволяє зазначити зміни кон'юнктури та структурну трансформацію капіталовкладень під впливом макроекономічних та безпекових факторів. Так, період 2017–2019 років характеризується фазою стійкого зростання. Короткострокова рецесія 2020 року, спричинена пандемією COVID-19, призвела до тимчасового скорочення обсягів інвестування (зокрема у житловому будівництві до 36,5 млрд. грн.). Проте вже у 2021 році ринок нерухомості досяг історичного максимуму капіталізації. Рекордні показники того року були пов'язані із масштабними державними інфраструктурними проектами.

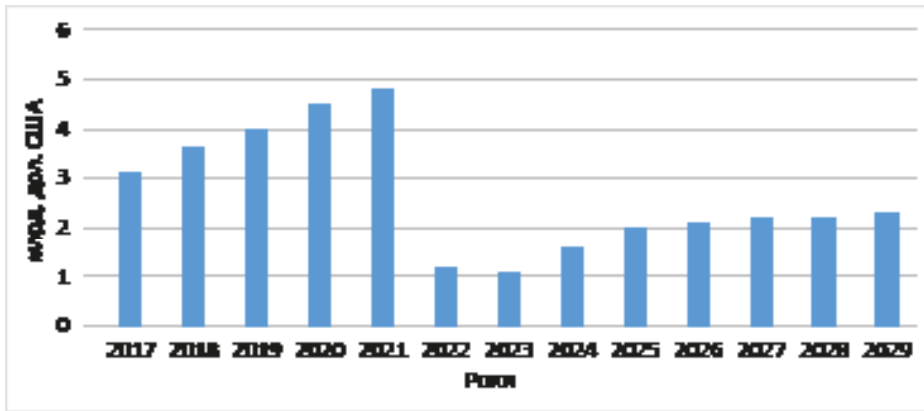


Рис. 1 Динаміка і прогноз вартості ринку нерухомості України (2017–2029), млрд. дол. США

Джерело: побудовано авторами [27]



Рис. 2 Структура і динаміка капітальних інвестицій в житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди і землю за 2017–2024 рр., млн. грн.

Джерело: побудовано авторами [13]

Таблиця 1

Структура і динаміка капітальних інвестицій в житлові та нежитлові будівлі, інженерні споруди і землю за 2017–2024 рр., млн. грн.

Вид активу	Роки							
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Житлові будинки								
млн. грн.	51238,9	53247	55623,6	36517,8	47798	14867,8	18841,8	37125,1
% до поперед. року	–	103,90%	104,50%	65,70%	130,90%	31,10%	126,70%	197,00%
Нежитлові будівлі								
млн. грн.	57638,8	77364,5	89717,7	64103,8	71495,8	20049	25637,5	62203,7
% до поперед. року	–	134,20%	116,00%	71,50%	111,50%	28,00%	127,90%	242,60%
Інженерні споруди								
млн. грн.	75946,5	102199,5	131910,5	113270,5	148150,6	33395,2	64181,8	145372,6
% до поперед. року	–	134,60%	129,10%	85,90%	130,80%	22,50%	192,20%	226,50%
Земля								
млн. грн.	1281	1360,5	1866	1747,2	2094,1	559	848,3	2979,9
% до поперед. року	–	106,20%	137,20%	93,60%	119,90%	26,70%	151,80%	351,30%

Джерело: розраховано авторами [13]

Початок повномасштабних воєнних дій у 2022 році призвів до критичного падіння обсягів капітальних інвестицій у 3–4 рази порівняно з 2021 роком. Житлове будівництво скоротилося до 14,9 млрд. грн., а інфраструктурний сектор – до 33,4 млрд. грн.. Це було обумовлено різким зростанням інвестиційних ризиків, зупинкою девелоперських проєктів та відтоком капіталу в більш ліквідні або безпечні активи.

Етап відновлення, що розпочався у 2023 році та прискорився у 2024-му, свідчить про адаптацію економіки до умов воєнного часу. У 2024 році зафіксовано суттєве зростання номінальних обсягів інвестування, хоча значна частина цього приросту має інфляційну природу. Результати проведеного економічного аналізу дозволили виявити зміну структури інвестування: пріоритет змістився з житлового будівництва (37,1 млрд. грн.) на стратегічно важливі інженерні споруди (145,4 млрд. грн.) та нежитлові об'єкти (62,2 млрд. грн.). Це вказує на те, що драйвером відновлення ринку нерухомості наразі виступає корпоративний та державний сектори, орієнтовані на відбудову логістики та промисловості, тоді як приватний інвестиційний попит у житловому сегменті залишається стриманим через безпекові фактори та неврегульованість взаємозв'язку сегментів фінансового ринку. Проте, ринок житлової нерухомості теж поступово активізується. Світові аналітики зазначають, що сьогодні, попри воєнні ризики, споживчі переваги на українському ринку нерухомості суттєво змістилися в бік сучасних та енергоефективних об'єктів. Покупці та орендарі дедалі частіше шукають нерухомість, оснащену автономними системами життєзабезпечення, технологіями «розумного дому» та енергоощадними рішеннями, що є важливим в умовах пошкодженої енергосистеми. Крім того, зберігається високий попит на житло в урбанізованих районах з розвинутою та безпечною інфраструктурою (близькість до школи, медичних закладів та транспортних вузлів). Сучасні тенденції ринку нерухомості відображають ці зміни: девелопери та інвестори переорієнтовуються на будівництво багатофункціональних комплексів, що об'єднують житлові, комерційні та рекреаційні зони в єдиний безпечний простір. У великих містах, таких як Київ чи Львів, спостерігається розвиток висотної забудови та форматів «місто в місті», що дозволяє мак-

симально ефективно використовувати обмежені земельні ділянки для задоволення потреб внутрішньо переміщеного населення, що потребує впровадження сучасних інструментів фінансування.

Значний вплив на розвиток сектору мають і державні реформи, спрямовані на залучення іноземних інвестицій. Спрощення процедур купівлі нерухомості та вдосконалення правового захисту прав власності створюють фундамент для майбутнього буму відновлення. Макроекономічна стійкість країни, посилена міжнародною допомогою, робить інвестиції в українську нерухомість потенційно привабливими в довгостроковій перспективі. Розвиток транспортної інфраструктури та нових логістичних шляхів лише стимулює цей попит [27].

На відміну від ринку нерухомості, що зберігає інерційність та фізичну складову, фондовий ринок України в умовах воєнного стану зазнав миттєвої та радикальної трансформації. З початку повномасштабного вторгнення класичний ринок акцій фактично перейшов у режим «гібернації» через високі ризики [12] та регуляторні обмеження НКЦПФР, низький рівень фінансової грамотності потенційних інвесторів та відсутність ефективного фінансового комплаєнсу. Індекс UX та індекс ПФТС перестали виконувати функцію барометра економіки через критично низьку ліквідність.

Однак, фондовий ринок не зник, а структурно переорієнтувався на боргові інструменти, ставши фінансовим тилом держави. Основним драйвером стали Військові облігації (ОВДП). Це феномен, коли фондовий інструмент став не просто засобом заробітку, а проявом патріотичної позиції населення та бізнесу. Висока ліквідність, державні гарантії та 100% погашення зробили ОВДП єдиним дієвим інструментом фондового ринку, який працює безперебійно. Це створює парадоксальну ситуацію: ринок приватного капіталу (акції компаній) завмер, тоді як ринок державного боргу демонструє рекордні обсяги торгів, залучаючи мільярди гривень на фінансування оборони.

Проведений аналіз дозволяє виділити фундаментальні розбіжності у реакції досліджуваних ринків на фактор війни. Порівняльна характеристика (табл. 2) демонструє, що ринок нерухомості та фондовий ринок виконують різні функції в механізмі економічної адаптації.

Вивчення та узагальнення праць науковців, що висвітлюють зарубіжний досвід та проблеми та перспективи розвитку ринку нерухомості як сегменту фінансового ринку дає підстави визнати тісний взаємозв'язок цього сегменту з фондовим ринком [7]. Так це безпосередньо пов'язано як із негативним досвідом (сек'юритизація, фінансова

Таблиця 2

Порівняльний аналіз реакції ринків на військові дії

Критерій порівняння	Фондовий ринок	Ринок нерухомості
Швидкість реакції	Миттєва. Котирування падають за секунди після негативних новин.	Інерційна. Ціни реагують із затримкою у 3–6 місяців (цінова ригідність).
Ліквідність під час кризи	Висока (для ОВДП) / Нульова (для акцій). Можливість швидкого виходу в кеш обмежена.	Низька. Експозиція об'єкта триває місяцями; у зонах ризику ринок зупиняється («заморожені активи»).
Фізична вразливість	Відсутня. Активи існують у цифровій формі (депозитарій). Ризик лише у дефолті емітента.	Критична. Прямий ризик фізичного знищення активу (ракетні удари).
Поведінка інвестора	Втеча від ризику або свідомо підтримка держави (купівля облігацій).	Спроба зберегти капітал у «твердій валюті», попит на безпеку.

Джерело: [6, 12, 22]

криза 2008 року), так і з позитивним досвідом та перспективами розвитку ринку нерухомості України у контексті функціонування Real Estate Investment Trust (REIT).

REIT – це формат інвестування в нерухомість, за якого кошти багатьох вкладників акумулюються у фонді, що володіє об'єктами нерухомості та керує ними. Такі фонди здають активи в оренду, отримуючи регулярний дохід, а з часом фіксують прибуток завдяки зростанню вартості самих об'єктів. У світі це один із найпопулярніших інструментів – лише у США капіталізація цього ринку перевищує \$1,4 трлн. [26].

Головна перевага REIT-фондів полягає в тому, що вони знижують бар'єр входу на ринок нерухомості та переводять управління на професійну команду. Інвестору не потрібно самостійно обирати об'єкт, шукати орендарів чи займатися операційними питаннями, а участь у фонді забезпечує диверсифікацію: замість однієї квартири вкладник володіє часткою в портфелі активів, що значно знижує індивідуальні ризики.

В Україні цей напрям лише формується, проте вже з'являються гравці, орієнтовані на довгострокову модель, наприклад, S1 REIT від девелопера Standard One. Він об'єднує два фонди – S1 ВДНГ (інвестує у вже збудований об'єкт) та S1 Obolon (проект на високій стадії готовності). Обидва комплекси спроектовані за принципом build-to-rent, тобто спеціально для здачі в оренду з урахуванням потреб сучасних мешканців. Інвестори S1 REIT отримують два джерела прибутку: регулярні дивіденди від оренди та зростання вартості інвестиційних сертифікатів. Мінімальний поріг входу становить 122 тис. грн, а в подальшому інвестицію можна збільшувати, докуповуючи сертифікати від 1000 грн. Заявлена дохідність фонду S1 ВДНГ складає 8,2% у доларах, а S1 Obolon – 10%, що пояснюється стадією реалізації проекту та потенціалом його капіталізації [4].

Висновки. В умовах затяжного військового конфлікту та безпрецедентного масштабу руйнувань фінансова система України зазнає глибинних трансформацій. Проведений аналіз динаміки капітальних інвестицій за 2017–2024 роки засвідчив зміну пріоритетів ринку нерухомості: відбулася структурна переорієнтація з житлового будівництва на відновлення стратегічно важливих інженерних споруд та нежитлових об'єктів, що зумовлено потребами воєнної логістики та промисловості. Водночас житловий сектор демонструє високу адаптивність, зміщуючи вектор споживчого попиту в бік енергоефективності, автономності та фізичної безпеки об'єктів. На відміну від ринку нерухомості, що зберігає інерційність та залежність від фізичного збереження активів, фондовий ринок України фактично перейшов у режим функціонування ринку державного боргу. Домінування військових облігацій стало ключовим інструментом



Рис. 3 Динаміка індексу S&P United States REIT за рік (лютий 2025 – лютий 2026).

Джерело: адаптовано авторами [26]

абсорбції ліквідності та фінансування оборонних потреб, тоді як класичний ринок акцій тимчасово втратив свою роль через високі ризики та регуляторні обмеження.

Критично важливим результатом порівняльного аналізу є виявлення фундаментальних розбіжностей у реакції досліджуваних ринків на шоківі фактори: якщо фондовий ринок реагує миттєвою ціноюволатильністю при збереженні цифрової цілісності активів, то ринок нерухомості характеризується ціноюволатильністю, але знаходиться під впливом потенційних ризиків фізичного знищення капіталу. У цьому контексті стратегічним напрямом повоєнного відновлення визначено імплементацію та розвиток інструментів колективного інвестування, зокрема Real Estate Investment Trusts. Довід перших вітчизняних фондів, таких як S1 REIT, підтверджує, що цей механізм здатний ефективно трансформувати нерухомість у ліквідний фінансовий актив, забезпечуючи диверсифікацію ризиків, зниження порогу входу для приватних інвесторів та професійне управління відбудовою, що є необхідною умовою для залучення капіталу в умовах обмежених бюджетних ресурсів. Напрямом подальших досліджень є обґрунтування сутності фондового ринку нерухомості та перспектив його становлення та розвитку.

Список використаних джерел:

1. Бойко Л., Бойко В. Сучасний стан агробізнесу в Україні та його ревіталізація у післявоєнний період. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2023. № 16. С. 55–61. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2023.16.7>
2. Жирук Т. Інвестування в українську нерухомість та інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір. *Економіка та суспільство*. 2024. № 67. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>
3. Жосан Г. В., Хірса І. М. Особливості підприємницької діяльності в умовах воєнного стану в Україні. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2022. Вип. 14. С. 26–32. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2022.14.3>
4. Інвестиції в нерухомість по-новому: як Ощадбанк об'єднав «Фінансове планування» і REIT. *Ощадбанк: вебсайт*. URL: <https://oschadbank.ua/news/investicii-v-neruhomist-po-novomu-ak-osadbank-poednav-finansove-planuvanna-ta-reit>
5. Карнаушенко А., Сфремов А. Грантові програми та їхня роль у повоєнному відновленні України. *Таврійський науковий вісник. Серія: Економіка*. 2023. № 18. С. 183–195. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2023.18.21>
6. Красневич О., Павлов К., Юшак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство*. 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
7. Малій О. Г. Фонди нерухомості REIT: світовий досвід та перспективи розвитку в Україні. *Актуальні питання економічних наук*. 2024. № 5. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14512371>
8. Марченко О., Коляденко Р. Аналіз сучасних тенденцій розвитку ринку житлової нерухомості: виклики та перспективи. *Економіка та суспільство*. 2024. № 70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153>
9. Плекан М., Кудлаєва Н., Шепель І. Особливості застосування спрощеної системи оподаткування в Україні в умовах воєнного стану. *Наукові перспективи*. 2023. № 3 (33). С. 240–249. URL: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/issue/view/133>
10. Про основні засади житлової політики : Закон України від 13 січ. 2026 р. № 12377 / Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/12377>
11. Ройт А., Кохатко Ю. Житлова проблема в Україні на тлі війни 2022 року. *Demography and social economy*. 2022. № 49 (3). С. 123–144. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>
12. Савченко В., Кононенко Л., Гай О. Фінансовий та статистичний аналіз в управлінні ризиками на фінансовому ринку у контексті формування «Industry 5.0». *Економічний простір*. 2024. № 189. С. 167–173. DOI: <https://doi.org/10.32782/2224-6282/189-31>
13. Державна служба статистики України : офіційний сайт. URL: <https://ukrstat.gov.ua>
14. Танклевська Н. С., Карнаушенко А. С., Петренко В. С. Ізраїльський досвід післявоєнного відновлення економіки. *Науковий вісник Львівської академії*. 2022. № 6. С. 20–28.

15. Трусова Н. В., Пристемський О. С., Сақун А. Ж. Фінансовий механізм та інструменти забезпечення стійкого розвитку аграрних підприємств. *Облік і фінанси*. 2019. № 4 (86). С. 114–123. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Oif_apk_2019_4_14
16. A Blueprint for the Reconstruction of Ukraine / T. Becker, B. Eichengreen, Y. Gorodnichenko et al. London : CEPR Press, 2022. URL: <https://cepr.org/publications/books-and-reports/blueprint-reconstruction-ukraine>
17. Becker T., Gorodnichenko Y., Weder di Mauro B. How to Rebuild Ukraine: A Synthesis and Critical Review of Policy Proposals. *Annual Review of Economics*. 2025. Vol. 17. DOI: <https://doi.org/10.1146/annurev-economics-081324-093012>
18. D'Lima W., Lopez L. A., Pradhan A. COVID-19 and housing market effects: Evidence from US shutdown orders. *Real Estate Economics*. 2022. Vol. 50, No. 2. P. 303–339. DOI: <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12368>
19. Gupta A., Mittal V., Van Nieuwerburgh S. Work from Home and the Office Real Estate Apocalypse. *American Economic Review*. 2026. Vol. 116, No. 2. P. 674–709. DOI: <https://doi.org/10.1257/aer.20231619>
20. Russian Offensive Campaign Assessment / Institute for the Study of War. 2024. May. URL: <https://www.understandingwar.org/>
21. Russian Offensive Campaign Assessment: February 2026 Update / Institute for the Study of War. 2026. Feb. URL: <https://www.understandingwar.org/>
22. Report on damages to infrastructure from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of January 2024 / Kyiv Sch. Econ. Kyiv, 2024. URL: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/Eng_01.01.24_Damages_Report.pdf
23. Liu A., Chen C. From real estate financialization to decentralization: A comparative review of REITs and blockchain-based tokenization. *Geoforum*. 2025. Vol. 159. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2024.104193>
24. Rod Z. Reconstruction Roadmap: Current Perspectives on Ukraine's Post-Conflict Recovery. *Contemporary Security Problems of Poland and the Czech Republic*. 2024. P. 193. URL: <https://surl.li/nkopbv>
25. Russia's FPV drone campaign in Ukraine institutionalizes intentional civilian harm as a tool of war. 2026. Feb. 10. URL: <https://surl.li/tgdfku>
26. S&P United States REIT : website. URL: <https://surl.lu/jcdtvi>
27. Statista : statistics portal. URL: <https://surl.li/sflxeq>
28. Zhu B., Lizieri C. Local beta: has local real estate market risk been priced in REIT returns? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*. 2024. Vol. 69, No. 4. P. 682–718. DOI: <https://doi.org/10.1007/s11146-022-09890-4>

References:

1. Boiko L., Boiko V. (2023) Suchasnyi stan ahrobiznesu v Ukraini ta yoho revitalizatsiia u pislivoiennyi period [Current state of agribusiness in Ukraine and its revitalization in the post-war period]. *Tavriiskyi naukovyi visnyk. Seriya: Ekonomika – Tavrian Scientific Bulletin. Series: Economics*, no. 16, pp. 55–61. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2023.16.7>
2. Zhyruk T. (2024) Investuvannia v ukrainsku nerukhomist ta intehratsiia ukrainskoho rynku nerukhomosti u svitovyi rynkovyi prostir [Investing in Ukrainian real estate and integration of the Ukrainian real estate market into the global market space]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, no. 67. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>
3. Zhosan H. V., Khirsa I. M. (2022) Osoblyvosti pidpriansytskoi diialnosti v umovakh voiennoho stanu v Ukraini [Features of entrepreneurial activity under martial law in Ukraine]. *Tavriiskyi naukovyi visnyk. Seriya: Ekonomika – Tavrian Scientific Bulletin. Series: Economics*, vol. 14, pp. 26–32. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2022.14.3>
4. Investytisii v nerukhomist po-novomu: yak Oshchadbank obiednav “Finansove planuvannia” i REIT [Investments in real estate in a new way: how Oshchadbank combined “Financial Planning” and REIT]. *Oshchadbank*. Available at: <https://www.oshadbank.ua/news/investicii-v-neruhomist-po-novomu-ak-osadbank-poednav-finansove-planuvanna-ta-reit>
5. Karnaushenko A., Yefremov A. (2023) Hrantovi prohramy ta yikhnia rol u povoiennomu vidnovlenni Ukrainy [Grant programs and their role in the post-war recovery of Ukraine]. *Tavriiskyi naukovyi visnyk. Seriya: Ekonomika – Tavrian Scientific Bulletin. Series: Economics*, no. 18, pp. 183–195. DOI: <https://doi.org/10.32782/2708-0366/2023.18.21>

6. Krasnevych O., Pavlov K., Yushchak A. (2023) Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky [Theoretical aspects of the study of the residential real estate market of Ukraine during the war economy]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, no. 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
7. Malii O. H. (2024) Fondy nerukhomosti REIT: svitovyi dosvid ta perspektyvy rozvytku v Ukraini [Real estate funds REIT: world experience and development prospects in Ukraine]. *Aktualni pytannia ekonomichnykh nauk – Current issues of economic sciences*, no. 5. DOI: <https://doi.org/10.5281/zenodo.14512371>
8. Marchenko O., Koliadenko R. (2024) Analiz suchasnykh tendentsii rozvytku rynku zhytlovoi nerukhomosti: vyklyky ta perspektyvy [Analysis of current trends in the development of the residential real estate market: challenges and prospects]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and Society*, no. 70. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-70-153>
9. Plekan M., Kudlaieva N., Shepel I. (2023) Osoblyvosti zastosuvannia sproshchenoi systemy opodatkovannia v Ukraini v umovakh voiennoho stanu [Features of the application of the simplified taxation system in Ukraine under martial law]. *Naukovi perspektyvy – Scientific perspectives*, vol. 3(33), pp. 240–249. Available at: <http://perspectives.pp.ua/index.php/np/issue/view/133>
10. Pro osnovni zasady zhytlovoi polityky: Zakon Ukrainy vid 13 sich. 2026 r. № 12377 [On the basic principles of housing policy: Law of Ukraine dated Jan 13, 2026 No. 12377]. Verkhovna Rada Ukrainy. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/12377>
11. Roit A., Kohatko Yu. (2022) Zhytlova problema v Ukraini na tli viiny 2022 roku [Housing problem in Ukraine against the background of the 2022 war]. *Demography and social economy*, vol. 49(3), pp. 123–144. DOI: <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123>
12. Savchenko V., Kononenko L., Hai O. (2024) Finansovyi ta statystychnyi analiz v upravlinni ryzykamy na finansovomu rynku u konteksti formuvannia “Industry 5.0” [Financial and statistical analysis in risk management in the financial market in the context of the formation of “Industry 5.0”]. *Ekonomichnyi prostir – Economic Scope*, no. 189, pp. 167–173. DOI: <https://doi.org/10.32782/2224-6282/189-31>
13. Sait derzhavnoi sluzhby statystyky Ukrainy [Website of the State Statistics Service of Ukraine]. Available at: <https://ukrstat.gov.ua>
14. Tanklevska N. S., Karnausenko A. S., Petrenko V. S. (2022) Izraillskyi dosvid pisliavoiennoho vidnovlennia ekonomiky [Israeli experience of post-war economic recovery]. *Naukovyi visnyk Liotnoi akademii – Scientific Bulletin of Flight Academy*, no. 6, pp. 20–28.
15. Trusova N. V., Prystemskyi O. S., Sakun A. Zh. (2019) Finansovyi mekhanizm ta instrumenty zabezpechennia stiikoho rozvytku ahrarynykh pidpriemstv [Financial mechanism and tools for ensuring sustainable development of agricultural enterprises]. *Oblik i finansy – Accounting and Finance*, no. 4(86), pp. 114–123. Available at: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Oif_apk_2019_4_14
16. Becker T., Eichengreen B., Gorodnichenko Y., Guriev S., Johnson S., et al., eds. (2022) A Blueprint for the Reconstruction of Ukraine. London: CEPR Press. Available at: <https://cepr.org/publications/books-and-reports/blueprint-reconstruction-ukraine>
17. Becker T., Gorodnichenko Y., Weder di Mauro B. (2025) How to Rebuild Ukraine: A Synthesis and Critical Review of Policy Proposals. *Annual Review of Economics*, vol. 17. DOI: <https://doi.org/10.1146/annurev-economics-081324-093012>
18. D'Lima W., Lopez L. A., Pradhan A. (2022) COVID-19 and housing market effects: Evidence from US shutdown orders. *Real Estate Economics*, vol. 50(2), pp. 303–339. DOI: <https://doi.org/10.1111/1540-6229.12368>
19. Gupta A., Mittal V., Van Nieuwerburgh S. (2026) Work from Home and the Office Real Estate Apocalypse. *American Economic Review*, vol. 116(2), pp. 674–709. DOI: <https://doi.org/10.1257/aer.20231619>
20. Institute for the Study of War (2024) Russian Offensive Campaign Assessment. Available at: <https://www.understandingwar.org/>
21. Institute for the Study of War (2026) Russian Offensive Campaign Assessment: February 2026 Update. Available at: <https://www.understandingwar.org/>
22. Kyiv Sch. Econ. (2024) Report on damages to infrastructure from the destruction caused by Russia's military aggression against Ukraine as of January 2024. Kyiv. Available at: https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/05/Eng_01.01.24_Damages_Report.pdf

23. Liu A., Chen C. (2025) From real estate financialization to decentralization: A comparative review of REITs and blockchain-based tokenization. *Geoforum*, vol. 159, 104193. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2024.104193>

24. Rod Z. (2024) Reconstruction Roadmap: Current Perspectives on Ukraine's Post-Conflict Recovery. *Contemporary Security Problems of Poland and the Czech Republic*, p. 193. Available at: <https://surl.li/nkopbv>

25. Russia's FPV drone campaign in Ukraine institutionalizes intentional civilian harm as a tool of war (2026) Available at: <https://surl.li/tgdfku> (accessed February 10, 2026).

26. S&P United States REIT Available at: <https://surl.lu/jcdtvi>

27. Statista Available at: <https://surl.li/sflxeq>

28. Zhu B., Lizieri C. (2024) Local beta: has local real estate market risk been priced in REIT returns? *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 69(4), pp. 682–718. DOI: <https://doi.org/10.1007/s11146-022-09890-4>

Дата надходження статті: 29.01.2026

Дата прийняття статті: 25.02.2026

Дата публікації статті: 02.03.2026