

DOI 10.32782/city-development.2025.2-6

УДК 330.1; 332

РИЗИКИ ІНВЕСТИВАННЯ У НЕРУХОМІСТЬ: СУТНІСТЬ, ПРИЧИНИ ЗАГРОЗ, МЕТОДИ ОЦІНЮВАННЯ

Капустинський Руслан Вікторович

здобувач третього рівня вищої освіти

Хмельницький національний університет

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7620-2223>

Анотація. У статті автором обґрунтовано актуальність інвестування у нерухомість та притаманність цим процесам ризику. Зазначено, що на прийняття рішень щодо інвестування у нерухомість впливають багато чинників. Досліджено сутність поняття «ризик», узагальнено підходи до трактування ризику, відзначено дуалістичну природу інвестиційних ризиків, які можуть обумовити збитки, так і привести до високих прибутків. З'ясовано, що ризики, їх природа обумовлюються специфікою галузей та сфер діяльності. Ризики інвестування у проекти у сфері нерухомості автором визначаємо як імовірність певних результатів, які обумовлюються системою впливу чинників внутрішнього середовища та зовнішнього середовища, форс-мажорними обставинами, а також цілеспрямованими впливами стейкхолдерів. Систематизовано причини, які обумовлюють виникнення негативних наслідків від інвестування в нерухомість (зокрема, відсутність або недостатність інформації про проект, відсутність або некоректність прогностичної моделі, зміни в нормативно-правовій базі, свідомі або не свідомі дії забудовників, які призводять до втрати коштів інвесторами, макроекономічні, техніко-технологічні, маркетингові ризики втрат вкладених інвестиційних ресурсів, форс-мажорні обставини тощо). Також автором описано методи, використовуючи які можна оцінити ризики інвестування (зокрема, економіко-статистичні методи, метод експертних оцінок, метод аналізу доцільності витрат, метод аналогів, економіко-математичні методи та моделі тощо). Значущість дослідження обумовлюється можливістю застосування теоретичних результатів на практиці в частині розуміння природи ризиків інвестування в нерухомість, уникнення невдалих рішень та оцінювання ризиків інвестування у нерухомість, використовуючи описані методи.

Ключові слова: інвестиції, нерухомість, ризики, загрози, методи оцінювання.

Актуальність проблеми. Процес інвестиційної діяльності завжди супроводжується певними ризиками, що зумовлено тривалістю інвестиційного циклу та наявністю часового проміжку між етапом вкладення ресурсів та отриманням інвестором прибутку.

Ринок нерухомості є важливим сектором економіки України, що характеризується значною зацікавленістю інвесторів. Однак інвестування в цю сферу супроводжується значними ризиками, які можуть призвести до зниження прибутковості, виникнення численних юридичних неузгодженостей та втрат капіталу. В умовах законодавчих змін, політичної та економічної нестабільності інвестори стикаються з численними викликами. Різноманітні внутрішні та зовнішні фактори можуть негативно вплинути на реалізацію інвестиційних проектів. Тому для забезпечення ефективного використання вкладених інвестиційних ресурсів необхідно досліджувати вплив факторів, іден-

тифікувати ризики, оцінювати імовірні наслідки впливу факторів з метою прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Серед вітчизняних науковців, які займаються дослідженням ризиків інвестування можна виділити: А. Шевченко [1], О. Дорош та ін. [2]. Автори розглядають сутність поняття інвестиційного ризику, узагальнюють класифікацію ризиків, аналізують їх вплив на здійснення інвестиційної діяльності, реалізацію інвестиційного проекту.

М. Диха та ін. у публікації [3] описують основні етапи управління ризиками: 1) ідентифікація ризиків, створення реєстру потенційних ризиків; 2) оцінка ризиків з використанням якісних та кількісних методів їх оцінювання; 3) планування та ухвалення рішень щодо управління ризиками, які передбачають пропозиції та заходи щодо попередження, уникнення, зни-



ження, прийняття ризиків; реалізація рішень. Авторами окреслено основні моделі прийняття рішень, способи виходу на обґрунтовані та оптимальні результати в управлінні ризиками стартап-проектів, які актуальні і для управління ризиками інвестиційних проектів у нерухомість.

Саме ж поняття ризиків у сфері української нерухомості досліджують О. Баланська та ін. [4], які розглядають особливості фінансування у цю галузь, зазначаючи, що загальний ризик механізму фінансування складається із окремих ризиків, що виникають на різних етапах процесу, а також наголошують на необхідності розробки комбінованих моделей оцінювання, які б розглядали комплекс ризиків як єдиний об'єкт дослідження. Аналіз фінансування у нерухомість з урахуванням теперішньої військової агресії РФ у своїх роботах досліджують У. Ватаманюк-Зелінська, В. Марцевська В. [5], В. Макарович та ін. [6], крім всього наголошуючи, що бойові дії є джерелом виникнення додаткових ризиків на ринку нерухомості.

Серед закордонних науковців, які займаються вивченням ризиків нерухомості варто відзначити Р. Канесі [7], Р. Вольські [8], Дж. Р. Деліслі [9]. Автори дають загальне визначення ризику в інвестуванні, наводять його особливості для сфери нерухомості, в тому числі з урахуванням можливих фінансових спадів, проводять його класифікацію та визначають особливості оцінювання.

В той же час, попри значну увагу науковців до цієї теми, залишається важливим завдання дослідження та класифікація ризиків у сфері нерухомості в Україні з урахуванням сучасних реалій війни, що дасть змогу інвестору адекватно оцінювати успіх майбутніх проектів будівництва, вносити корективи на етапі планування та сприятиме зростанню інвестицій у цю сферу.

Мета статті. Метою даного дослідження є: визначити сутність поняття ризику у сфері нерухомості, основні методи його оцінювання; класифікувати причини, які обумовлюють виникнення негативних наслідків при інвестуванні у проекти нерухомості.

Результати дослідження. Інвестиції в нерухомість вважаються одним із найбільш стабільних та надійних інструментів зберігання та примноження капіталу, оскільки, захищають капітал від знецінення, а також дають змогу регулярно отримувати дохід в значно більших розмірах, ніж наприклад, банківські депозити [5].

М. Диха у публікації [10] стверджує, що вільні інвестиційні ресурси завжди були, є і будуть, але бажаючи отримати надприбутки та/або через недостатній рівень фінансової грамотності власники вільних коштів потрапляють у пастки шахраїв. Серед потенційно можливих варіантів для

інвестування авторка виокремлює вкладення інвестицій у нерухомість.

Варто зазначити, що поведінка інвесторів є складним і багатогранним явищем. Автори публікації [11] досліджують поведінкові чинники та зазначають, що на прийняття інвестиційних рішень впливає багато факторів, які обумовлюють певний рівень ризику та, відповідно, мотивацію до інвестування.

З одного боку власники наявного вільного капіталу шукають об'єкти для інвестування, а суб'єкти господарської діяльності, галузі, країни конкурують за вільні інвестиційні ресурси. Водночас, із початком повномасштабної війни РФ проти України загострилися й до того існуючі ризики інвестування в сферу нерухомості, а також з'явилися нові, зросли в нашій країні, а також в усьому світі серед інших економічні проблеми.

Поняття ризику має багато визначень, і здебільшого вони пов'язані з поняттям невизначеності. Так економічний енциклопедичний словник за ред. С. Мочерного визначає ризик як «непередбачуваність і можливість настання подій з негативними наслідками (зазнати збитків, втратити винагороду тощо), зумовлених певними діями або рішеннями, які матимуть місце в майбутньому» [12]. Варто також відзначити, крім того, що інвестиційні ризики можуть спричинити втрати, вони також можуть перерости в сприятливі обставини та принести можливості отримання додаткових прибутків. Тобто, високо ризикові проекти можуть стати високо прибутковими, як це трапляється з деякими стартап-проектами. Приклади успішного управління проектами, залучення масштабних інвестицій українськими компаніями в розвиток проектів описано у публікації [13].

М. Диха та В. Диха у публікації [14] описали підходи до трактування та управління ризиками в контексті їх видів та різних ринків (видів) діяльності. Авторські визначення ризиків енергетичного ринку та аграрного ринку якраз засвідчують, що специфіка ринків обумовлює специфічні впливи чинників, які притаманні саме для даних ринків. Автори зазначають, що підходи до трактування ризику можна систематизувати так [14]:

- усвідомлена небезпека виникнення в будь-якій системі небажаної події з певними в часі й просторі наслідками;
- імовірність несприятливих наслідків; імовірність позитивних наслідків;
- невизначеність, пов'язана з можливістю виникнення в ході реалізації проекту несприятливих ситуацій і наслідків, а також сприятливих подій і сприятливого збігу обставин;
- об'єктивно-суб'єктивна категорія, пов'язана з подоланням невизначеності й конфліктності в ситуації неминучого вибору, яка відображає

міру досягнення сподіваного результату, невдачі й відхилення від цілей з урахуванням впливу контрольованих і неконтрольованих чинників за наявності прямих і зворотних зв'язків.

М. Диха та В. Диха ризики енергетичного ринку визначили як імовірність виникнення певних наслідків від результатів дій (або бездіяльності) суб'єктів енергоринку, їх взаємодії, впливу чинників зовнішнього середовища і результатів імовірних цілеспрямованих дій контрагентів. Автори зазначили, що останні й проявляються в цілеспрямованих ракетних ударах РФ по об'єктах енергетики і спричинених ними масштабних руйнуваннях енергетичної інфраструктури України [14]. Ризики аграрного ринку визначили як імовірність виникнення певних наслідків у результаті впливу природно-кліматичних, погодних умов, наслідків від результатів дій (або бездіяльності) суб'єктів агоринку,

їх взаємовпливів, впливу чинників зовнішнього середовища і результатів імовірних цілеспрямованих дій контрагентів. [14]. Визначення ризиків енергетичного та аграрного ринку якраз засвідчують, що специфіка ринків обумовлює специфічні впливи чинників, які притаманні саме для даних ринків.

В контексті теми дослідження ризики інвестування у проекти у сфері нерухомості визначаємо як імовірність певних результатів, які обумовлюються системою впливу чинників внутрішнього середовища та зовнішнього середовища, форс-мажорними обставинами, а також цілеспрямованими впливами стейкхолдерів.

Причини, які обумовлюють виникнення негативних наслідків від інвестування в нерухомість (ризики втрати інвестиційних ресурсів/провалу інвестиційного проекту в сфері нерухомості), наведено в таблиці 1.

Таблиця 1 – Причини, які обумовлюють виникнення негативних наслідків від інвестування в інвестиційний проект

Причина	Характеристика
Відсутність, недостатність повної та достовірної інформації	Відсутність у інвестора достовірної інформації (її спотвореність/недостовірність) про всі умови та «підводні камені» інвестиційного проекту, загальних особливостей ринку інвестування в нерухомість
Недійсна/ненадійна прогностична модель	Відсутність ефективної прогностичної моделі, яка б враховувала усі особливості інвестиційного проекту і на основі якої можна здійснювати управління ризиками
Нормативно-правові, зміни в регулюванні ринку	Зміни законодавства можуть ускладнювати чи спрощувати процедури купівлі та продажу, оподаткування, а також знижувати рівень захисту прав інвесторів
Юридичні ризики	Недостатня перевірка документів або статусу власності (об'єкт може бути обтяжений іпотекою, арештом чи правовим обмеженням); ризик шахрайських проектів
Зміни конкурентного середовища	Поява нових інвестиційних проектів, зниження цін на оренду або продаж може знижувати ціни на нерухомість, а відповідно і прибуток інвестора
Нестабільна економічна ситуація в країні	Інфляція, девальвація валюти або економічна криза можуть знецінити інвестицію
Низька ліквідність	Проблема з реалізацією об'єкта внаслідок падіння цін на нерухомість
Нестача досвіду або знань	Люди без розуміння ринку вкладають у «розрекламовані» проекти або за порадою знайомих замість професійного аналізу
Зміни у загальносвітових тенденціях	Зміни загальносвітових тенденцій у галузі архітектури, будівельних інновацій або природоохоронного законодавстві можуть знижувати інвестиційну привабливість об'єкта нерухомості або призводити до додаткових витрат
Невигідне розташування	Недостатньо розвинена інфраструктура, транспортна недоступність, несприятлива екологія ускладнює можливість високої ціни продажу або оренди об'єкта нерухомості, в який інвестовано
Проблеми з будівництвом	Незавершеність або заморожування об'єкту, проблеми з термінами здачі в експлуатацію; низька якість готового об'єкту; потреба додаткових витрат на певні види робіт, вимоги дофінансування об'єктів
Природні катастрофи	Фізична загроза для об'єкту нерухомості внаслідок виникнення різноманітних природних катаклізмів
Геополітичні процеси та загрози	Політична напруженість або ризик бойових дій знижує інвестиційну привабливість регіонів, країн, а також може нести безпосередню фізичну загрозу руйнування об'єкту нерухомості

Джерело: складено на основі [9] та доопрацьовано автором

Оцінити ступінь ризиків для реалізації інвестиційних проєктів можна за допомогою різних методів. Зокрема, у публікації [15] на основі матричних і експертних підходів здійснено моделювання впливу ризиків (інвестиційних, фінансових і операційних) на економічну безпеку суб'єктів господарювання. Також автори запропонували заходи щодо управління такими ризиками, рекомендації щодо нейтралізації їх впливу. Запропоновані інструменти оцінювання ризиків можна використовувати також в оцінюванні ризиків інвестування у нерухомість. Загалом вважаємо, що для оцінювання ризиків інвестування у нерухомість доцільно використовувати такі методи [4; 15; 16; 17]:

- економіко-статистичні – на основі аналізу статистичних даних проводять розрахунки ймовірності виникнення втрат, використовуючи різноманітний математичний апарат для мінімізації похибки;
- метод аналізу доцільності витрат – передбачає поділ усіх витрат за видами та рівнями ризику на основі встановлених граничних значень;
- метод експертних оцінок – передбачає прийняття інвестиційних рішень на основі думок експертів (досвідчених та висококваліфікованих спеціалістів);
- метод використання аналогів – розрахунок проводиться на основі аналогічних проєктів, які були реалізовані раніше;
- методи математичного моделювання – розрахунок проводиться за допомогою інструментів математичного апарату в залежності від обраного підходу та досліджуваних параметрів;
- метод середніх величин – ризикові величини розподіляють на середні підгрупи, відповідно до спільних ознак, далі шукають середнє по кожній з них та визначають відхилення від цих значень;

– метод процентів – за кожною оцінюваною операцією встановлюють систему знижок і націнок, що варіюються залежно від позитивних та негативних відхилень, які виникають при порівнянні з середнім типом ризику в аналогічних ситуаціях.

Складністю оцінювання ризиків інвестування в житлову чи комерційну нерухомість є наявність значної кількості взаємопов'язаних факторів, які визначають цей ризик. Розуміння сутності ризику інвестування в нерухомість, застосування різноманітних методів його дослідження, дає змогу формувати ефективні інструменти управління ризиками і як наслідок забезпечує зростання інвестицій у сферу нерухомості в цілому.

Висновки. Враховуючи особливості ринку нерухомості, інвестиційний ризик в проєкти нерухомості можна визначити як імовірність певних результатів, які обумовлюються системою впливу чинників внутрішнього середовища та зовнішнього середовища, форс-мажорними обставинами, а також цілеспрямованими впливами стейкхолдерів. Важливо також відзначити широкий спектр причин, які обумовлюють виникнення негативних наслідків від інвестування в інвестиційний проєкт, починаючи від проблем недійсності, спотвореності інформації та відсутності, недостовірності прогностичних моделей і закінчуючи геополітичними процесами.

Наявні різноманітні методи оцінювання інвестиційних ризиків у сфері нерухомості (зокрема, економіко-статистичні, метод аналізу доцільності витрат, методи експертних оцінок, використання аналогів, математичного моделювання, метод середніх величин, метод процентів) дають можливість адекватно відслідковувати ризики та вдосконалювати процеси управління ними, що і стане темою подальших наукових досліджень.

Бібліографічний список:

1. Шевченко А. М. Доцільність та ризики інвестування в сучасні фінансові інструменти. *Фінансово-кредитна діяльність: проблеми теорії та практики*. 2018. № 1 (24). С. 229–236. URL: <https://fkd.net.ua/index.php/fkd/article/view/1705/1721>
2. Дорош О. І., Стасюк Н. Р., Гресків І. Р. Характеристика інвестиційних ризиків та особливості процесу управління ними. *Ефективна економіка*. 2015. № 5. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4052>
3. Dykha M., Dykha V., Pylypyak O., Poplavska O. Tanasiienko N., Tanasiienko V. Risk Management Of The Startup Projects, 2023 IEEE 4th KhPI Week on Advanced Technology (KhPIWeek), Kharkiv, Ukraine, 2023, pp. 616–621. DOI: <https://doi.org/10.1109/KhPIWeek61412.2023.10311582>
4. Баланська О. І., Козик В. В., Панченко А. В. Методи оцінювання ризиків та особливості їх використання при фінансуванні житлового будівництва. *Міжнародний науковий журнал «Інтернаука». Економічні науки*. 2021. № 2 (46). URL: <https://www.inter-nauka.com/uploads/public/16127975042664.pdf>
5. Ватаманюк-Зелінська У. З., Марцеховська В. О. Інвестування в нерухомість під час війни в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2024. № 6. С. 78–84. URL: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/3264/3300>
6. Огородник В., Варцаба В., Макарович В. Капітальні інвестиції в нерухомість України у сучасних реаліях. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. 2023. № 3. С. 258–270. URL: <https://aab-economics.kmf.uz.ua/aabe/article/view/66/64>

7. Canesi R., D'Alapos C. Risks assesment in real estate investments in times of global crisis. 2014. URL: https://www.researchgate.net/publication/286462060_Risks_assessment_in_real_estate_investments_in_times_of_global_crisis
8. Wolski R. Investment risk in real estate and other financaial assets. *24th Annual European Real Estate Society Conference*. 2017. URL: https://www.researchgate.net/publication/320330356_Investment_risk_in_real_estate_and_other_financial_assets
9. DeLisle J. R. Personal website. Chapter 4: Real Estate Risk Management. URL: <https://jrdelisle.com>
10. Диха М. Причини інвестиційного шахрайства і пропозиції щодо його унеможливлення. *Економіка України*. 2023. Вип. 66. № 7 (740). С. 57–71. DOI: <https://doi.org/10.15407/economyukr.2023.07.057>
11. De S., Sahoo S. K., Dykha M., Ivanov M., Shkolnyk I. Contextualizing Innovation Investor Behaviour Through Structural Simulation Modelling of Influential Factors. *Marketing and Management of Innovations*. 2025. № 16 (1). С. 75–88. DOI: <https://doi.org/10.21272/mmi.2025.1-06>; URL: <https://mmi.sumdu.edu.ua/volume-16-issue-1/article-6/>
12. Економічний словник-довідник / ред. С. В. Мочерний. Київ : Femina, 1995. 367 с.
13. Dykha M., Dykha V., Gonta S. Development of the Startup Industry in Ukraine: Status, Challenges, Perspectives. *Розвиток міста*. 2024. № 2 (02). С. 45–54. DOI: <https://doi.org/10.32782/city-development.2024.2-6>
14. Диха М., Диха В. Інструменти хеджування в управлінні цінovими ризиками (на прикладі аграрного і енергетичного ринків України). *Економіка України*. 2024. Вип. 67. № 03 (748). С. 19–36. DOI: <https://doi.org/10.15407/economyukr.2024.03.019>; URL: <https://nasu-periodicals.org.ua/index.php/economyukr/article/view/2024-03-2/2024-03-02>
15. Dykha M.V., Liubokhynets L., Tanasiienko N.P., Moroz S., Poplavska O. Elimination of the influence of investment, financial and operational risks on the organisation economic security. *Journal of Security and Sustainability Issues*, 2019. № 9 (1). pp. 13–26. URL: <https://journals.lka.lt/journal/jssi/article/980/info>
16. Шепиленко В.Ю. Інвестиційні ризики в діяльності підприємств. *Вісник Сумського національного аграрного університету. Економіка та менеджмент*. 2022. № 2 (92). С. 24–29. URL: <https://snaujournal.com.ua/index.php/journal/article/view/264/172>
17. Інвестуємо в нерухомість: як оцінити ризики. Minfin.com.ua. URL: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/analiz-riskov-pri-investirovanii-v-ukrainskuyu-nedvizhimost-v-2022-godu/>

References:

1. Shevchenko A. M. (2018). Dotsilnist ta ryzyky investuvannia v suchasni finansovi instrumenty [The feasibility and risks of investing in modern financial instruments]. *Finansovo-kredytna diialnist: problemy teorii ta praktyky*. № 1 (24). S. 229–236. Available at: <https://fkd.net.ua/index.php/fkd/article/view/1705/1721>
2. Dorosh O. I., Stasiuk N. R., Hreskiv I. R. (2015). Kharakterystyka investytsiinykh ryzykiv ta osoblyvosti protsesu upravlinnia nymy [Characteristics of investment risks and features of the process of managing them]. *Efektivna ekonomika*. № 5. Available at: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=4052>
3. Dykha M., Dykha V., Pylypyak O., Poplavska O. Tanasiienko N., Tanasiienko V. Risk Management Of The Startup Projects, *2023 IEEE 4th KhPI Week on Advanced Technology (KhPIWeek)*, Kharkiv, Ukraine, pp. 616–621. DOI: <https://doi.org/10.1109/KhPIWeek61412.2023.10311582>
4. Balanska O. I., Kozyk V. V., Panchenko A. V. (2021). Metody otsiniuvannia ryzykiv ta osoblyvosti yikh vykorystannia pry finansuvanni zhytlovoho budivnytstva [Risk assessment methods and features of their use in financing housing construction]. *Mizhnarodnyi naukovyi zhurnal "Internauka". Ekonomichni nauky*. № 2 (46). Available at: <https://www.inter-nauka.com/uploads/public/16127975042664.pdf>
5. Vatamaniuk-Zelinska U.Z., Martsekhovska V.O. Investuvannia v nerukhomist pid chas viiny v Ukraini [Investing in real estate during the war in Ukraine] *Investytsii: praktyka ta dosvid*. 2024. № 6. S. 78–84. Available at: <https://www.nayka.com.ua/index.php/investplan/article/view/3264/3300>
6. Ohorodnyk V., Vartsaba V., Makarovych V. (2023). Kapitalni investytsii v nerukhomist Ukrainy u suchasnykh realiakh [Capital investments in real estate in Ukraine in modern realities]. *Asta Academiae Beregsasiensis. Economics*. № 3. S. 258–270. Available at: <https://aab-economics.kmf.uz.ua/aabe/article/view/66/64>
7. Canesi R., D'Alapos C. Risks assesment in real estate investments in times of global crisis. 2014. Available at: https://www.researchgate.net/publication/286462060_Risks_assessment_in_real_estate_investments_in_times_of_global_crisis
8. Wolski R. Investment risk in real estate and other financaial assets. *24th Annual European Real Estate Society Conference*. 2017. Available at: https://www.researchgate.net/publication/320330356_Investment_risk_in_real_estate_and_other_financial_assets
9. DeLisle J.R. Personal website. Chapter 4: Real Estate Risk Management. Available at: <https://jrdelisle.com>
10. Dykha M. Prychyny investytsiinoho shakhraistva i propozytsii shchodo yoho unemozhlyvlennia [Causes of Investment Fraud and Suggestions to Prevent it]. *Economy of Ukraine*. 2023. Vol. 66. № 7 (740). S. 57–71. DOI: <https://doi.org/10.15407/economyukr.2023.07.057>
11. De S., Sahoo S. K., Dykha M., Ivanov M., Shkolnyk I. Contextualizing Innovation Investor Behaviour Through Structural Simulation Modelling of Influential Factors. *Marketing and Management of Innovations*. 2025. № 16 (1). S. 75–88. DOI: <https://doi.org/10.21272/mmi.2025.1-06>; Available at: <https://mmi.sumdu.edu.ua/volume-16-issue-1/article-6/>

12. Ekonomichnyi slovnyk-dovidnyk [Economic dictionary-reference] / red. Mochernyi S.V. Kyiv: Femina, 1995. 367 s.
13. Dykha M., Dykha V., Gonta S. Development of the Startup Industry in Ukraine: Status, Challenges, Perspectives. *City Development*. 2024. № 2 (02). S. 45–54. DOI: <https://doi.org/10.32782/city-development.2024.2-6>
14. Dykha M., Dykha V. (2024). Instrumenty khedzhuvannia v upravlinni tsinovymy ryzykamy (na prykladi ahrarnoho i enerhetychnoho rynkiv Ukrainy) [Hedging Instruments In Price Risks Management (on the example of Ukraine's agricultural and energy markets)]. *Economy of Ukraine*. Vol. 67. № 03 (748). S. 19–36. DOI: <https://doi.org/10.15407/economyukr.2024.03.019>; Available at: <https://nasu-periodicals.org.ua/index.php/economyukr/article/view/2024-03-2/2024-03-02>
15. Dykha M.V., Liubokhynets L., Tanasiienko N.P., Moroz S., Poplavska O. (2019). Elimination of the influence of investment, financial and operational risks on the organisation economic security. *Journal of Security and Sustainability Issues*, № 9 (1). Pp. 13–26. Available at: <https://journals.lka.lt/journal/jssi/article/980/info>
16. Shepylenko V. Yu. (2022). Investytsiini ryzyky v diialnosti pidpriemstv [Investment risks in business activities]. *Visnyk Sumskoho natsionalnoho ahrarnoho universytetu. Ekonomika ta menedzhment*. № 2 (92). S. 24–29. Available at: <https://snaujournal.com.ua/index.php/journal/article/view/264/172>
17. Investuiemo v nerukhomist: yak otsynity ryzyky [Investing in real estate: how to assess risks]. Minfin.com.ua. Available at: <https://minfin.com.ua/ua/realty/articles/analiz-riskov-pri-investirovanii-v-ukrainskuyu-nedvizhimost-v-2022-godu/>

REAL ESTATE INVESTMENT RISKS: ESSENCE, CAUSES OF THREATS, EVALUATION METHODS

Ruslan Kapustynskyi

Postgraduate student

Khmelnytskyi National University

Summary. In the article, the author substantiates the relevance of investing in real estate and the inherent risk in these processes. It is noted that many factors influence decision-making regarding investing in real estate. The essence of the concept of “risk” is investigated, approaches to the interpretation of risk are generalized, the dualistic nature of investment risks is noted, which can cause losses or lead to high profits. It is found that risks and their nature are determined by the specifics of industries and areas of activity. The author defines the risks of investing in real estate projects as the probability of certain results, which are determined by the system of influence of internal and external environmental factors, force majeure circumstances, as well as targeted influences of stakeholders. The reasons that cause the occurrence of negative consequences from investing in real estate are systematized (in particular, the absence or insufficiency of information about the project, the absence or incorrectness of the forecasting model, changes in the regulatory framework, conscious or unconscious actions of developers that lead to the loss of funds by investors, macroeconomic, technical and technological, marketing risks of loss of invested investment resources, force majeure circumstances, etc.). The author also describes the methods used to assess investment risks (in particular, economic and statistical methods, the method of expert assessments, the method of cost feasibility analysis, the method of analogues, economic and mathematical methods and models, etc.). The significance of the study is due to the possibility of applying theoretical results in practice in terms of understanding the nature of the risks of investing in real estate, avoiding unsuccessful decisions and assessing the risks of investing in real estate using the described methods.

Keywords: investments, real estate, risks, threats, assessment methods.

Стаття надійшла до редакції 02.04.2025