



**Фінанси, банківська справа, страхування та фондовий ринок**

**УДК 336.64:332.87:005.591.6**

**DOI <https://doi.org/10.5281/zenodo.15611273>**

**Інновації в девелопменті нерухомості: потенціал краудінвестингу для  
залучення інвестицій**

**Мякишевська Олена Миколаївна,**

кандидат економічних наук, доцент кафедри корпоративних фінансів і  
контролінгу, Київський національний економічний університет імені Вадима  
Гетьмана, м. Київ, Україна, <https://orcid.org/0009-0003-9739-3508>

**Прийнято: 23.05.2025 | Опубліковано: 06.06.2025**

**Анотація.** У зв'язку з трансформацією фінансових ринків та активною диджиталізацією інвестиційних процесів актуалізується проблема ідентифікації та впровадження альтернативних джерел фінансування девелоперських проєктів у сфері нерухомості. У статті здійснено теоретико-методологічний аналіз та прикладне обґрунтування доцільності застосування краудінвестингу як ефективного інструменту фінансування девелоперських ініціатив. Метою дослідження є комплексний аналіз теоретичних підходів до краудінвестингу в контексті девелопменту нерухомості, зокрема оцінювання його значущості як для інвесторів, так і для ініціаторів проєктів, а також визначення особливостей функціонування краудінвестингових платформ. У процесі дослідження використано методи порівняльного аналізу, узагальнення, систематизації, а також аналізу статистичних даних щодо обсягів залучення інвестицій через краудінвестингові інструменти. У результатах з'ясовано, що краудінвестинг є перспективним інструментом



диверсифікації джерел фінансування девелоперських проєктів, особливо на стадії ранньої реалізації. Доведено, що використання спеціалізованих краудінвестингових платформ сприяє залученню приватних інвесторів до ринку нерухомості, водночас забезпечуючи прозорість та контрольованість інвестиційного процесу. Виявлено, що на відміну від традиційних механізмів фінансування краудінвестинг дозволяє зменшити залежність девелоперів від банківських кредитів та інституційних інвесторів. У висновках підсумовано, що краудінвестинг може стати ефективним механізмом підтримки інноваційного розвитку ринку нерухомості в Україні. Визначено основні перешкоди для його впровадження: регуляторна невизначеність, низький рівень фінансової грамотності потенційних інвесторів, обмежений доступ до достовірної інформації про проєкти. Перспективи подальших досліджень пов'язані з розробленням адаптивних моделей управління ризиками в умовах нестабільного інвестиційного середовища, що поєднують елементи правової експертизи, індикаторів ефективності та алгоритмів сценарного аналізу.

**Ключові слова:** девелопмент, інвестиції, інновації, ефективність, краудінвестинг, інвестор, девелоперські проєкти, фінансова грамотність.

### **Innovations in real estate development: the potential of crowdinvesting for attracting investments**

**Olena Miakyshevska,**

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Corporate Finance and Controlling, Kyiv National Economic University named after Vadym Hetman, Kyiv, Ukraine, <https://orcid.org/0009-0003-9739-3508>

**Abstract.** Due to the transformation of financial markets and the active digitization of investment processes, the problem of identifying and implementing



alternative sources of financing for real estate development projects has become increasingly relevant. The article provides a theoretical and methodological analysis and applied justification of the feasibility of using crowdfunding as an effective tool for financing development initiatives. The purpose of the study is to conduct a comprehensive analysis of theoretical approaches to crowdfunding in the context of real estate development, in particular, to assess its significance for both investors and project initiators, as well as to identify the peculiarities of the functioning of crowdfunding platforms. The research uses methods of comparative analysis, generalization, systematization, and analysis of statistical data on the volume of investments attracted through crowdfunding instruments. The results show that crowdfunding is a promising tool for diversifying sources of financing for development projects, especially in the early stages of implementation. It has been proven that the use of specialized crowdfunding platforms helps attract private investors to the real estate market, while ensuring transparency and control over the investment process. It was found that, unlike traditional financing mechanisms, crowdfunding reduces developers' dependence on bank loans and institutional investors. The conclusions summarize that crowdfunding can become an effective mechanism for supporting the innovative development of the real estate market in Ukraine. The main obstacles to its implementation have been identified: regulatory uncertainty, low financial literacy of potential investors, and limited access to reliable information about projects. Prospects for further research are related to the development of adaptive risk management models in an unstable investment environment, combining elements of legal expertise, performance indicators, and scenario analysis algorithms.

**Keywords:** development, investment, innovation, efficiency, crowdfinancing, investor, development projects, financial literacy.



**Постановка проблеми у загальному вигляді та її зв'язок з важливими науковими чи практичними завданнями.** Проблема забезпечення доступного та ефективного фінансування девелоперських проєктів на ранніх етапах реалізації набуває вагомого значення в умовах трансформації фінансово-економічних систем, цифровізації ринків капіталу та необхідності оптимізації інвестиційних потоків. Традиційні інструменти залучення ресурсів, зокрема банківське кредитування або венчурне фінансування, часто виявляються недоступними для малого та середнього бізнесу через високі вимоги, складність процедур і низьку адаптивність до динамічних умов ринку. Це зумовлює потребу в пошуку альтернативних моделей, здатних забезпечити широке інвестиційне залучення, прозорість фінансових процесів і підтримку інноваційного розвитку девелопменту нерухомості.

Попри позитивний міжнародний досвід використання краудінвестингу як ефективного джерела фінансування проєктів, в Україні цей механізм досі не набув належного поширення. Його впровадження залишається фрагментарним, а нормативно-інституційна база – недостатньо сформованою. У теоретичному вимірі дослідження передбачає формування концептуальних засад краудфінансування у сфері девелопменту та оцінювання його впливу на фінансову стійкість проєктів. У прикладному аспекті – розроблення практичних рекомендацій щодо вдосконалення регуляторного середовища, створення цифрової платформи для колективного інвестування та стимулювання участі широких верств населення в інвестиційних процесах.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема розвитку краудінвестингу як інструменту залучення інвестицій в проєкти девелопменту нерухомості активно досліджується в останніх наукових роботах. Так, Я. Суд [1] наводить основні стратегії розвитку краудфандингових платформ, зокрема в контексті їх використання для фінансування будівельних проєктів,



підкреслюючи важливість цифрових інструментів для забезпечення прозорості та ефективності процесу. Аналіз ринку краудфандингу в Європі розглядають Р. Шнеор зі співавторами (R. Shneor et al.), акцентуючи на актуальності інвестицій в девелопмент через краудфандингові платформи та їхньому впливі на сталий розвиток інфраструктурних проєктів. Водночас Н. Астахова, С. Іорга та Е. Гамзаєв [3] досліджують теоретичні аспекти застосування краудфандингових технологій у сфері фінансування будівельних ініціатив, наголошуючи на перевагах диджиталізації фінансових процесів для залучення ширшої аудиторії інвесторів. Науковці О. Томілін, В. Ставицька та А. Тимко [4] визначають краудфандинг як ефективний інструмент для фінансування інноваційних технологій у будівництві, зокрема в умовах швидких змін на ринку нерухомості. Дослідники А. Омельченко та І. Сіромаха [5] доводять важливість краудфандингу та краудінвестингу як альтернативних форм фінансової підтримки малого та середнього бізнесу, що дозволяє залучити капітал у будівельні проєкти. Краудфандинг як важливий інструмент для розвитку бізнес-проєктів у сфері нерухомості вивчають Н. Редько та Н. Амеліна [6], розглядаючи механізми залучення інвесторів через цифрові платформи. До інноваційних складових успішного розвитку підприємств у будівельній галузі звертаються В. Шаповал, А. Косенко, П. Перерва [7], підкреслюючи роль краудфандингу в розвитку інфраструктурних проєктів. Рекомендації щодо підвищення ефективності краудфандингу та його використання пропонують І. Ахновська, та О. Левченко [8]. Інноваційні інструменти залучення інвестицій в туристичні та інші бізнеси вивчають О. Піляк та О. Джусов [9], акцентуючи на використанні краудфандингових платформ для розвитку девелопменту. Перспективи розвитку краудфандингу в умовах цифрових трансформацій на ринку нерухомості розглядають О. Шевченко та О. Казак [10], підкреслюючи



переваги такого фінансування для довгострокових інвестицій у житлову та комерційну нерухомість.

Сучасний стан наукових досліджень свідчить про посилюваний інтерес до краудінвестингу як потужного інструменту залучення інвестицій в девелопмент нерухомості. Проаналізовані публікації підтверджують важливість використання цифрових платформ для забезпечення прозорості, зручності та масштабування фінансування проєктів на всіх етапах їх реалізації.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Попри значну кількість наукових розвідок, окремі аспекти використання краудінвестингу у сфері девелопменту є недостатньо вивченими, особливо в контексті країн із трансформаційною економікою, зокрема України. Більшість наукових досліджень зосереджені переважно на загальних характеристиках цього механізму, залишаючи поза увагою його потенціал щодо фінансування капіталомістких та довгострокових інвестиційних ініціатив у сфері нерухомості. Потребують уваги й питання організації ефективної взаємодії між учасниками краудплатформ, розподілу фінансових та репутаційних ризиків, захисту прав приватних інвесторів, а також розроблення критеріїв добору об'єктів інвестування.

Обмежений характер наявних напрацювань пояснюється насамперед відсутністю сталої практики функціонування краудінвестингових сервісів у вітчизняному будівельному секторі та низькою доступністю структурованої аналітичної інформації. Це ускладнює створення ефективних управлінських моделей, проведення економічного оцінювання проєктів і визначення оптимальних параметрів прибутковості та ризику для різних груп учасників.

Внесок цієї роботи полягає в систематизації малодосліджених аспектів краудінвестування в девелопменті, формулюванні теоретичних засад і практичних підходів до розвитку прозорих, адаптивних фінансових



інструментів, здатних стати альтернативою традиційним каналам залучення капіталу в умовах українського ринку.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою статті є комплексне обґрунтування доцільності застосування краудінвестингу як інноваційного інструменту фінансування девелоперських проєктів у сфері нерухомості з урахуванням сучасних тенденцій розвитку ринку та цифровізації інвестиційних процесів.

Для досягнення мети дослідження сформульовано такі завдання:

- 1) проаналізувати теоретичні підходи до інвестування в девелопмент нерухомості з акцентом на ролі краудінвестингу, розглянути функціональні особливості краудінвестингових платформ та визначити основних учасників інвестиційного процесу;
- 2) здійснити порівняльний аналіз міжнародного й вітчизняного досвіду застосування краудінвестингу у сфері девелопменту, оцінити обсяги залучених інвестицій за допомогою краудінвестингових механізмів і визначити основні ризики, що супроводжують цей інструмент фінансування;
- 3) розробити рекомендації щодо подальшого розвитку краудінвестингу як ефективного інструменту залучення капіталу для реалізації девелоперських проєктів.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Трансформація глобальної економіки та цифровізація фінансових інструментів спричинили появу нових викликів у сфері девелопменту нерухомості. Унаслідок цього зростає потреба у впровадженні інноваційних механізмів залучення капіталу, які здатні забезпечити гнучкість фінансування та знизити залежність від традиційних джерел. Зокрема, дедалі менш ефективними виявляються класичні моделі, такі як банківське кредитування чи інституційне інвестування, особливо в умовах макроекономічної нестабільності.



У цьому контексті краудінвестинг, або інвестиційне краудфандингове фінансування, розглядається як перспективна форма колективного інвестування, що базується на принципах децентралізації, прозорості й цифрової взаємодії між девелоперами та інвесторами. Цей інструмент дозволяє акумулювати кошти від великої кількості приватних осіб, які, вкладаючи незначні суми, отримують частку в проєкті або право на частину майбутнього прибутку. Такий підхід набуває особливої актуальності для девелоперських ініціатив, що перебувають на ранніх стадіях реалізації, коли традиційне фінансування є або недоступним, або надмірно дорогим [10].

Формат колективного інвестування через спеціалізовані цифрові платформи забезпечує низку переваг. Зокрема, він сприяє диверсифікації джерел фінансування, підвищує рівень прозорості ведення бізнесу та формує навколо кожної ініціативи спільноту зацікавлених осіб. Завдяки публічному характеру залучення коштів девелопери можуть отримати ринковий зворотний зв'язок ще до початку реалізації, що дає змогу коригувати параметри залежно від запиту інвесторів.

У цьому контексті однією з основних переваг краудінвестингу є низький поріг входу для приватних осіб, що розширює коло потенційних інвесторів. Відповідно, фізичні особи отримують можливість вкладати кошти в прибуткові девелоперські проєкти, які раніше були доступні лише великим гравцям. Для інвестора це також означає можливість зберігати контроль над власним інвестиційним портфелем, обираючи проєкти за критеріями прибутковості, рівня ризику та тривалості реалізації.

Ефективність функціонування краудінвестингових платформ забезпечується чіткою організацією процесу залучення фінансування, який структуровано за кількома етапами. Спочатку девелопер формує бізнес-план, фінансову модель, аналіз ринку та прогнозовану дохідність. Ця документація передається на краудінвестингову платформу, яка здійснює попередню



експертизу, оцінюючи життєздатність, юридичну чистоту та репутацію ініціатора. Після проходження модерації інформація стає доступною для потенційних інвесторів.

Поряд із внутрішніми джерелами фінансування важливу роль у сучасному інвестиційному середовищі відіграють іноземні інвестиції, що є довгостроковими вкладеннями в економіку іншої країни та дають змогу придбати власність або контролювати об'єкти. Головна ознака прямих інвестицій – тривалі економічні зв'язки між підприємствами, які дозволяють інвестору впливати на управління.

У сучасній системі залучення капіталу основними інструментами є внески до статутного капіталу, боргове фінансування, банківське кредитування, випуск облігацій, а також краудфандинг. Останній як інноваційна форма фінансування передбачає акумулювання коштів від широкого кола інвесторів через спеціалізовані платформи за участю посередників і організаторів збору. Його актуальність зумовлена все більшою схильністю населення до використання цифрових фінансових інструментів, що забезпечують прозорість і доступність інвестування. В українських реаліях іноземні інвестори здебільшого обирають прямі інвестиції, які передбачають можливість управлінського впливу на бізнес [11].

На етапі публічного збору коштів платформа надає детальну інформацію про мінімальні інвестиційні внески, умови участі, очікувану дохідність, строки реалізації та тип інвестиційного інструменту (пай, акція, облігація, конвертований договір тощо). Інвестування здійснюється через інтегровану платіжну систему, а правовідносини між сторонами закріплюються у відповідних договорах, які можуть бути оформлені як в електронному вигляді з використанням цифрового підпису, так і нотаріально.

Після завершення етапу фінансування девелопер розпочинає реалізацію проєкту відповідно до поданого плану. Інвестори регулярно отримують



звітність щодо перебігу реалізації, використання коштів, дотримання термінів та основних етапів. Після завершення будівництва інвестори отримують обумовлений прибуток у вигляді дивідендів, частки в доходах від реалізації об'єкта або зростання ринкової вартості активу.

Попри зазначені переваги, краудінвестинг супроводжується низкою ризиків. Високий ступінь невизначеності на етапі реалізації може призвести до втрати інвестованих коштів. Крім того, інвесторам складно достроково вийти через обмежену ліквідність активів та відсутність розвиненого вторинного ринку. Для девелоперів ризик полягає в потенційній втраті частини контролю над ініціативою через залучення значної кількості дрібних інвесторів із корпоративними правами.

Український ринок краудінвестингу у сфері девелопменту зараз перебуває на етапі формування. Повноцінні спеціалізовані платформи, орієнтовані виключно на інвестиційні проєкти в галузі нерухомості, поки що не сформувалися. Водночас окремі кейси, зокрема ініціативи, реалізовані через платформу InVenture, свідчать про наявність зацікавленості з боку ринку в альтернативних механізмах залучення капіталу. Додатковим підтвердженням ефективності краудінвестингової моделі в українських умовах є позитивний досвід реалізації аналогічних проєктів в аграрному секторі, що демонструє її адаптивність і життєздатність у межах національного інвестиційного середовища.

Для глибшого розуміння потенціалу краудінвестингу у сфері девелопменту нерухомості доцільно виокремити базовий індикатор, який відображає ефективність цього інноваційного механізму залучення інвестицій, а також визначити три основні напрями, що безпосередньо впливають на його становлення та практичне застосування. Візуальне представлення зазначених компонентів сприяє упорядкуванню інформації, дає змогу встановити логічні



взаємозв'язки між ними та створює підґрунтя для подальшого аналітичного оцінювання перспектив краудінвестиційних ініціатив у девелопменті.

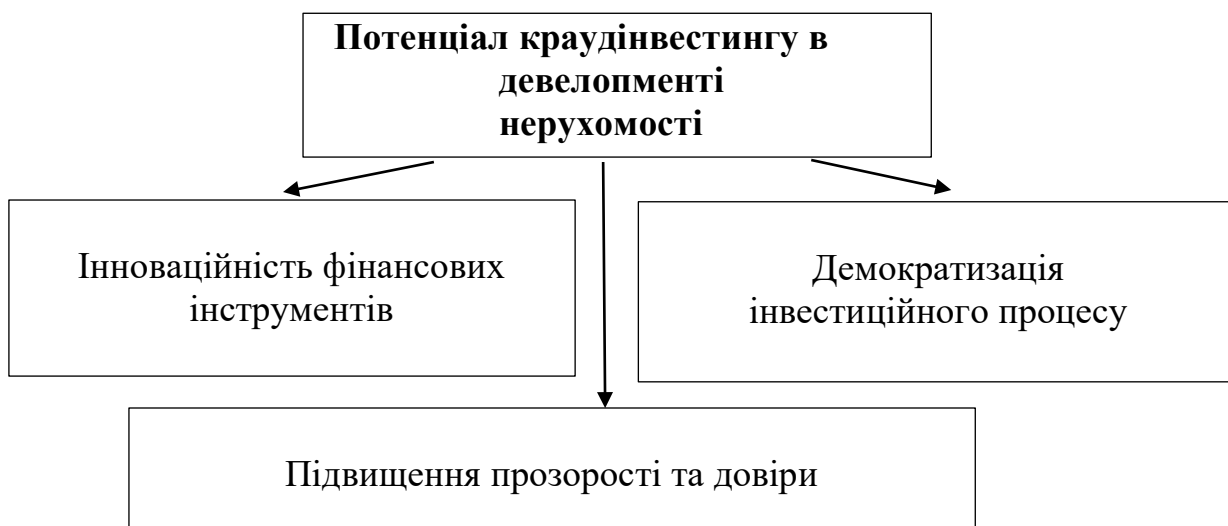


Рис. 1. Ключові напрями впливу на потенціал краудінвестингу в нерухомості

*Джерело: складено автором на основі [12]*

Потенціал краудінвестингу в девелопменті нерухомості є важливим показником ефективності залучення інвестиційних ресурсів за допомогою колективного фінансування. Визначення та системний аналіз основних напрямів розвитку цього потенціалу мають важливе значення для формування інноваційної моделі фінансування проєктів у сфері нерухомості.

Першим із таких напрямів є інноваційність фінансових інструментів, яка характеризується здатністю краудінвестингу впроваджувати цифрові технології та нові моделі колективного інвестування. Це забезпечує підвищену гнучкість і адаптивність інвестиційного процесу в умовах швидкоплинного ринку.



Другим важливим аспектом є демократизація інвестиційного процесу, що полягає в розширенні доступу до інвестицій для широкого кола приватних осіб. Завдяки цьому знижуються перешкоди для входу, що сприяє залученню більшої кількості інвесторів і, відповідно, зміцнює інвестиційну базу.

Третім напрямом є підвищення прозорості та довіри, що забезпечується формуванням відкритої й зрозумілої моделі взаємодії між девелоперами та інвесторами. Це дозволяє зменшити інформаційну асиметрію та підвищити ефективність контролю за використанням залучених коштів.

Таким чином, ці напрями становлять фундамент для розвитку потенціалу краудінвестингу в девелопменті нерухомості, сприяючи створенню технологічно підкріпленої, прозорої та доступної моделі фінансування. Подальший розвиток цих складових створює передумови для масштабування краудінвестингових практик як на національному, так і на міжнародному рівнях.

Потенціал краудінвестингу в девелопменті нерухомості формується завдяки взаємодії низки важливих факторів, таких як інноваційність фінансових інструментів, демократизація інвестиційного процесу та підвищення прозорості й довіри. Процес краудінвестингу в девелопменті нерухомості охоплює кілька основних учасників, кожен з яких виконує важливі функції, що сприяють розвитку інвестиційних процесів у будівельному секторі. Аналіз їхніх ролей дозволяє глибше зрозуміти механізм функціонування краудінвестингових платформ і підкреслює значення кооперації між учасниками для реалізації інноваційної та прозорої моделі фінансування (табл. 1).



Таблиця 1

Основні учасники процесу краудінвестингу у сфері девелопменту  
нерухомості та їхні функції

| Учасник                            | Функції                                                                           | Основні завдання                                                                           |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Девелопери                         | Ініціатори та організатори інвестиційного проєкту                                 | Розробка концепції, підготовка проєктної документації, управління будівництвом, реалізація |
| Інвестори-краудінвестори           | Приватні або інституційні особи, що вкладають кошти через платформи               | Надання фінансування, отримання частки прибутку або власності відповідно до умов           |
| Краудінвестингові платформи        | Посередники між девелоперами та інвесторами                                       | Оцінювання проєктів, юридичне оформлення угод, організація збору коштів, комунікація       |
| Регулятори                         | Державні органи, що визначають правові рамки та контролюють дотримання нормативів | Забезпечення нормативної бази, захист прав учасників інвестиційного процесу                |
| Юридичні та фінансові консультанти | Експерти, що підтримують структурування угод та оцінювання ризиків                | Консультації щодо угод, оцінювання ризиків, оптимізація інвестиційних процесів             |

Джерело: власна розробка автора

Отже, для створення ефективної моделі фінансування, що поєднує технологічність, відкритість і доступність, необхідна скоординована участь усіх сторін краудінвестингового процесу. Вивчення їхніх ролей та обов'язків дає змогу окреслити основні чинники, які впливають на результативність співпраці між девелоперами та інвесторами. Кожен із залучених суб'єктів робить свій внесок у формування стабільного інвестиційного середовища, що підтримує гнучке й прозоре фінансування девелоперських ініціатив.



Зміцнення таких зв'язків є необхідною передумовою для активного розвитку краудінвестингу в Україні як сучасного інструменту залучення інвестиційних ресурсів.

Краудінвестинг у девелопменті нерухомості набув поширення в багатьох країнах, особливо в США, Великій Британії та Німеччині, де він став важливим інструментом залучення капіталу для реалізації великих інфраструктурних та житлових проєктів. Наприклад, у США платформи, як-от Fundrise та RealtyMogul, дозволяють інвесторам брати участь у великих девелоперських проєктах із мінімальним порогом входу від \$500 до \$1000. Обидві платформи мають значний успіх, обсяг залучених коштів на них у 2021 році перевищив \$2 млрд, що свідчить про посилюваний інтерес до такого виду інвестицій серед американських інвесторів [4, с. 117].

У Великій Британії значну роль у розвитку краудінвестингу відіграють платформи Property Partner та Crowdcube, які також пропонують можливість інвестувати в девелоперські проєкти. Property Partner залучає інвесторів до участі в житлових проєктах і надає можливість власникам часток отримувати доходи від орендної плати. До 2020 року платформа залучила понад £100 млн через краудінвестинг, що підтверджує її популярність серед інвесторів. Водночас Crowdcube є платформою, що спеціалізується на інвестиціях в стартапи, однак має також значну частку проєктів у секторі нерухомості [11].

У Німеччині краудінвестинг у нерухомість активно підтримується через платформу Exrogo, яка пропонує інвесторам можливість вкладати кошти в комерційну нерухомість. За період з моменту заснування у 2014 році платформа залучила понад €200 млн. Через значний попит на інвестиції в нерухомість платформи краудінвестингу в Німеччині змогли стати важливою частиною фінансової екосистеми [11].

В Україні краудінвестинг у сфері девелопменту нерухомості ще знаходиться на етапі становлення. Платформи, такі як InVenture, намагаються



адаптувати міжнародний досвід до вітчизняних реалій. Водночас український ринок має низку специфічних обмежень, зокрема нерозвинене правове регулювання краудінвестингових механізмів, недостатній рівень обізнаності громадськості про переваги й особливості колективного інвестування, а також відсутність вторинного ринку, що ускладнює забезпечення ліквідності вкладень.

Обсяги інвестицій, залучених через краудінвестингові платформи в Україні, суттєво відстають від світових показників. Вітчизняний ринок колективного фінансування у сфері нерухомості характеризується обмеженою кількістю активних учасників і незначним масштабом вкладень. На противагу цьому, у США, Великій Британії та Німеччині краудінвестинг перетворився на ефективний фінансовий інструмент для підтримки великих девелоперських ініціатив. Так, лише у 2021 році платформи країн Європи та США акумулювали понад 3 млрд доларів інвестицій у нерухомість, тоді як в Україні відповідний обсяг не перевищив кількох десятків мільйонів гривень [13, с. 279; 11; 12, с. 286–288].].

Загалом, можна констатувати, що міжнародний досвід демонструє високий рівень розвитку краудінвестингу в нерухомості, що забезпечується розвиненою правовою та економічною інфраструктурою, а також підтримкою з боку держави. В Україні ж, попри наявність певних інноваційних ініціатив, краудінвестинг тільки починає набувати популярності й потребує значного розвитку з погляду нормативно-правового регулювання та освітньої роботи серед потенційних інвесторів.

Процес краудінвестингу в девелопменті нерухомості, хоча й має безліч переваг, супроводжується також низкою ризиків, які повинні враховувати як девелопери, так і потенційні інвестори. Ці ризики можуть істотно вплинути на успіх або невдачу інвестиційних проєктів, тому важливо мати чітке розуміння можливих загроз, які виникають у результаті участі в краудінвестингових



кампаніях. У таблиці 2 надано основні типи ризиків, які супроводжують інвестування в нерухомість через краудінвестингові платформи.

**Таблиця 2**

**Ризики, що супроводжують краудінвестинг у сфері девелопменту  
нерухомості**

| <b>Тип ризику</b>                                       | <b>Опис ризику</b>                                                                                                                                                                          | <b>Можливі наслідки</b>                                                                                    |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ризик невдачі проекту                                   | Проблеми з реалізацією проекту через затримки у виконанні робіт, зміни в законодавстві, дефіцит ресурсів чи фінансування, а також недостатній попит на об'єкт після завершення будівництва. | Втрати інвестицій, незавершення проекту, відсутність прибутку.                                             |
| Ризик ліквідності                                       | Обмежений вторинний ринок для активів на краудінвестингових платформах, що ускладнює продаж часток до завершення проекту.                                                                   | Нездатність швидко продати частку, довгий час утримання інвестицій до завершення проекту.                  |
| Ризик дефолту девелопера                                | Можливість дефолту девелопера через недостатнє фінансування, неспроможність виконати умови договору або юридичні труднощі.                                                                  | Зупинка реалізації проекту, втрата вкладених коштів, невиконання фінансових зобов'язань перед інвесторами. |
| Регуляторні та правові ризики                           | Відсутність стабільної правової бази або недостатній правовий нагляд за краудінвестинговими платформами.                                                                                    | Невизначеність прав та обов'язків, юридичні труднощі, порушення законодавчих норм.                         |
| Ризик відсутності прозорості та інформаційної асиметрії | Недостатній доступ до важливої інформації про проекти, ризики або фінансові звіти.                                                                                                          | Неправильна оцінка інвестиційних можливостей, ухвалення                                                    |



|                                         |                                                                                    |                                                                                     |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                                                                    | невиправданих рішень, втрати інвестицій.                                            |
| Ризик конкуренції та змін ринкових умов | Зміни в економічній ситуації, коливання валютних курсів або попиту на нерухомість. | Зниження прибутковості проєктів, фінансові втрати через зміну ринкових умов.        |
| Ризик відсутності страхування           | Відсутність можливості страхувати інвестиції на краудінвестингових платформах.     | Втрати без можливості компенсації в разі банкрутства девелопера чи провалу проєкту. |

Джерело: складено автором на основі аналізу [11; 12, с. 286–287]

Оцінювання ризиків, пов'язаних із краудінвестингом у сфері девелопменту нерухомості, є важливим елементом ефективного управління інвестиційними процесами. Кожен із наявних ризиків може суттєво вплинути на успішність реалізації проєкту, тому важливо здійснювати всебічний аналіз потенційних загроз із метою збереження фінансової стійкості та мінімізації можливих втрат. Серед найбільш актуальних ризиків варто виокремити проблеми з реалізацією будівельного проєкту, низьку ліквідність інвестованих активів, фінансову неспроможність девелоперів, а також нормативно-правові перешкоди, які ускладнюють діяльність учасників ринку.

Варто зазначити, що багато з перелічених ризиків є типовими й для стартап-проєктів, зокрема в галузі нерухомості. До найпоширеніших причин їхньої нереалізації належать фінансова недбалість, відсутність чіткої бізнес-ідеї, неготовність ринку до запуску проєкту, непродуманість маркетингової стратегії, системи продажу та сервісу, некомпетентність членів команди, а також відсутність стратегії зростання і гнучкості управління. Окрім внутрішніх чинників, значний вплив мають зовнішні умови, зокрема рівень економічного розвитку країни, політична стабільність, науково-технічний прогрес, інфляція, умови кредитування та рівень конкуренції на ринку. У



комплексі ці чинники формують сукупність загроз, які необхідно враховувати при прийнятті інвестиційних рішень [14, с. 309].

З огляду на це, інвестиційна стратегія для краудінвестингових механізмів повинна передбачати заходи з мінімізації потенційних ризиків. До таких заходів належать диверсифікація портфеля, залучення кваліфікованих юридичних та фінансових консультантів, формування резервних фондів для непередбачених ситуацій, а також вибір платформ із високим рівнем прозорості та ретельною перевіркою проєктів. Урахування цих факторів сприятиме зниженню ризиків і створенню стабільного, надійного процесу інвестування, що дозволить ефективно використовувати можливості цього фінансового інструменту для розвитку девелопменту нерухомості.

Подальший розвиток механізмів залучення інвестицій у проєкти девелопменту нерухомості вимагає комплексного підходу, що охоплює вдосконалення нормативно-правової бази, розвиток технологічної інфраструктури та забезпечення прозорості інвестиційних процесів. Одним із головних стримувальних чинників ефективного функціонування платформ колективних інвестицій в Україні є правова невизначеність цієї діяльності, що знижує довіру інвесторів і ускладнює контроль над платформами. Розробка чіткої та стабільної нормативно-правової бази, що охоплює всі аспекти інвестиційної практики, значно підвищить рівень довіри та забезпечить стабільність і прозорість ринку.

Особливо актуальним це питання є в умовах воєнного стану, коли економіка перебуває під значним тиском, а інвестиційна активність знижується через високі ризики та нестабільність. Війна створює додаткові перешкоди для розвитку ринку нерухомості й залучення інвестицій, зокрема руйнування інфраструктури, переміщення населення та невизначеність майбутнього. У таких умовах прозорість, правова визначеність і впровадження



інноваційних інструментів набувають важливого значення для збереження й відновлення інвестиційної довіри [15, с. 147].

Не менш важливою є проблема прозорості на ринку колективного інвестування. Через обмежений доступ до детальної інформації про проекти інвестори стикаються з ризиками, що виникають через інформаційну асиметрію. Упровадження стандартів публікації фінансових звітів, історії девелоперів та оцінювання ризиків значно підвищить інформованість інвесторів. Одним із можливих розв'язань цієї проблеми є застосування технологій блокчейн, що забезпечить прозорість операцій та знизить транзакційні витрати.

Враховуючи високий рівень конкуренції на ринку інвестицій у нерухомість, краудінвестинг може стати привабливим інструментом залучення капіталу за умови диверсифікації інвестиційних інструментів. Це дозволить залучати інвесторів із різним рівнем ризиків і капіталу, що сприятиме збільшенню обсягів залучених коштів і підвищенню інвестиційної активності на платформах. Важливим є також створення механізмів оптимізації процесу входу та виходу з інвестицій, зокрема розвитку вторинних ринків активів, що знизить ліквідні ризики для інвесторів.

Міжнародна співпраця є важливим напрямом розвитку краудінвестингу. Спільні ініціативи з міжнародними платформами дозволяють залучати інвестиції не лише з внутрішнього, а й із зовнішнього ринку, що підвищує інвестиційну привабливість девелопменту нерухомості в Україні. Створення умов для інтернаціоналізації таких платформ сприятиме посиленню конкуренції та залученню іноземного капіталу, що позитивно впливатиме на економічний розвиток країни.

Водночас упровадження технологій автоматизації та інтелектуального аналізу даних дозволяє зменшити витрати на управління процесами краудінвестингу та підвищити ефективність моніторингу проєктів.



Застосування штучного інтелекту для оцінювання ризиків і прогнозування результатів сприяє точнішому управлінню капіталом і знижує ймовірність помилок при ухваленні інвестиційних рішень.

Загалом перспективи розвитку краудінвестингу в Україні значно залежать від удосконалення правового регулювання, прозорості інформаційних потоків і розвитку технологічної інфраструктури. Комплексне врахування цих чинників створить стабільне та ефективне середовище для залучення інвестицій у сферу девелопменту нерухомості й покращить загальний інвестиційний клімат у країні.

**Висновки.** Дослідження краудінвестингу в девелопменті нерухомості засвідчило його значний потенціал як ефективного інструменту для залучення інвестицій у цей сектор. Аналіз міжнародного та вітчизняного досвіду продемонстрував, що український ринок, попри такі переваги як доступність для широкого кола інвесторів і гнучкість цифрових платформ, стикається з низкою системних проблем. Основними з них є правова невизначеність, інформаційна непрозорість, обмеженість інвестиційних механізмів та високі ризики, пов'язані з девелоперськими проєктами.

У процесі дослідження було ідентифіковано основних учасників краудінвестингового процесу, схарактеризовано їхні функції та визначено типові ризики, зокрема невиконання зобов'язань девелопером, відсутність гарантій ліквідності інвестицій, регуляторні перешкоди та низький рівень довіри. Для розвитку краудінвестингу як інструменту фінансування девелопменту необхідне вдосконалення нормативно-правової бази, підвищення прозорості інформаційних потоків, впровадження інноваційних цифрових технологій та створення умов для диверсифікації інвестиційних інструментів.

Таким чином, за умови комплексного регулювання, підвищення захисту прав інвесторів та розвитку відповідної інфраструктури, краудінвестинг може



стати вагомим джерелом альтернативного фінансування житлової, комерційної та інфраструктурної нерухомості в Україні.

Перспективи подальших наукових досліджень можуть стосуватися вивчення мотивацій інвесторів до участі в краудінвестингових проєктах девелопменту, зокрема в умовах воєнного стану, порівняльного аналізу правових моделей функціонування краудінвестингу в провідних країнах світу з метою формування рекомендацій для українського ринку, розроблення інструментів управління ризиками та підвищення рівня фінансової грамотності учасників платформи.

### **Список використаних джерел**

1. Суд Я. Сутність та характеристика стратегій розвитку краудфандингових платформ. *Економіка та суспільство*. 2024. № 62. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-62-109>.
2. Shneor R. et al. The European Crowdfunding Market Report 2023. Kristiansand, Norway, 2024. URL: [https://www.researchgate.net/publication/377841529\\_](https://www.researchgate.net/publication/377841529_) (дата звернення: 03.04.2025).
3. Астахова Н., Іорга С., Гамзаєв Е. Теоретичні аспекти альтернативних джерел фінансування суб'єктів господарювання в епоху діджиталізації: крауд-технології. *Підприємництво та інновації*. 2020. № 12. С. 89–94. DOI: <https://doi.org/10.37320/2415-3583/12.15>
4. Томілін О. О., Ставицька В. О., Тимко А. К. Краудфандинг як інструмент залучення інвестицій в інноваційні технології. *Вісник ХНАУ. Серія: Економічні науки*. 2021. № 1. С. 84–97. DOI: <https://doi.org/10.31359/2312-3427 2021-1-84>
5. Сіромаха І. О., Омельченко А. І. Краудфандинг і краудінвестинг як альтернативні форми фінансової підтримки малого та середнього бізнесу в



умовах сучасних викликів. *Бізнес, інновації, менеджмент: проблеми та перспективи*: збірник тез доповідей VI Міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 24 квітня 2025 року). Київ, 2025. С. 123–124. URL: <https://confmanagement-proc.kpi.ua/article/view/329463> (дата звернення: 03.04.2025).

6. Редько Н. О. Амеліна Н. К. Краудфандинг як інструмент розвитку бізнес-проектів. *SWorld'Journal*. 2023. № 18(2) С. 115–120. DOI: <https://doi.org/10.30888/2663-5712.2023-18-02-050>

7. Шаповал В., Косенко А., Перерва П. Інноваційна складова комерційного успіху підприємства. *Актуальні проблеми сучасного бізнесу: обліково-фінансовий та управлінський аспекти* : матеріали 5-ї Міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. (м. Львів, 22–23 березня 2023 р.). Ч. 2. Львів, 2023. С. 414–416. URI: <https://repository.kpi.kharkov.ua/handle/KhPI-Press/66094>. (дата звернення: 03.04.2025).

8. Ахновська І., Левченко О. Розвиток краудфандингу для фінансування малого бізнесу в умовах інформаційної економіки. *Підприємництво та інновації*, 2021. №16. С. 76–82. DOI: <https://doi.org/10.37320/2415-3583/16.13>

9. Піляк О., Джусов О. Особливості використання інноваційних інструментів залучення інвестицій у підприємства туристичної галузі: краудфандинг. *Економіка та суспільство*. 2021. № 27. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2021-27-28>

10. Шевченко О. М., Казак О. О. Розвиток краудфандингу в умовах цифрової трансформації економіки України. *Ефективна економіка*. 2019. № 3. URL: <http://www.economy.nayka.com.ua/?op=1&z=6957> DOI: <https://doi.org/10.32702/2307-2105-2019.3.43>



11. Томілін О., Ведмідь М. Особливості інвестиційного забезпечення аграрного сектору економіки. *Економіка та суспільство*. 2022. Вип. 45. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2022-45-31>
12. Гринчуцький В. І., Куц Л. Л. Можливості інноваційного фінансування проектів компаній з використанням краудфандингових платформ. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2020. № 4 (2). С. 284–288. DOI: 10.31891/2307-5740-2020-284-4(2)-50
13. Золотова О., Іванова В., Симак Д., Кудінов О., Славута О. Економіка під час воєнного стану: проблеми й шляхи подолання кризи (український досвід). *Financial and Credit Activity: Problems of Theory and Practice*. 2023. № 3(50). С. 265–281. DOI: <https://doi.org/10.55643/fcaptp.3.50.2023.4076>
14. Іванченко Н. О., Подскребко О. С., Сідлецька А. О. Основні проблеми та перспективи розвитку ринку стартапів в Україні. *Бізнес Інформ*. 2020. № 4. С. 303–311. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf\\_2020\\_4\\_37](http://nbuv.gov.ua/UJRN/binf_2020_4_37) (дата звернення: 03.04.2025).
15. Kazak O., Sulyma M. Business transformation in Ukraine during the year of war. *European scientific journal of Economic and Financial innovation*. 2023. Vol. 1. №11. P. 140–150. DOI: <https://doi.org/10.32750/2023-0111>