

Слободенюк Олександр. Інвестиційна привабливість проєктів реконструкції житлового фонду. *Економічний дискурс*. 2024. Випуск 3-4. С. 96-103.  
DOI: <https://doi.org/10.36742/2410-0919-2024-2-9>

УДК 330.322.214 : 332.832.5  
JEL Classification G11, G31, O18

Слободенюк Олександр

аспірант

Київський національний університет будівництва і архітектури

м. Київ, Україна

E-mail: [slobodenyuk1927@gmail.com](mailto:slobodenyuk1927@gmail.com)

ORCID: 0000-0001-7528-4261

## ІНВЕСТИЦІЙНА ПРИВАБЛИВІСТЬ ПРОЄКТІВ РЕКОНСТРУКЦІЇ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

### Анотація

**Вступ.** Реконструкція житлового фонду є актуальним напрямом у сфері містобудування та нерухомості, оскільки дозволяє модернізувати застарілі будівлі, підвищити їхню енергоефективність та покращити житлові умови. Інвестиції в реконструкцію житлового фонду є привабливими завдяки їх високій ліквідності та короткому терміну окупності. Водночас формування ефективного ринку інвестицій у реконструкцію потребує розробки методик оцінки інвестиційної привабливості, що враховують широкий спектр чинників, включаючи економічні, технічні, соціальні та містобудівні аспекти.

**Методи.** Для виконання поставлених завдань використовували такі методи досліджень: монографічний (для поглибленого вивчення особливостей інвестиційного забезпечення проєктів реконструкції житлового фонду); факторного аналізу (для визначення чинників впливу на інвестиційну привабливість проєктів); абстрактно-логічний (для теоретичних узагальнень та формулювання висновків).

**Результати.** Запропоновано інвестиційну привабливість розглядати як інтегральний показник, що включає перспективи розвитку, рівень ліквідності активів, фінансову стійкість та дохідність об'єкта реконструкції. Вона залежить від таких параметрів, як стан ринку нерухомості, попит на будівельну продукцію, вартість матеріалів, ефективність будівельних компаній, прогнозовані економічні показники та соціальна значущість проєкту.

Систематизовано методи оцінки інвестиційної привабливості, які умовно розділено на кількісні та якісні. До кількісних відносяться такі підходи, як метод чистої наведеної вартості (NPV), дисконтований термін окупності (DPP), внутрішня норма прибутковості (IRR) та індекс рентабельності (ARR). Вони дозволяють розрахувати економічну ефективність проєкту на основі фінансових показників. Якісні методи включають аналіз інвестиційного клімату, містобудівних регламентів, просторових факторів і соціально-економічних тенденцій.

**Перспективи.** Важливу роль у визначенні вартості реконструкції відіграє технічний стан об'єкта: його оцінка проводиться в межах технічного обстеження чи будівельно-технічної експертизи. Також інвестиційну привабливість визначають просторові чинники (розташування, інфраструктура, транспортна доступність, екологічний стан, архітектурний вигляд). В цілому сучасні методи оцінки допомагають мінімізувати ризики та ухвалювати обґрунтовані рішення.

**Ключові слова:** інвестиційна привабливість, проєкт, житловий фонд, ефективність.

### Вступ.

Реконструкція житлового фонду є актуальним напрямом у сфері містобудування та нерухомості. Застарілі житлові будинки потребують модернізації для підвищення енергоефективності, покращення житлових умов та приведення їх до сучасних стандартів.

Водночас, такі проекти становлять інтерес для інвесторів, оскільки дають можливість отримати стабільний прибуток у довгостроковій перспективі.

Формування та розвиток інвестиційного ринку житлової реконструкції в умовах функціонування вітчизняної економіки є пріоритетним напрямом девелоперського ринку. Короткий термін окупності та висока інвестиційна ліквідність капітальних вкладень в реконструкцію житлового фонду є важливими критеріями вибору саме цього виду інвестиції.

Таким чином, інвестиційна сфера процесу реконструкції потребує розвитку та розробки ефективних методик оцінки інвестиційної привабливості та економічної ефективності об'єкта застарілого житлового фонду. Інвестиційна привабливість проекту визначає, наскільки вигідним буде вкладення коштів у його реалізацію. Вона залежить від багатьох факторів, таких як дохідність, ризики, терміни окупності, ринковий попит і державна підтримка.

При цьому, ефективний алгоритм оцінки (відбору) інвестиційних проєктів реконструкції житлового фонду має ґрунтуватися на всебічному дослідженні інвестиційної привабливості, що включає оцінку стану інвестиційного клімату ринку нерухомості, макроекономічних показників, містобудівних регламентів, міської політики забудови та просторового розвитку території, структури інвестиційного портфеля тощо.

#### **Аналіз останніх досліджень та публікацій.**

Термін «інвестиційна привабливість» зазвичай розкривається у контексті певного об'єкта: регіону, галузі, держави, підприємства чи конкретного проєкту. Для нас цікавим є дослідження саме проєкту того чи іншого об'єкта реконструкції. Поняття варто розглядати як комплексну економічну категорію, що має системний характер і визначає якісний стан об'єкта інвестування.

Багато вітчизняних та зарубіжних дослідників схиляються до визначення інвестиційної привабливості проєкту як її інтегральної оцінки. Наприклад, у роботі [1] інвестиційна привабливість трактується як узагальнений показник, що охоплює перспективи розвитку, рівень і можливості збуту, ефективність використання активів, їхню ліквідність, а також показники платоспроможності та фінансової стійкості підприємства.

Павлова Г. Є., Атамас О. П., Марухніч Є. В. стверджують, що інвестиційна привабливість проєкту є передумовою для вибору подальшої фінансової стратегії його розвитку, обґрунтування доцільності капітальних вкладень, що, своєю чергою, прямо впливає на економічну безпеку об'єкта [2]. Варто також врахувати думку Гуменного М.І., який відмічає, «що в управлінському аспекті інвестиційну привабливість доцільно розглядати як систему фінансових, економічних та інших відносин, що виникають у процесі забезпечення ефективного розвитку підприємства і задоволення вимог потенційних інвесторів» [3].

Жуков В.В. зазначає, що наявність проміжних потоків коштів ще не означає, що може бути прийнятий будь-який додатковий проєкт, який приносить дохід, що перевищує ринкову ставку відсотка. Їх використання означає, що підприємство може фінансувати такі проєкти без запозичення на ринку, тому в умовах ринку капіталів проміжні потоки при реінвестуванні принесуть дохід за поточною ставкою відсотка. Тому, на нашу думку, інвестиційну привабливість проєкту слід розуміти, як сукупність характеристик, які визначають його потенційну вигоду для інвесторів та рівень ризиків, пов'язаних із вкладенням коштів.

#### **Мета.**

Метою статті є обґрунтування теоретико-методичних особливостей інвестиційної привабливості проєктів реконструкції житлового фонду та впливу основних чинників на неї.

#### **Методологія дослідження.**

Для виконання поставлених завдань використовували такі методи досліджень: монографічний (для поглибленого вивчення особливостей інвестиційного забезпечення проєктів

реконструкції житлово фонду); факторного аналізу (для визначення чинників впливу на інвестиційну привабливість проєктів); абстрактно-логічний (для теоретичних узагальнень та формулювання висновків).

### Результати.

Будівельна сфера охоплює широкий спектр робіт, що включає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт, а також комплексне планування й благоустрій територій. Важливою складовою цього процесу є також супутні роботи, які забезпечують належну реалізацію будівельних проєктів. Проте жоден із цих елементів неможливий без ефективної інвестиційної стратегії. Інвестиції охоплюють сукупність фінансових вкладень, необхідних для будівництва, реконструкції та модернізації об'єктів, їхнього повного технічного оснащення, а також покриття витрат, пов'язаних із забезпеченням їхньої безперебійної роботи та ефективного функціонування.

Інвестиційна привабливість проєкту реконструкції житлового будинку безпосередньо залежать від таких чинників [4; 5; 6]:

- достовірність та повнота вихідних даних для розробки проєктної документації;
- потужність підрядної організації, яка виконує роботи з реконструкції;
- стан ринку нерухомості;
- ситуація на ринку виробництва будівельних матеріалів, виробів і конструкцій;
- потужність логістичних компаній, що здійснюють постачання будівельних матеріалів, виробів і конструкцій;
- вартість готової будівельної продукції;
- стан матеріально-технічної бази будівельного виробництва;
- детальність розробки графіка реалізації інвестиційного проєкту;
- ефективність організації, управління та планування будівельного процесу;
- прогнозовані економічні показники;
- пріоритетність та розподіл капіталовкладень;
- соціальна ефективність реалізації інвестиційного проєкту.

Наявність повного комплексу вихідних даних дає змогу інвестору оцінити економічну ефективність проєкту та ухвалити рішення щодо фінансування. Отже, раціональне використання інвестиційних ресурсів значною мірою залежить від точності та адекватності наявних методів оцінки економічної ефективності інвестиційно-будівельного проєкту.

Якщо інвестор постає перед вибором з кількох альтернативних проєктів, застосування об'єктивних підходів до аналізу дає змогу отримати найповнішу та найнадійнішу інформацію про кожен варіант і, зрештою, зупинитися на найбільш економічно вигідному. При цьому попередня оцінка інвестиційної привабливості проєкту реконструкції охоплює:

1. Аналіз стану ринку нерухомості та попиту на будівельну продукцію.
2. Визначення складу та обсягу фінансових витрат.
3. Оцінку доцільності капіталовкладень на основі узагальнених показників.

У контексті інвестиційного консалтингу оцінка привабливості інвестиційних проєктів включає як кількісні, так і якісні аспекти. Вона значною мірою залежить від цілей інвестора, які можуть передбачати отримання прибутку, стратегічне розширення бізнесу або вихід на нові ринки. Сучасні критерії та методи оцінки інвестиційних проєктів є добре опрацьованими та широко застосовуються в консалтинговій практиці. Основні підходи до їх оцінки подано в табл. 1.

Вибір найбільш ефективного методу оцінки залежить від факторного простору об'єкта нерухомості, включаючи його призначення, повноту вихідних даних, технічні характеристики, а також цілі та завдання оцінки. Для підвищення достовірності результатів, зниження рівня ризиків та підвищення точності вартості об'єкта рекомендується застосовувати комплексний підхід, поєднуючи

кілька методів оцінки. Так чи інакше вони належать до одного з трьох груп підходів: затратний, дохідний, порівняльний.

**Таблиця 1. Підходи до оцінки інвестиційних проєктів та їх інвестиційної привабливості\***

Метод оцінки проєктів	Стислий зміст методу
Метод чистої наведеної вартості проєкту (NPV)	Дисконтування грошових потоків інвестиційного проєкту здійснюється за ставкою, яка відображає прогнозований рівень відсоткових платежів за кредитами на фінансовому ринку.
Спрощений метод дисконтування на основі концепції стратегічної чистої наведеної вартості	Грошові потоки моделюються як лінійна функція прибутковості ліквідних активів, що дозволяє враховувати вплив змін ринкової кон'юнктури на фінансові результати проєкту.
Метод найкращого стану	Цей метод є модифікованим методом чистої наведеної вартості (NPV). У ньому застосовується ставка дисконтування грошових потоків з урахуванням поправки на проєктний ризик
Метод визначення терміну окупності інвестицій (PP)	Розрахунок періоду часу, протягом якого доходи, дисконтовані на момент завершення проєкту, дорівнюватимуть загальній сумі інвестицій
Метод визначення дисконтованого терміну окупності (DPP) інвестиційного проєкту	Аналогічний методу розрахунку простого терміну окупності, проте немає недоліків останнього, а саме – ігнорування факту нерівноцінності грошових потоків, що виникають у різні моменти часу
Метод оцінки внутрішньої норми прибутковості (IRR)	Метод заснований на розрахунку ставки дисконтування, за якої чиста наведена вартість дорівнює нулю. Норма прибутковості розраховується через знаходження ставки дисконтування, коли дисконтована вартість майбутніх грошових потоків дорівнює початковій сумі інвестицій
Метод модифікованої внутрішньої норми прибутку (MIRR)	Метод заснований на розрахунку модифікованої внутрішньої норми прибутку, що визначається як норма прибутку, при якій всі очікувані доходи, приведені до кінця проєкту, мають поточну вартість, рівну вартості всіх необхідних витрат. При цьому всі інвестиції (незалежно від їх строків) наводяться до початку проєкту, а доходи дисконтуються за вищенаведеною ставкою
Метод індексу рентабельності та коефіцієнта ефективності інвестицій (ARR)	Оцінка співвідношення дисконтованого чистого доходу до початкових інвестицій поряд з оцінкою значення середньорічного прибутку проєкту до середньої суми інвестованих коштів
Метод оцінки капітальних активів проєкту (CARM)	Оцінка потенційної прибутковості портфеля цінних паперів (акцій) з урахуванням обмежень інвестиційного періоду. Метод не бере до уваги можливі зміни ризику та прибутковості в часі
Метод порівняння прибутковості проєкту з середньозваженою вартістю капіталу (WACC)	Проєкт вважається доцільним, якщо очікувана дохідність перевищує середньозважену вартість капіталу компанії. Метод не може враховувати відмінності в рівні ризику проєктів, тому не підходить для порівняння інвестиційних альтернатив.
Метод валового рентного мультиплікатора	Використання оцінкового алгоритму, що розглядає кожен елемент об'єкта індивідуально, з подальшим угрупованням функціональних і технічних параметрів за схожими та рівними показниками
Арбітражна теорія оцінки інвестиційних проєктів	Метод заснований на оцінці впливу ринкового ризику на інвестиційний портфель, поряд з такими зовнішніми факторами, як рівень інфляції, приріст промислового виробництва та ін.

\*Джерело: [7; 8; 9].

Показники інвестиційної привабливості, перспективності, життєздатності, вартості й економічної ефективності інвестиційно-будівельного проєкту реконструкції залежать не лише від економічного стану країни та кон'юнктури ринку нерухомості, а й від сукупності технічних, містобудівних, економічних і низки інших чинників об'єкта. Сприятливий стан певних чинників може підвищувати економічну ефективність такого проєкту, тоді як вплив інших може ускладнювати процес інвестування в реконструкцію конкретного об'єкта.

Вартісні показники, інвестиційна привабливість і економічна ефективність інвестиційно-будівельного проєкту з реконструкції безпосередньо залежать від стану таких груп чинників:

#### 1. Інженерні:

- місце розташування об'єкта реконструкції;
- стан інфраструктури;

- транспортна доступність;
- категорія технічного стану об'єкта (ступінь фізичного зносу, наявність і кількість дефектів);
- об'ємно-планувальні та конструктивні рішення будівлі (наявність вільних зон, гнучкість планування, експлуатаційна довговічність тощо);
- стан інженерних мереж (електропостачання, водовідведення, тепlopостачання тощо);
- екологічний стан (рівень забруднення ґрунту й повітря, наявність зелених насаджень на території, безпосередня близькість до парків або промислових зон).

### 2. Економічні:

- *Мікроекономічні* – чинники, що безпосередньо стосуються конкретного об'єкта реконструкції (правова безпека угоди, ліквідність об'єкта, вартісні показники тощо).
- *Макроекономічні* – чинники, які дають найповнішу картину загальної ситуації на ринку нерухомості (попит, пропозиція, податкове навантаження, валютний курс тощо).

### 3. Соціальні:

- загальний стан економіки;
- кризові процеси;
- рівень та прогноз інфляції;
- вплив засобів масової інформації.

Застосування порівняльного, витратного чи дохідного підходу під час оцінювання вартості й економічних показників об'єктів реконструкції дає змогу отримати відповідні вартісні результати й визначити їхню економічну доцільність.

Об'єктивність та достовірність отриманих даних не завжди гарантовані, оскільки похибка реальної вартості об'єкта може коливатися до 50%. Це пов'язано з волатильністю ринку нерухомості, недоступністю інформації та неповнотою вихідних даних.

У зв'язку з цим при визначенні економічних показників об'єкта реконструкції один із підходів вважається базовим, а два інших використовуються для врахування неврахованих факторів і коригування результатів. Також оцінка привабливості об'єкта реконструкції враховує реальну можливість застосування того чи іншого підходу до конкретного об'єкта. Остаточні значення вартості визначаються шляхом порівняння результатів, отриманих за допомогою порівняльного, затратного та дохідного підходів. Цей процес називається синхронізацією (узгодженням) результатів оцінки.

Під час реконструкції технічний стан об'єкта суттєво впливає на його вартісні показники, а отже, і на інвестиційну привабливість. Важливо враховувати, що оцінка технічного стану та дослідження економічних показників є окремими процесами, що регулюються різними нормативно-правовими актами. Вони виконуються фахівцями з різними компетенціями та завданнями.

Оцінка технічного стану не повинна базуватися лише на даних технічного паспорта будівлі, оскільки він може неточно відображати об'ємно-планувальні та конструктивні характеристики, не містити інформації про перепланування чи значні зміни просторових параметрів. Недостовірність даних паспорта може суттєво спотворити результати оцінки вартості об'єкта реконструкції.

Основними вихідними даними для визначення вартості об'єкта реконструкції є оцінка його технічного стану, що здійснюється в межах технічного обстеження або будівельно-технічної експертизи. Для підвищення точності та достовірності розрахунку вартості необхідно поєднувати процес оцінки з методикою технічного обстеження або будівельно-технічної експертизи. Це дозволить врахувати витрати на ремонтно-відновлювальні роботи під час реконструкції об'єкта нерухомості.

Основними вихідними даними для розрахунку витрат на ремонтно-відновлювальні роботи є комплексна оцінка технічного стану конструктивних елементів, ізоляційних і оздоблювальних покриттів, огорожувальних конструкцій та інженерних мереж. Таким чином, комплексний підхід до оцінки об'єкта реконструкції, що поєднує технічне обстеження з аналізом економічних показників,

дозволяє сформувати об'єктивну картину вартості та доцільності реалізації інвестиційного проєкту.

Один із підходів до аналізу інвестиційної привабливості полягає у формуванні факторного пулу, включаючи ті чинники, які мають найбільший вплив на інвестиційну привабливість інвестиційного проєкту. Ранжування цих чинників дозволяє визначити їх значимість та вагомість для успіху проєкту.

Проведення оцінки об'єктів реконструкції житла включає не лише технічні та економічні чинники, але й просторові критерії. Оскільки ринок нерухомості може бути неоднорідним та волатильним, важливо розглядати факторний пул об'єкта, що підлягає реконструкції, індивідуально для кожного об'єкта нерухомості [9]. Місцезнаходження об'єкта є основним просторовим чинником, який впливає на інвестиційну привабливість об'єкта нерухомості під час його реконструкції. Окрім цього, просторовий чинник включає безліч параметрів, які характеризують його привабливість та потенціал розвитку. Основні з них включають:

– популярність та туристичний потенціал (якщо об'єкт розташований у туристичній зоні або популярному районі, це може позитивно вплинути на його інвестиційну привабливість);

– привабливість прилеглої території (враховується організація території, архітектурний вигляд забудови, рівень життя населення території та інші чинники, які можуть зробити об'єкт привабливим для мешканців та потенційних інвесторів);

– стан інфраструктури (оцінюється наявність необхідних об'єктів освітнього, медичного, комерційного, розважального, соціального призначення та інші елементи інфраструктури, які забезпечують зручність та комфорт проживання на території);

– потенціал розвитку (аналізується наявність планів забудови та розвитку території, потенціал для покращення стану інфраструктури, можливості для розвитку та залучення нових бізнесів та інвестицій);

– стан довкілля (визначається кількість зелених насаджень, наявність паркових зон у безпосередній близькості від об'єкту, рівень забруднення довкілля та інші екологічні показники).

### **Висновки і перспективи.**

Отже, реконструкція житлового фонду є актуальним напрямом у сфері містобудування та нерухомості, оскільки дозволяє модернізувати застарілі будівлі, підвищити їхню енергоефективність та покращити житлові умови. Для інвесторів такі проєкти привабливі завдяки можливості отримання стабільного прибутку та порівняно невеликим термінам окупності. Ефективне фінансування та управління проєктами реконструкції потребують урахування: технічних чинників (фізичний стан будівлі, інженерні мережі, об'ємно-планувальні рішення); економічних чинників (макро- й мікроекономічні показники, динаміка ринку нерухомості, вартісні параметри); просторових чинників (розташування, стан інфраструктури, туристичний потенціал, екологія).

При цьому, для уточнення вартості та визначення обсягу ремонтно-відновлювальних робіт надзвичайно важливо проводити комплексні технічні дослідження. Це забезпечує реалістичність кошторису і дає змогу завчасно врахувати можливі ризики. Використання класичних підходів (NPV, IRR, PP, DPP та ін.) дає змогу визначити економічну ефективність проєкту. Застосування кількох методів одночасно підвищує об'єктивність результатів і допомагає обрати найбільш перспективний сценарій вкладення коштів.

Загалом, інвестиційна привабливість проєктів реконструкції житлового фонду формується під впливом багатофакторного середовища та вимагає застосування комплексних оціночних методик. Зважений вибір методів, ретельне технічне обстеження, урахування просторових особливостей та прогнозування ринкової кон'юнктури дають змогу розробити ефективну інвестиційну стратегію та мінімізувати можливі ризики.

### **Список використаних джерел**

1. Бланк І. О., Гуляєва Н. М., Вавдійчик І. М. Інвестиційний менеджмент: підручник: у 3 ч. [Ч. 3]. Київ:

ДТЕУ, 2023. 284 с.

2. Павлова Г. С., Атамас О. П., Марухніч Є. В. Інвестиційна привабливість підприємств у контексті їх економічної безпеки. *Бізнес Інформ*. 2023. №10. С. 112–117.

3. Гуменний М. І. Стратегічне управління інвестиційною привабливістю підприємств. *Український журнал прикладної економіки*. 2020. Том 5. №4. С. 413–421.

4. Сафронов С.О., Караван Н.А. Порівняльний аналіз критеріїв оцінки ефективності інвестиційних проєктів. *Інвестиції: практика та досвід*. 2013. № 13. С. 36–39.

5. Шкуратов О. І., Чудовська В. А. Методика інтегральної оцінки рівня інноваційної активності економіки. *Відкрита наука та інновації*. 2024. №1. С. 62–72.

6. Adair A, Berry J, McGreal S. Financing Property's Regeneration: From Public–Private Partnerships to Real Estate Investment Trusts. *Urban Studies*. 2003. Vol. 40(5–6). P. 1065–1080.

7. Жуков В.В. Методичні підходи до оцінки привабливості інвестиційних проєктів. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Міжнародні економічні відносини та світове господарство*. 2017. Вип. 13 (1). С. 100–105.

8. Рзасв Г. І., Вакулова В. О. Методичні підходи оцінки інвестиційної привабливості підприємства. *Вісник Хмельницького національного університету. Економічні науки*. 2016. №1. С. 141–149.

9. Holland B. K., Kamara J. M. Value in Retrofitting and Renovation of Social Housing: A Cost–Benefit Analysis. *Energy and Buildings*. 2020. Vol. 224. P. 110251.

Статтю отримано: 19.09.2024 / Рецензування 09.11.2024 / Прийнято до друку: 30.12.2024

**Oleksandr Slobodeniuk**

Postgraduate Student

Kyiv National University of Construction and Architecture

Kyiv, Ukraine

E-mail: slobodenyuk1927@gmail.com

ORCID: 0000-0001-7528-4261

## INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF HOUSING STOCK RECONSTRUCTION PROJECTS

### Abstract

**Introduction.** The reconstruction of the housing stock is a current priority in urban development and real estate, as it enables the modernization of outdated buildings, improves their energy efficiency, and enhances living conditions. Investments in housing stock reconstruction are attractive due to their high liquidity and short payback period. At the same time, the development of an effective investment market in this area requires the creation of methodologies for evaluating investment attractiveness that take into account a wide range of factors, including economic, technical, social, and urban planning considerations.

**Methods.** The following research methods were employed to achieve the set objectives: the monographic method (for an in-depth study of the features of investment support for housing stock reconstruction projects); factor analysis (to identify the factors influencing the investment attractiveness of projects); and the abstract and logical method (for theoretical generalizations and formulating conclusions).

**Results.** It was proposed to view investment attractiveness as an integral indicator that encompasses development prospects, asset liquidity, financial stability, and the profitability of the reconstruction project. It depends on such parameters as the state of the real estate market, demand for construction products, the cost of materials, the efficiency of construction companies, projected economic indicators, and the social significance of the project.

The methods of assessing investment attractiveness were systematized and were provisionally divided into quantitative and qualitative approaches. Quantitative methods include Net Present Value (NPV), Discounted Payback Period (DPP), Internal Rate of Return (IRR), and the Accounting Rate of Return (ARR). They allow the calculation of a project's economic efficiency based on financial indicators. Qualitative methods include the analysis of the investment climate, urban planning regulations, spatial factors, social and economic trends.

**Discussion.** An important role in determining the cost of reconstruction is played by the technical condition of the object; its evaluation is carried out within the framework of a technical inspection or construction and technical expertise. Spatial factors (location, infrastructure, transport accessibility, environmental condition, and architectural appearance) also

determine investment attractiveness. Overall, modern assessment methods help minimize risks and make informed decisions.

**Keywords:** investment attractiveness, project, housing stock, efficiency.

#### References

1. Blank, I.O., Huliaieva, N.M., & Vavdiichyk, I.M. (2023). *Investytsiyni menedzhment* [Investment management]. Kyiv: DTEU.
2. Pavlova, H.Ye, Atamas, O.P., & Marukhnich, Ye.V. (2023). Investytsiina pryvablyvist pidpriemstv u konteksti yikh ekonomichnoi [Investment attractiveness of enterprises in the context of their economic security]. *Bezpeky biznes inform* [Business Inform], 10, 112–117. [in Ukr.].
3. Humennyi, M.I. (2020). Stratehichne upravlinnia investytsiinoiu pryvablyvistiou pidpriemstv [Strategic management of investment attractiveness of enterprises]. *Ukrainskyi zhurnal prykladnoi ekonomiky* [Ukrainian Journal of Applied Economics], 5, 4, 413–421. [in Ukr.].
4. Safronov, S.O., & Karavan, N.A. (2013). Porivnialnyi analiz kryteriiv otsinky efektyvnosti investytsiinykh proektiv [Comparative analysis of criteria for assessing the effectiveness of investment projects]. *Investytsii: praktyka ta dosvid* [Investments: Practice and Experience], 13, 36–39. [in Ukr.].
5. Shkuratov, O.I., & Chudovska, V.A. (2024). Metodyka intehralnoi otsinky rivnia innovatsiinoi aktyvnosti ekonomiky [Methodology for integral assessment of the level of innovation activity of the economy]. *Vidkryta nauka ta innovatsii* [Open Science and Innovation], 1, 62–72. [in Ukr.].
6. Adair, A., Berry, J., & McGreal, S. (2003). Financing Property's Regeneration: From Public–Private Partnerships to Real Estate Investment Trusts. *Urban Studies*, 40 (5–6), 1065–1080.
7. Zhukov, V.V. (2017). Metodichni pidkhody do otsinky pryvablyvosti investytsiinykh proektiv [Methodological approaches to assessing the attractiveness of investment projects]. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Seriya: Mizhnarodni ekonomichni vidnosyny ta svitove hospodarstvo* [Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Series: International Economic Relations and World Economy], 13 (1), 100–105. [in Ukr.].
8. Rzaiev, H.I., & Vakulova, V.O. (2016). Metodichni pidkhody otsinky investytsiinoi pryvablyvosti pidpriemstva [Methodological approaches to assessing the investment attractiveness of an enterprise]. *Visnyk khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ekonomichni nauky* [Bulletin of Khmelnytsky National University. Economic Sciences], 1, 141–149. [in Ukr.].
9. Holland, B.K., & Kamara, J.M. (2020). Value in Retrofitting and Renovation of Social Housing: A Cost–Benefit Analysis. *Energy and Buildings*, 224, 110251.

Received: 09.19.2024 / Review 11.09.2024 / Accepted 12.30.2024

