

*ISSN 2786-6734 (Print)*  
*ISSN 2786-6742 (Online)*

**Закарпатський угорський інститут імені Ф. Ракоці II**

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics**

Науковий журнал

Випуск 3

Берегове 2023

"Acta Academiae Beregsasiensis. Economics" засновано у листопаді 2021 р. та видається за рішенням Вченої ради Закарпатського угорського інституту імені Ф.Ракоці ІІ.

Науковий журнал виходить два рази на рік.

**Видання** включено до «Переліку наукових фахових видань України, в яких можуть публікуватися результати дисертаційних робіт на здобуття наукових ступенів доктора і кандидата наук» Категорії «Б», наказом Міністерства освіти і науки України № 768 від 20.06.2023 р.

Рекомендовано до друку Вченою радою Закарпатського угорського інституту імені Ф.Ракоці ІІ (протокол №8 від 31.08.2023 р.)

**Редакційна колегія:**

**Головний редактор** – *Бачо Роберт*, д.е.н., професор, завідувач кафедри обліку і аудиту, ЗУІ імені Ф. Ракоці ІІ, Україна;

**Перший заступник головного редактора** – *Пойда-Носик Ніна*, д.е.н., професор, професор кафедри обліку і аудиту, ЗУІ імені Ф. Ракоці ІІ, Україна;

**Заступник головного редактора, відповідальний редактор** – *Макарович Вікторія*, к.е.н., доцент, доцент кафедри обліку і аудиту, ЗУІ імені Ф. Ракоці ІІ, Україна;

**Заступник головного редактора, відповідальний секретар** – *Лоскоріх Габрієлла*, доктор з філософії з обліку і оподаткування, заступник завідувача кафедри обліку і аудиту, ЗУІ імені Ф. Ракоці ІІ, Україна.

**Члени редакційної колегії:**

*Орлов Ігор* – д.е.н., професор, академік Академії економічних наук України, ЗУІ імені Ф. Ракоці ІІ, Україна;

*Внукова Наталія* – д.е.н., проф., заслужений економіст України, професор кафедри митної справи та фінансових послуг, Харківський національний економічний університет імені Семена Кузнеця, Україна;

*Живко Зінаїда* – д.е.н, проф, професор кафедри менеджменту, Львівський державний університет внутрішніх справ, Україна; *Коваленко Юлія* – д.е.н, проф, завідувач кафедри фінансових ринків та технологій, Державний податковий університет, Україна; *Бондарук Таїсія* – д.е.н, проф, заслужений економіст України, завідувач кафедри фінансів, банківської справи та страхування, Національна академія статистики, обліку та аудиту, Україна; *Завербний Андрій* – д.е.н, професор, професор кафедри зовнішньоекономічної та митної діяльності Національного університету «Львівська політехніка», Україна;

*Вдовенко Наталія* – д.е.н., професор, завідувач кафедри глобальної економіки, Національний університет біоресурсів і природокористування України, Україна; *Новіченко Людмила* – к.е.н, доц., доцент кафедри обліку, аудиту та оподаткування, Національна академія статистики, обліку та аудиту, Україна;

*Феньвеш Вероніка* – габілітований доктор наук з галузі економіки, професор, Дебреценський університет, Угорщина; *Махова Рената* – габілітований доктор наук з галузі економіки, доцент, Університет Й. Шельє, Словацька Республіка; *Ілеш Балінт Чобо* – к.е.н, професор, Університет Яноша Наймана, Угорщина;

*Дунай Анна* – доктор філософії з галузі економіки, професор, Університет Яноша Наймана, Угорщина; *Петі Мартон* – доктор наук з галузі економіки, віце-президент, Національний інститут стратегічних досліджень Угорщини, кафедра соціально-економічної географії та планування міста, Університет Корвінус, Угорщина; *Сас Левенте* – доктор наук з галузі економіки, професор, заступник декана факультету Економіки та бізнес-адміністрування, Клузький університет імені Бабеша-Бойяї, Румунія.

УДК 330

A19

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics** : наук. журн. / редкол. : Р. Бачо, Н. Пойда-Носик, В. Макарович; Закарпат. угор. ін-т імені Ф. Ракоці ІІ. Берегове, 2023. Вип. 3 (2023). 401 с. Текст укр., англ., угор.

Науковий журнал „Acta Academiae Beregsasiensis. Economics.” розрахований на науковців, докторантів, аспірантів, практиків та широкого кола читачів, які цікавляться проблематикою в галузі економічних наук. Статті публікуються на умовах міжнародної ліцензії [Creative Commons Attribution 4.0.](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Свідоцтво про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації

Серія КВ №25089-15029Р від 08.11.2021 р.

Засновник наукового журналу:

**Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці ІІ.**

Адреса: 90202 м. Берегове, пл. Кошута, буд.6.

**Офіційний сайт наукового журналу:**

<https://aab-economics.kmf.uz.ua/aabe>

ISSN 2786-6734 (Print)

ISSN 2786-6742 (Online)

© Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці ІІ, 2023

*ISSN 2786-6734 (Print)*  
*ISSN 2786-6742 (Online)*

**II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola**

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics**

Tudományos folyóirat

3. szám

Beregszász 2023

Az "Acta Academiae Beregsasiensis. Economics" tudományos folyóirat 2021-ben lett alapítva, és a II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola Tudományos Tanácsa határozata alapján jelenik meg.

A tudományos folyóirat évente kétszer jelenik meg.

A **Folyóirat** az Ukrán Oktatási és Tudományos Minisztérium 2023. június 20-án kelt 768. számú rendelete alapján „B” kategóriájú folyóiratnak minősül, melyben publikálhatóak az ukrainai fokozatszerzéshez szükséges tudományos eredmények.

*Kiadáshoz ajánlotta a II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola Tudományos Tanácsa  
(2023. augusztus 31-i 8. sz. jegyzőkönyv)*

**Szerkesztőbizottság:**

**Főszerkesztő** – *Prof. Dr. Bacsó Róbert*, közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Számvitel és Auditálás Tanszék vezetője, II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola, Ukrajna.

**Általános főszerkesztő-helyettes** – *Prof. Dr. Pojda-Noszik Nina*, közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Számvitel és Auditálás Tanszék professzora, II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola, Ukrajna.

**Főszerkesztő-helyettes, felelős szerkesztő** – *dr. Makarovics Viktória*, gazdaságtudomány kandidátusa, egyetemi docens, Számvitel és Auditálás Tanszék docense, II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola, Ukrajna.

**Főszerkesztő-helyettes, felelős titkár** – *dr. Loszkorih Gabriella*, PhD, tanszékvezető helyettes, Számvitel és Auditálás Tanszék, II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola, Ukrajna.

**Szerkesztőbizottság:**

*Prof. Dr. Orlov Igor* – gazdaságtudományok nagydoktora, professzor, az Ukrainai Közgazdaságtudományi Akadémia akadémikusa, II. RFKMF, Ukrajna; *Prof. Dr. Vnukova Natália* – közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Ukrajna tiszteletbeli közgazdásza, Vám és Pénzügyi Szolgáltatások Tanszékének professzora, Szemen Kuznyec Harkovi Nemzeti Gazdaságtudományi Egyetem, Ukrajna; *Prof. Dr. Zivko Zinaida* – közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Menedzsment Tanszék professzora, Lembergi Állami Belügyi Egyetem, Ukrajna; *Prof. Dr. Kovalenko Julia* – közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Pénzügyi Piacok és Technológiák Tanszék professzora, Állami Adóegyetem, Ukrajna; *Prof. Dr. Bondárúk Tajiszija* – közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Ukrajna tiszteletbeli közgazdásza, Pénzügyek, Bank és Biztosítás Tanszék vezetője, Nemzeti Statisztikai, Számviteli és Auditálási Akadémia, Ukrajna; *Prof. Dr. Záverbnij András* – közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Külgazdasági és Vámtevékenység Tanszék professzora, Lembergi Nemzeti Politechnikai Egyetem, Ukrajna; *Prof. Dr. Vdovenkó Natália* – közgazdaságtudományok nagydoktora, professzor, Globális Közgazdaság Tanszék vezetője, Ukrajna Nemzeti Bioerőforrás- és Természetgazdálkodási Egyetem, Ukrajna; *dr. Novicsenko Ljudmila* – gazdaságtudomány kandidátusa, egyetemi docens, Számvitel, Auditálás és Adózás Tanszék docense, Nemzeti Statisztikai, Számviteli és Auditálási Akadémia, Ukrajna; *Dr. habil. Fenyves Veronika* - PhD, egyetemi tanár, tanszékvezető, oktatási dékánhelyettes, Gazdaságtudományi Kar, Számviteli és Pénzügyi Intézet, Kontrolling Tanszék, Debreceni Egyetem, Magyarország; *Dr. habil. Ing. Machová Renáta* – PhD, rektorhelyettes, egyetemi docens, Selye János Egyetem, Szlovákia; *Dr. Illés Bálint Csaba* - PhD, egyetemi tanár, Neumann János Egyetem, Magyarország; *Dr. Dunai Anna* - PhD, egyetemi tanár, Neumann János Egyetem, Magyarország; *Dr. Péti Márton* - PhD, Nemzetstratégiai Kutatóintézet Kutatási, elnökhelyettes; egyetemi docens, Gazdaságföldrajz és városfejlesztés tanszék, Budapesti Corvinus Egyetem, Magyarország; *Dr. Szász Levente* - PhD, egyetemi tanár, dékánhelyettes, Közgazdaság- és Gazdálkodástudományi Magyar Intézet, Babeş-Bolyai Tudományegyetem, Románia.

ETO 330

A19

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics:** tudományos folyóirat / szerk.: R. Bacsó, N. Pojda-Noszik, V. Makarovics. II. RFKMF. Beregszász, 2023. 3. szám (2023). 401 c.

Az „Acta Academiae Beregsasiensis. Economics.” tudományos folyóiratban a doktoranduszok, posztgraduális hallgatók, kutatók és gyakorlati szakemberek tudományos kutatásait tesszük közzé. A tanulmányok [Creative Commons Attribution 4.0.](#) c. nemzetközi licence alapján jelennek meg

*A nyomtatott tömegetájékoztatói eszközök állami nyilvántartásba vételéről szóló igazolás száma*

*KB 25089-15029P 2021. november 8.*

*Tudományos folyóirat alapítója:*

**II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola**

Cím: 90202, Beregszász, Kossuth tér 6.

**A tudományos folyóirat hivatalos honlapja:**

<https://aab-economics.kmf.uz.ua/aabe>

ISSN 2786-6734 (Print)

ISSN 2786-6742 (Online)

© II. Rákóczi Ferenc Kárpátaljai Magyar Főiskola, 2023

*ISSN 2786-6734 (Print)*  
*ISSN 2786-6742 (Online)*

**Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian College  
of Higher Education**

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics**

Scientific journal

Volume 3

Berehove 2023

„Acta Academiae Beregsasiensis. Economics” was founded in November, 2021 and is published by the decision of the Scientific Council of the Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian College of Higher Education.

The scientific journal is published twice a year.

The **journal** is included in Category "B" according to the "**List of scientific professional editions of Ukraine**, in which the results of dissertations for the degree of Doctor of Science and Ph.D. can be published", by order of the Ministry of Education and Science of Ukraine No. 768 dated 20.06.2023.

*Recommended for publication by the Academic Council of the Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian College of Higher Education (protocol No. 8 dated August 31, 2023)*

**Editorial board:**

**Editor-in-Chief** – *Bacho Robert*, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Accounting and Auditing, FR II THCHE, Ukraine;

**First Deputy Editor-in-Chief** – *Poyda-Nosyk Nina*, Doctor of Economics, Professor, Professor at the Department of Accounting and Auditing, FR II THCHE, Ukraine;

**Deputy Editor-in-Chief , managing Editor** – *Makarovykh Viktoriia*, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor at the Department of Accounting and Auditing, FR II THCHE, Ukraine.

**Deputy Editor-in-Chief, responsible secretary** – *Gabriella Loskorikh*, Candidate of Economic Sciences, Deputy Head of the Accounting and Auditing Department, FR II THCHE, Ukraine

**Editorial Board Members:**

*Ihor Orlov* - Doctor of Economics, Professor, Academician of the Academy of Economic Sciences of Ukraine, FR II THCHE, Ukraine; *Nataliia Vnukova* - Doctor of Economics, Professor, Honored Economist of Ukraine, Professor at the Department of Customs Affairs and Financial Services, Symon Kuznets Kharkiv National University of Economics, Ukraine; *Zinaida Zhyvko* - Doctor of Economics, Professor, Professor at the Department of Management, Lviv State University of Internal Affairs, Ukraine; *Yuliia Kovalenko* - Doctor of Economics, Professor, Professor at the Department of Financial Markets and Technologies, State Tax University, Ukraine; *Taisiia Bondaruk* - Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Finance, Banking and Insurance, National Academy of Statistics, Accounting and Audit, Ukraine; *Andrij Zaverbnyj* - Doctor of Economics, Professor, Professor at the Department of Foreign Trade and Customs of the Lviv Polytechnic National University, Ukraine; *Natalia Vdovenko* - Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Global Economy, National University of Life and Environmental Sciences of Ukraine, Ukraine; *Liudmyla Novichenko* - Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor at the Department of Accounting, Auditing and Taxation, National Academy of Statistics, Accounting and Audit, Ukraine; *Fenyves Veronika* - Habilitated Doctor of Sciences in Economics, Head of the Department of Controlling, University of Debrecen, Hungary; *Makhova Renata* - Habilitated Doctor of Sciences in Economics, Associate Professor, J. Selye University, J. Selye University, Slovak Republic; *Illés Bálint Csaba* - Candidate of Sciences in Economics, Professor, John von Neumann University, Hungary; *Dunay Anna* - Doctor Philosophy in Economics, Professor, John von Neumann University, Hungary; *Peti Marton* - Doctor Philosophy in Economics, vice-president, Research Institute for National Strategy, Hungary; associate professor, department of geography and planning, corvinus university of budapest, Hungary; *Szász Levente* – Doctor of Management, Professor, Deputy Dean at the Faculty of Economics and Business Administration, Babeş-Bolyai University, Romania.

UDC 330

A19

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics:** scientific journal / editor. : R. Bacho, N. Poyda-Nosyk, V. Makarovykh. FR II THCHE. Berehove, 2023. Vol. 3 (2023) 401 p. Text Ukrainian, English, Hungarian.

Scientific journal "Acta Academiae Beregsasiensis. Economics." intended for scientists, doctoral students, post-graduate students, practitioners and a wide range of readers who are interested in issues in the field of economic sciences. Articles are published under the terms of the [Creative Commons Attribution 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) International License.

*State registration certificate of a printed mass media  
Series KV No. 25089-15029P dated November 8, 2021.*

The founder of the scientific journal is

**Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian College of Higher Education.**

Correspondence address: Kossuth sq.6, Berehove, Zakarpattia region, Ukraine, 90202

**The official website of the scientific journal:**

<https://aab-economics.kmf.uz.ua/aabe>

ISSN 2786-6734 (Print)

ISSN 2786-6742 (Online)

© Ferenc Rakoczi II Transcarpathian Hungarian College of Higher Education, 2023



## ЗМІСТ

### РОЗДІЛ 1. НАЦІОНАЛЬНА ТА РЕГІОНАЛЬНА ЕКОНОМІКА

<b>Вдовенко Н., Коваль В., Зось-Кіор М.</b> Регулювання сільського розвитку для імпортозаміщення аграрної продукції з урахуванням децентралізації та впливу міжнародної торгівлі	<b>13</b>
<b>Ганусич В., Солнокі П.</b> Кореляційний аналіз інфляції та безробіття в Україні та країнах Європейського союзу	<b>25</b>
<b>Потокі Г., Лоскоріх Г., Перчі О.</b> Виклики менеджменту мікро- та малих підприємств: статистичний аналіз в Україні та Угорщині	<b>39</b>
<b>Толмейнер Г., Гашпар Ш., Товт М.</b> Оцінка бережливості процесів вирощування молочних корів із розробкою математичної моделі	<b>54</b>
<b>Нікош Б.-Р., Керестуш Г., Панкотай Ф.-М.</b> Аналіз маркетингової діяльності угорських постачальників сфери розміщення та малих підприємств громадського харчування у соціальних мережах на основі Lean-принципів	<b>65</b>
<b>Макларі Е.</b> Економічне порівняння класичних автомобілів з електромобілями	<b>75</b>
<b>Еперьські З.</b> Енергетична економіка Угорщини та Австрії в умовах трансформації глобального середовища	<b>86</b>
<b>Горват А-Б.</b> Використання хмарних рішень та аналіз їх впливу на угорський малий та середній бізнес	<b>101</b>
<b>Барабашне Карпаті Д., Чакне Філеп Ю.</b> Компетенції студентів та очікування роботодавців щодо компетентностей у підготовці вчителів з економіки	<b>112</b>
<b>Феєш Н.</b> Стан української економіки під час епідемії коронавірусу	<b>122</b>
<b>Мохачі М., Феньеш Г.</b> Кар'єрні та сімейні плани студентів вищої освіти як фактори ризику для управління персоналом їхніх майбутніх роботодавців	<b>140</b>
<b>Боджаар-Урбан Є., Барці Ю.</b> Економічна ефективність інновацій в закладах культури: на прикладі музеїв	<b>158</b>
<b>Череп А., Воронкова В., Андрюкайтене Р. Денисенко М.</b> Соціально-економічна безпека у контексті міжнародного економічного клімату задля забезпечення конкурентоспроможності економіки	<b>172</b>
<b>Череп О., Бехтер Л., Таболкін В.</b> Методи безперервного професійного розвитку персоналу підприємств	<b>180</b>



## РОЗДІЛ 2. ФІНАНСИ ТА БАНКІВСЬКА СПРАВА

<b>Бачо Р., Вірліч Ш.</b> Аналіз бізнес-процесів компанії: досвід в Україні та міжнародна практика	<b>188</b>
<b>Пойда-Носик Н., Неймет Е., Калман Б.-Г.</b> Конативний підхід до формування фінансової особистості	<b>201</b>
<b>Кучеркова С., Матвієнко Г.</b> Державна підтримка та регуляторні заходи для розвитку штучного інтелекту в енергетичному секторі України	<b>215</b>
<b>Будої Е. Деніч Е.</b> Фінансова сміливість покоління Z	<b>227</b>
<b>Керешші Л.-І., Максим Дьєрдьне Надь Т.</b> Пенсійна система Угорщини: демографічні виклики та превентивні заходи для їх подолання	<b>242</b>
<b>Огородник В., Варцаба В., Макарович В.</b> Капітальні інвестиції в нерухомість України у сучасних реаліях	<b>258</b>
<b>Піоноро Р., Шебештьєн З.</b> Інтегративний огляд критеріїв ранжування управління портфелем проєктів для розуміння процесу прийняття рішень	<b>271</b>
<b>Олейнікова Л., Лищенко О.</b> Європейський досвід формування механізмів зменшення адміністративного навантаження на платників податків	<b>288</b>

## РОЗДІЛ 3. БУХГАЛТЕРСЬКИЙ ОБЛІК І ОПОДАТКУВАННЯ

<b>Хомин П.</b> Капітал і податкова політика: камо грядеши?	<b>299</b>
<b>Вигівська І., Грицак О., Шебештьєн Е.</b> Організаційно-методичне забезпечення бухгалтерського обліку та аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю	<b>308</b>
<b>Фіреді-Філеп Ю., Варконіне Югас М.</b> Облік доходів за національними та міжнародними стандартами в Угорщині	<b>328</b>
<b>Кошіль А., Мельянова Л.</b> Управлінська звітність в інформаційно-технологічному забезпеченні	<b>338</b>
<b>Лоскоріх Г.</b> Особливості професії податкового консультанта в Угорщині	<b>345</b>
<b>Стащенко Ю., Гавриловський О.</b> Міжнародний досвід з питань трансфертного ціноутворення	<b>358</b>
<b>Борзан А., Кардош Б.</b> Оцінка здобувачами викладання облікових дисциплін із застосуванням цифрових технологій	<b>368</b>
<b>Товт Е., Вереш Д.</b> Деякі особливості функціонування та управління церквами в Угорщині: облікові аспекти	<b>382</b>
<b>Вимоги до оформлення публікацій</b>	<b>393</b>





## TARTALOM

### 1.FEJEZET. NEMZETI ÉS REGIONÁLIS GAZDASÁG

<b>Vdovenkó N., Kovály V., Zosz-Kior M.</b> Vidékfejlesztés szabályozása a mezőgazdasági termékek import helyettesítésére, figyelembe véve a decentralizációt és a nemzetközi kereskedelem befolyását	<b>13</b>
<b>Hanuszics V., Szolnoki P.</b> Az infláció és a munkanélküliség közti korreláció elemzés Ukrajnában és az Európai Unió országaiban	<b>25</b>
<b>Pataki G., Loszkorih G., Pércsi O.</b> A mikro- és kisvállalkozások menedzsment kihívásai: statisztikai elemzés Ukrajnában és Magyarországon	<b>39</b>
<b>Thalmeiner G., Gáspár S., Tóth M.</b> A tejelő tehenek nevelési folyamatainak takarékoságának értékelése matematikai modellezés segítségével	<b>54</b>
<b>Nyikos B.-R., Keresztes G., Pankotay F.- M.</b> A magyar szállásadók és vendéglátó kkv-k közösségi média marketing tevékenységének elemzése a LEAN elvek alapján	<b>65</b>
<b>Maklári E.</b> A hagyományos meghajtással működő és az elektromos autók gazdasági összehasonlítása	<b>75</b>
<b>Eperjesi Z.</b> Magyarország és Ausztria energiagazdasága az átalakulóban lévő globális környezetben	<b>86</b>
<b>Horváth Á-B.</b> A magyarországi KKV-k által alkalmazott felhő-alapú megoldások és annak hatásainak elemzése	<b>101</b>
<b>Barabásné Kárpáti D., Csákné Filep Ju.</b> Hallgatói kompetenciák és munkáltatói kompetenciaelvárások a közgazdásztanár-képzésben	<b>112</b>
<b>Fejes N.</b> Az Ukrán gazdaság helyzete a koronavírus-járvány idején	<b>122</b>
<b>Mohácsi M., Fényes H.</b> Felsőoktatási hallgatók karrier- és családtervei, mint kockázati tényezők jövőbeli munkaadók HR-menedzsmentje számára	<b>140</b>
<b>Bodzsár-Urbán É., Bárczi Ju.</b> A kulturális intézmények innovációinak gazdasági eredményessége: a múzeumok példáján	<b>158</b>
<b>Cserep A., Voronkova V., Andrukájtene R, Deniszenkó M.</b> Társadalmi-gazdasági biztonság a nemzetközi gazdasági környezet összefüggéseiben a gazdaság versenyképességének biztosításához	<b>172</b>
<b>Cserep O., Behter L., Tabolkin V.</b> A vállalati személyzet folyamatos szakmai fejlődésének módszerei	<b>180</b>



## 2. FEJEZET. PÉNZÜGY ÉS BANK

<b>Bacsó R., Virlics S.</b> A vállalat üzleti folyamatainak elemzése: Ukrajnai tapasztalat és nemzetközi gyakorlat	<b>188</b>
<b>Poyda-Nosyk N., Németh E., Kálmán B.-G.</b> A pénzügyi személyiség célzott vizsgálata három korcsoportban	<b>201</b>
<b>Kucserková Sz., Mátvienko G.</b> Állami támogatás és szabályozási intézkedések a mesterséges intelligencia fejlesztésére az ukrán energiaszektorban	<b>215</b>
<b>Budai E. Denics E.</b> A Z generáció pénzügyi bátorsága	<b>227</b>
<b>Kőrössy L.-I., Makszim Györgyné Nagy T.</b> Magyarország nyugdíjrendszere, demográfiai trendekből adódó kihívásai és az azokkal szembeni intézkedések	<b>242</b>
<b>Ohorodnik V., Varcaba V., Makarovics V.</b> Tőkebefektetések a jelenkori ukrajnai ingatlanpiacon	<b>258</b>
<b>Pionório P., Sebestyén Z.</b> A projektportfólió-kezelés rangsorolási kritériumainak integrált áttekintése a döntéshozatali folyamat megértéséhez	<b>271</b>
<b>Olejnikova L., Liscenkó O.</b> Európai tapasztalatok az adófizetők adminisztratív költségeit csökkentő mechanizmusok kialakításában	<b>288</b>

## 3. FEJEZET. SZÁMVITEL ÉS ADÓÜGY

<b>Homin P.</b> Tőke- és adópolitika: merre jár?	<b>299</b>
<b>Vigivszka I., Hricák O., Sebestény E.</b> Befektetési ingatlannal lebonyolított ügyletek könyvelésének, könyvvizsgálatának szervezési és módszertani támogatása	<b>308</b>
<b>Füredi-Fülöp Ju., Várkonyiné Juhász M.</b> Bevétel elszámolás a magyar nemzeti és a nemzetközi számviteli szabályozásban	<b>328</b>
<b>Kosily A., Melyánkova L.</b> Vezetői jelentéskészítés az információs technológiai támogatás rendszerében	<b>338</b>
<b>Loszkorih G.</b> Az adótanácsadói szakma sajátosságai Magyarországon	<b>345</b>
<b>Sztasenkó J., Havrolovszkij O.</b> Nemzetközi transzferárazási tapasztalat	<b>358</b>
<b>Borzán A., Kardos B.</b> A digitális módszerekkel támogatott számvitel tanítás hallgatói minősítése	<b>368</b>
<b>Tóth E., Vörös Gy.</b> Az egyházi működés és gazdálkodás néhány sajátossága Magyarországon: számviteli aspektusok	<b>382</b>
<b>Publikációs követelmények</b>	<b>393</b>



## CONTENT

### CHAPTER 1. NATIONAL AND REGIONAL ECONOMY

<b>Vdovenko N., Koval V., Zos-Kior M.</b> Regulation of agricultural development for import substitution of agricultural products taking into account decentralization and impact of international trade	<b>13</b>
<b>Hanusych V., Solnoki P.</b> Correlational analysis of inflation and unemployment in Ukraine and the countries of the European Union	<b>25</b>
<b>Pataki G., Loskorikh G., Perchy O.</b> Managerial challenges for micro and small enterprises: statistical analysis in Ukraine and Hungary	<b>39</b>
<b>Thalmeiner G., Gáspár S., Tóth M.</b> Lean performance evaluation of dairy cow farming processes with mathematical model development	<b>54</b>
<b>Nyikos B.-R., Keresztes G., Pankotay F.-M.</b> Analysis of social media marketing activities of Hungarian accommodation providers and catering SME's from the aspect of lean principles	<b>65</b>
<b>Maklári E.</b> Economic comparison between conventionally powered and electric cars	<b>75</b>
<b>Eperjesi Z.</b> The energy economy of Hungary and Austria in the conditions of the transformation of the global environment	<b>86</b>
<b>Horváth Á-B.</b> Cloud-based solutions used by hungarian SMEs and analysis of its effects	<b>101</b>
<b>Barabásné Kárpáti D., Csákné Filep Ju.</b> Competences of students and expectations of employers regarding competencies in the training of teachers in economics.	<b>112</b>
<b>Fejes N.</b> The situation of the Ukrainian economy during the coronavirus pandemic	<b>122</b>
<b>Mohácsi M., Fényes H.</b> Career and Family Plans of Higher Education Students as Risk Factors for their future employers' HR Management	<b>140</b>
<b>Bodzsár-Urbán É., Bárczi Ju.</b> Economic efficiency of innovations in cultural institutions: the case of museums	<b>158</b>
<b>Cherep A., Voronkova V., Andriukaitene R., Denysenko M.</b> Socio-economic security in the context of the international economic climate to ensure the competitiveness of the economy	<b>172</b>
<b>Cherep O., Bexhter L., Tabolkin V.</b> Methods of continuous professional development of enterprise personnel	<b>180</b>



## CHAPTER 2. FINANCE AND BANKING

<b>Bacho R., Virlich S.</b> Analysis of company's business processes: experience in Ukraine and international practices	<b>188</b>
<b>Poyda-Nosyk N., Németh E., Kálmán B.-G.</b> A conative approach to financial personality	<b>201</b>
<b>Kucherkova S., Matvienko G.</b> State support and regulatory measures for the development of artificial intelligence in the energy sector of Ukraine	<b>215</b>
<b>Budai E., Denich E.</b> The financial bravery of generation Z	<b>227</b>
<b>Kőrössy L.-I., Makszim Györgyné Nagy T.</b> Hungary's pension system: demographical challenges and preventive measures	<b>242</b>
<b>Ohorodnyk V., Vartsaba V., Makarovych V.</b> Real Estate Capital Investments in Ukraine in the Modern Realities	<b>258</b>
<b>Pionório P., Sebestyén Z.</b> An integrative review of project portfolio management ranking criteria - understanding better the decision-making process	<b>271</b>
<b>Oleynikova L., Lyshchenko E.</b> European experience of reducing the administrative burden on taxpayers	<b>288</b>

## CHAPTER 3. ACCOUNTING AND TAXATION

<b>Khomyn P.</b> Capital and tax policy: Quo Vadis?	<b>299</b>
<b>Vyhivska I., Hrytsak O., Shebeshten E.</b> Organizational and methodological support for accounting and auditing of the investment real estate transactions	<b>308</b>
<b>Füredi-Fülöp Ju., Várkonyiné Juhász M.</b> Accounting of revenue in Hungarian national and international accounting regulations	<b>328</b>
<b>Koshil A., Meliankova L.</b> Managerial reporting in information technology support	<b>338</b>
<b>Loskorikh G.</b> Features of the tax consultant profession in Hungary	<b>345</b>
<b>Stashenko Yu., Gavrylovskiy O.</b> International experience in transfer pricing	<b>358</b>
<b>Borzán A., Kardos B.</b> Students' opinion of digital accounting teaching	<b>368</b>
<b>Tóth E., Vörös Gy.</b> Some features of church operation and management in Hungary: accounting aspects.	<b>382</b>
<b>General requirements for manuscripts</b>	<b>393</b>



DOI <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2023-3-258-270>  
УДК 330.322.16(477)+332.63+347.214.3

### **Валерія ОГОРОДНИК**

к.е.н., доцент, доцент кафедри фінансів та банківської справи,  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»,  
м.Ужгород, Україна  
**ORCID ID:** 0000-0002-9448-3351

### **Віталій ВАРЦАБА**

здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти,  
спеціальності 072 Фінанси, банківська справа та страхування,  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»,  
м. Ужгород, Україна  
**ORCID ID:** 0009-0004-4680-9013

### **Вікторія МАКАРОВИЧ**

кандидат економічних наук, доцент, доцент кафедри обліку і аудиту  
Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці II,  
м. Берегове, Україна  
**ORCID ID:** 0000-0002-0684-7072  
**ResearcherID:** C-1755-2017  
**Scopus Author ID:** 57210844509

## **КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ В НЕРУХОМІСТЬ УКРАЇНИ У СУЧАСНИХ РЕАЛІЯХ**

***Анотація.** Загострення ситуації через війну та економічні труднощі підкреслює потребу у ретельному аналізі, плануванні та реалізації дієвих стратегій для забезпечення стабільності та розвитку ринку нерухомості в Україні. Руїнування міст і селищ, знищення значної частини житлового фонду та важливих інфраструктурних об'єктів лише підкреслює необхідність пошуку активних підходів до інвестування та фінансування нерухомості із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, з урахуванням того, що із-за війни цей процес супроводжується значними майновими ризиками для інвесторів. У даній статті висвітлені ключові аспекти ринку нерухомості в Україні, зосереджуючись на проблемах та викликах, які впливають на інвестиційну діяльність. Зокрема, акцентується увага на недостатньому задоволенні потреб в інвестиційних ресурсах, яке є характерним явищем сучасного господарювання. Інвестиції, спрямовані на майбутнє, часто конфліктують зі схильністю суспільства віддавати перевагу потребам сьогодення. Стаття аналізує різні визначення поняття "інвестиції", зокрема, як покупки фінансових і реальних активів, спрямованих на розвиток та зростання виробництва. Також, окреслено роль нерухомості як важливого активу, здатного приносити стабільний прибуток та споживчу користь. Однак, автори підкреслюють, що успішні інвестиційні стратегії потребують ефективного підходу до інвестиційного процесу, який мінімізує ризики та забезпечує захист інвесторів від можливих втрат. В статті аналізуються різні проблеми, пов'язані з функціонуванням ринку нерухомості в Україні, зокрема воєнний конфлікт, загальний стан економіки, зруйнована інфраструктура, нерівномірний розподіл капіталовкладень у регіонах та необхідність ефективної інвестиційної політики для стимулювання капіталовкладень в нерухомість та будівельну сферу, а також обмежені фінансові можливості населення у зв'язку з невизначеністю майбутнього розвитку та воєнним конфліктом. Проте, розглядаючи тенденції, все ж виокремлено деякі позитивні зрушення,*



зокрема у напрямку розвитку інвестицій у нерухомість та будівельну сферу. Проаналізовано підходи та можливі шляхи розв'язання цих проблем, включаючи стимулювання економічного зростання, покращення інвестиційної політики та розвиток інфраструктури. Доведено, що важливим кроком є розвиток інфраструктури та створення сприятливих умов для інвесторів, а також реформування дозвільних та судових систем. Автори вказують на необхідність державного регулювання інвестиційної діяльності та стимулювання капіталовкладень. Закликають до подальших наукових досліджень, спрямованих на знаходження новітніх інструментів для підтримки інвестицій в нерухомість та відновлення після воєнних подій.

**Ключові слова:** інвестиції, капітальні інвестиції, нерухомість, ринок нерухомості

**JEL Classification** E 62, H 54, R 21

**Absztrakt.** A helyzet a háború és a gazdasági nehézségek miatti súlyosbodása azt jelzi, hogy gondos elemzésre, tervezésre és hatékony stratégiák végrehajtására van szükség az ukrajnai ingatlanpiac stabilitásának és fejlődésének biztosítására. A városok lerombolása, a lakásállomány és a fontos infrastrukturális létesítmények nagy részének tönkretétele csak azt hangsúlyozza, hogy magán- és jogi személyek bevonásával aktív megközelítést kell találni az ingatlanbefektetések és -finanszírozás terén, figyelembe véve azt a tényt, hogy a háború miatt ez a folyamat jelentős vagyoni kockázattal jár a befektetők számára. A cikk az ukrajnai ingatlanpiac legfontosabb aspektusait emeli ki, a befektetési tevékenységet érintő problémákra és kihívásokra fókuszálva. Különösen a beruházási források iránti igények elégtelen kielégítésére irányul a figyelem, ami a modern gazdálkodás jellegzetes jelensége. A jövőorientált befektetések gyakran ütköznek a társadalom azon tendenciájával, hogy a jelen szükségleteit előtérbe helyezze. A cikk a „befektetés” fogalmának különböző definícióit elemzi, különös tekintettel mint a termelés fejlesztését és növekedését célzó pénzügyi és ingatlanvagyon vásárlását. Meghatározásra kerül továbbá az ingatlan, mint fontos vagyon szerepe, amely stabil bevételt és fogyasztói előnyöket képes hozni. A szerzők azonban hangsúlyozzák, hogy a sikeres befektetési stratégiákhoz olyan hatékony megközelítésre van szükség a befektetési folyamatban, amely minimalizálja a kockázatokat és megvédi a befektetőket az esetleges veszteségektől. A cikk az ukrajnai ingatlanpiac működésével kapcsolatos különféle problémákat elemzi, beleértve a katonai konfliktust, a gazdaság általános állapotát, a megsemmisült infrastruktúrát, a tőkebefektetések régió belüli egyenlőtlen eloszlását, valamint a hatékony befektetési politika szükségességét az ingatlan- és építőipari tőkebefektetések ösztönzésére, valamint a lakosság korlátozott anyagi lehetőségeit a jövőbeli fejlődés bizonytalansága és a katonai konfliktus kapcsán. A trendeket figyelembe véve azonban néhány pozitív fejlemény azonosítható, különösen az ingatlan- és építőipari beruházások fejlődése irányában. E problémák megoldásának megközelítéseit és lehetséges módjait elemezzük, beleértve a gazdasági növekedés ösztönzését, a befektetési politika javítását és az infrastruktúra fejlesztését. A kutatás a problémák megoldásának megközelítéseit és lehetséges módjait elemzi, beleértve a gazdasági növekedés ösztönzését, a befektetési politika javítását és az infrastruktúra fejlesztését. Továbbá bizonyítja, hogy fontos lépés az infrastruktúra fejlesztése és a befektetők számára kedvező feltételek megteremtése, valamint az engedélyezési és igazságszolgáltatási rendszer átalakítása. A szerzők rámutatnak a befektetési tevékenység állami szabályozására és a tőkebefektetések ösztönzésére. További kutatásokat szorgalmaznak, amelyek célja új eszközök felkutatása az ingatlanbefektetések és a háború utáni helyreállítás támogatására.

**Kulcsszavak:** befektetés, tőkebefektetések, ingatlan, ingatlanpiac.

**Abstract.** The escalation of the situation due to the war and economic difficulties underscores the need for careful analysis, planning, and implementation of effective strategies to ensure stability and development of the real estate market in Ukraine. The destruction of cities and towns, the demolition of a significant portion of housing stock, and vital infrastructure only accentuate the necessity of seeking proactive approaches to real estate investment and financing involving both individuals and legal entities. It's important to take into account that due to the war, this process is accompanied by significant financial risks for investors. This article highlights key aspects of the real estate market in

Ukraine, focusing on issues and challenges affecting investment activities. Particularly, attention is drawn to the insufficient satisfaction of investment resource needs, a characteristic phenomenon of modern economics. Investments oriented toward the future often clash with society's inclination to prioritize present needs. The article analyzes various definitions of "investment," including the purchase of financial and real assets aimed at development and production growth. Additionally, the role of real estate as a significant asset capable of generating stable income and consumer benefit is outlined. However, the authors emphasize that successful investment strategies require an effective approach to the investment process, minimizing risks and safeguarding investors from potential losses. The article delves into various problems associated with the functioning of the real estate market in Ukraine, including the ongoing military conflict, the overall economic condition, devastated infrastructure, uneven distribution of capital investments across regions, and the necessity for an effective investment policy to stimulate investments in real estate and the construction sector. Moreover, limited financial capabilities of the population due to uncertainties about future development and the war conflict are addressed. Nonetheless, considering trends, some positive shifts are identified, particularly in the direction of investment development in real estate and the construction sector. Approaches and possible solutions to these problems are analyzed, encompassing the stimulation of economic growth, enhancement of investment policies, and infrastructure development. It is established that a crucial step involves infrastructure development and creating favorable conditions for investors, along with the reform of permitting and judicial systems. The authors underscore the necessity of state regulation of investment activities and incentivizing capital investments. They call for further scientific research aimed at discovering innovative tools to support real estate investments and post-war recovery.

**Keywords:** investments, capital investments, real estate, real estate market

**Постановка проблеми.** На превеликий жаль, наша країна потрапила в умови війни, що спричинило знищення міст і селищ, руйнування значної кількості житлового фонду та важливих інфраструктурних об'єктів. Щоб відновити їх, необхідно внести зміни у структуру інвестицій серед юридичних та фізичних осіб, а також у роль держави як регулятора та стимулятора на ринку нерухомості.

Активне використання механізмів інвестування та фінансування нерухомості, що пов'язується із залученням коштів фізичних та юридичних осіб, супроводжується майновими ризиками для інвесторів. Україна має негативний та навіть аферестичний досвід, який призвів до проблем та завдає шкоди розвитку ринку нерухомості в країні й на сучасному етапі.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Дослідженнями розвитку ринку нерухомого майна займаються вітчизняні науковці, такі як А. Асаул, К. Загребельна, І. Кривов'язюк, К. Павлов та інші. У той же час, що стосується проблем в сфері інвестування, над ними працюють Л. Безчасний, А. Поручник, В. Сухонос Н., Татаренко та інші.

Проте багато питань, які допомогли б ефективніше вкладати фінансові ресурси в об'єкти нерухомості, залишаються невирішеними або потребують подальшого вдосконалення.

**Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми.** Для розвитку та адекватного фінансування ринку нерухомості України необхідно детальніше розглянути теоретичні та практичні проблеми, що пов'язані з цим та розробити



рекомендації щодо стимулювання його активності, оскільки ринок нерухомості має прямий вплив на благополуччя не тільки громадян, але й вітчизняних підприємств та економіку країни в цілому.

**Формулювання цілей статті (постановка завдання).** Метою цього дослідження є всебічне вивчення теоретичних та практичних аспектів інвестування в нерухомість в Україні в сучасних умовах.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У сучасних умовах господарювання зростання економіки нерозривно пов'язане з ефективним мобілюванням фінансових ресурсів та їх використанням для задоволення потреб галузей економіки та підприємств. Проблема недостатнього задоволення потреб в інвестиційних ресурсах завжди присутня у суспільстві і характерна для будь-якої економіки або суб'єкта господарювання. Однак, ця проблема ще більш ускладнюється тим, що інвестиції, як економічна категорія, спрямовані на майбутнє, тоді як суспільство часто надає перевагу потребам сьогодення і схильне витратити ресурси на їх задоволення.

Можна стверджувати, що поняття «інвестиції» у сфері економіки має декілька визначень. По-перше, це покупка акцій і облігацій з метою отримання певного фінансового прибутку; по-друге, це реальні активи, такі як машини і обладнання, необхідні для виробництва та продажу товарів. В широкому розумінні, інвестиції є механізмом, який забезпечує фінансування, ріст та розвиток економіки країни, регіону, галузі або підприємства. Вчені різними способами розкривають поняття «інвестиції». Але незважаючи на це, вони дійшли спільної думки щодо того, що інвестиції, в основному, передбачають отримання майбутнього доходу (прибутку) від вкладеного капіталу (ресурсів), розширення та модернізацію виробництва. І саме ця ціль спонукає інвесторів вкладати кошти у виробничі, комерційні та інші сфери діяльності.

Згідно з Законом України «Про інвестиційну діяльність» [1] об'єктами інвестиційної діяльності можуть бути будь-яке майно, в тому числі основні фонди і оборотні кошти в усіх галузях та сферах народного господарства, цінні папери, цільові грошові вклади, науково-технічна продукція, інтелектуальні цінності, інші об'єкти власності, а також майнові права.

Кожен об'єкт інвестування володіє своєю специфікою, функціональними перевагами та обмеженнями. Що стосується нерухомості, то при інвестуванні в такі об'єкти фактично виникають складнощі через їхню «немобільність», і в разі розриву інвестиційної угоди виникає проблема повернення інвестованих коштів, вкладених у ці об'єкти [6].

З аналізу основних нормативно-правових актів України видно, що жоден з них не містить визначення або універсальної класифікації об'єктів нерухомості, яку можна було б застосувати до різноманітних сфер соціально-економічного використання нерухомості. Так основними нормативно-правовими актами, що регламентують відносини в сфері визначення об'єктів нерухомості є: Цивільний кодекс України, Податковий кодекс України, Закон України «Про іпотеку» (ст. 1) № 898- IV від 05.06.2003 р., Постанова Кабінету міністрів України «Про





затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» № 1440 від 10.09.2003 р.

Для структурування всього переліку об'єктів нерухомості можна спочатку розділити його на різні групи. Перша група - об'єкти, що мають тісний зв'язок із землею і, отже, є нерухомими за своєю природою. В цій групі також можна виділити дві підгрупи: об'єкти природного походження (такі як земельні ділянки, ділянки надр, водні об'єкти, ліси і так далі) та об'єкти, що були створені штучно (наприклад, будівлі, споруди тощо). Серед цих штучно створених об'єктів виділяється підприємство, як цілісний майновий комплекс. Друга група нерухомості включає повітряні та морські судна, внутрішньо-водні судна, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Нерухомість традиційно розглядається як вигідний актив для залучення споживчих заощаджень завдяки здатності створювати стабільний пасивний грошовий потік, при цьому зменшуючи активну участь інвестора у впровадженні інвестиційних стратегій.

Однак правильний вибір об'єкта та генерація грошового потоку можливі тільки при використанні ефективного підходу до інвестиційного процесу, що є чіткою послідовністю дій при прийнятті інвестиційних рішень. Цей підхід має потенціал убезпечити потенційного інвестора від ризику втрати фінансових заощаджень та тимчасових ресурсів.

Отже, нерухоме майно можна розглядати як товар, який одночасно містить елементи споживчого блага і інвестиції, без яких ефективно користування та володіння ним практично неможливе.

Крім того, слід відзначити, що нерухоме майно виступає важливим об'єктом для інвестицій. Оскільки відсотки на позиковий капітал та дохід з цінних паперів можуть бути нижчими, ніж прибуток від прямих інвестицій у нерухомість та цінні папери, що забезпечені нерухомістю. Щобільше, нерухомість є реальним активом з характерною надійністю, при цьому інвестування в об'єкти нерухомості є «прозорими», оскільки є можливість ефективно оцінювати ризики та здійснювати розрахунки щодо прибутковості.

Існують різноманітні методи інвестування в нерухомість: придбання будівель та споруд з метою їх експлуатації та отримання прибутку, пряме придбання об'єкта нерухомості або прав на нього з метою подальшого розвитку.

У сфері нерухомості суб'єктами інвестиційної діяльності можуть бути всі учасники інвестиційних проєктів, такі як будівельники, підрядники, постачальники, користувачі нерухомістю, фінансові, страхові та посередницькі організації, фонди тощо.

За принципом побудови капіталу, за допомогою якого отримується об'єкт нерухомості можна структурувати основні форми вкладення інвестицій в нерухомість [2]:

- Фінансування на основі власного капіталу: цей спосіб включає розрахунок покупця та продавця за об'єкт нерухомості з використанням власних ресурсів. Проте він використовується досить рідко.



- Фінансування за допомогою позикового капіталу: цей підхід зазвичай належить до спеціалізованих форм фінансування, таких як будівельні кредити, різні муніципальні фінансові рішення і т.д. Він передбачає застосування спеціальних методів фінансування, кредитування та страхування.

- Фінансування на основі змішаного капіталу (власного та позикового): цей метод є основним способом вкладення інвестицій у нерухомість. В рамках цього підходу, позиковий капітал також може складатися з різних видів кредитів або позик. Власний капітал може вкладатися одноразово, наприклад, у формі пайової участі, або може накопичуватися за допомогою різних систем збережень, включаючи загальні кредитні технології, банківські заощадження, житлові кооперативи, страхові поліси, різні рахунки, продаж наявного майна та інші зовнішні джерела накопичень.

На жаль, на цей час український ринок державних та корпоративних цінних паперів не вдалося належним чином сформувати, і в результаті цього не виникли адекватні інвестиційні інститути, які забезпечили б рівень ліквідності та прозорості ринку, а також привабили б заощадження громадян для інвестування у сфері нерухомості.

Формування та розвиток ринку нерухомості в Україні був спричинений переходом до ринкової моделі господарювання. Важливість цього ринку для будь-якої країни світу визначається його тісним взаємозв'язком з іншими складовими ринкової системи та його роллю в структурі ВВП. Тому ринок нерухомості є особливим показником рівня розвитку економіки країни: висока активність на цьому ринку свідчить про позитивну динаміку економічного зростання держави.

Важко не відзначити руйнування міст і сіл, житлових та комерційних будівель, знищення логістичної системи та труднощі зі здобуттям будівельних матеріалів. Все це в найближчій перспективі може призвести до зростання недоступності нерухомості для середнього громадянина. Розуміючи, що національна економіка адаптується до нових умов, а законодавчі ініціативи у сфері містобудування та програми відновлення житла допоможуть піднятися на новий рівень, ми повинні пам'ятати, що зниження попиту впливає насамперед відсутність іпотечного кредитування та спад реальних доходів громадян.

Російська агресія проти України суттєво погіршує інвестиційні процеси, які є аж надто важливими для країни. Також очевидно, що інвестиційна активність в різних регіонах завжди відбувалася нерівномірно, в певному сенсі ця ситуація в регіонах відображала географічний розподіл економічних галузей та виробництв. Таким чином, основний інвестиційний потік накопичується в одних регіонах, тоді як інвестиційні процеси у інших зазнали деградації. Розмір цієї нерівності можна оцінити за даними таблиці 1.

Таблиця 1

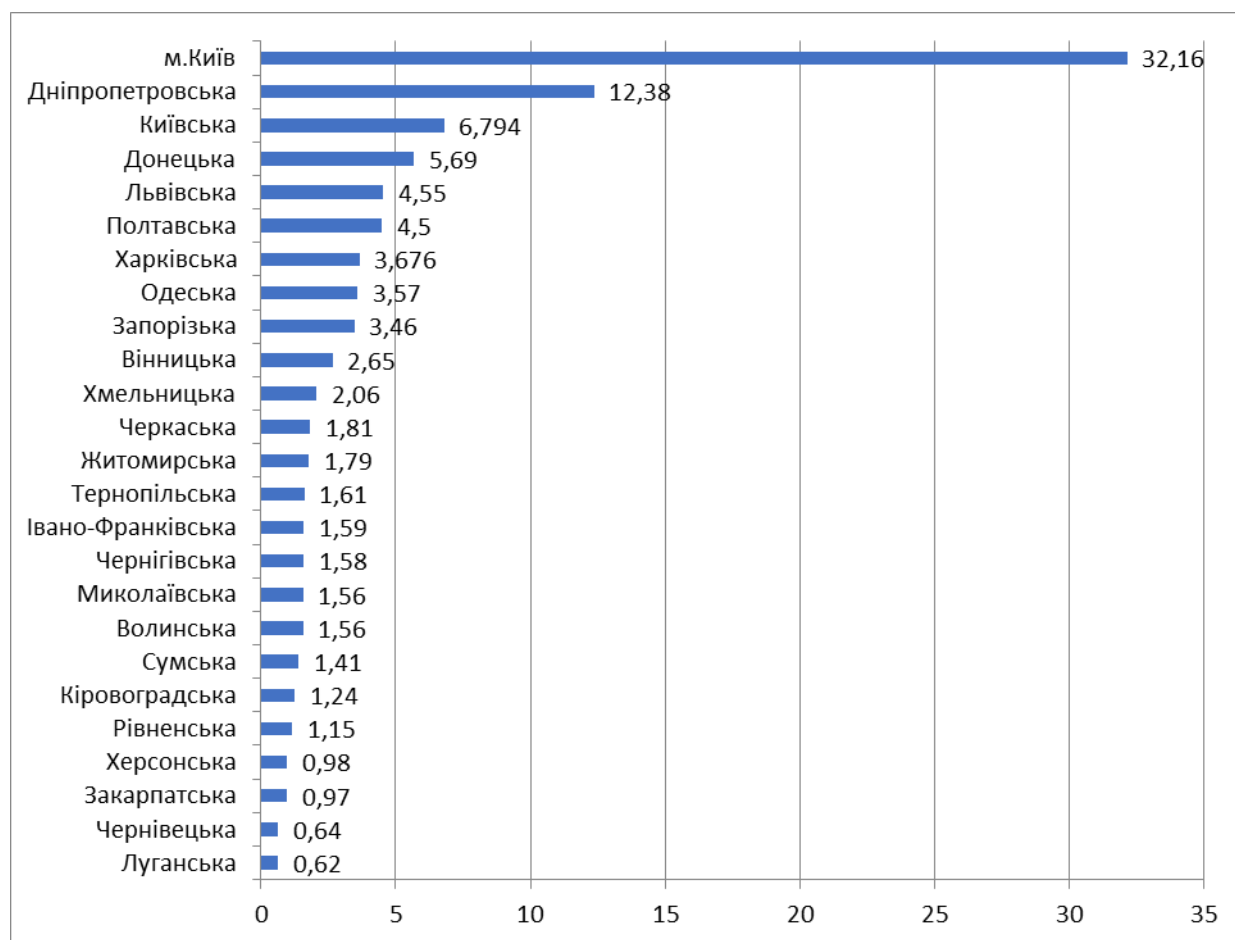
**Диференціація інвестиційного обороту в регіонах України  
в 2021 році, тис.грн [4]**

	<b>обсяг капітальних інвестицій</b>	<b>інвестиції в матеріальні активи</b>	<b>інвестиції в нематеріальні активи</b>
Україна	528802011	505246299	23555712
Вінницька	14013094	13854948	158146
Волинська	8263244	8181409	81835
Дніпропетровська	65469771	64848238	621533
Донецька	30072847	26159814	3913033
Житомирська	9484439	9397856	86583
Закарпатська	5126333	5046060	80273
Запорізька	18270778	18058827	211951
Івано-Франківська	8408234	8215085	193149
Київська	35927395	35073524	853871
Кіровоградська	6540378	6482354	58024
Луганська	3291761	3281992	9769
Львівська	24041905	23256837	785068
Миколаївська	8272664	8212564	60100
Одеська	18853678	18477148	376530
Полтавська	23808239	23585824	222415
Рівненська	6076296	6032460	43836
Сумська	7465009	7366575	98434
Тернопільська	8536591	8519684	16907
Харківська	19438622	19087320	351302
Херсонська	5157946	5117786	40160
Хмельницька	10874810	10772730	102080
Черкаська	9590276	9452174	138102
Чернівецька	3397187	3376722	20465
Чернігівська	8367139	8268683	98456
м. Київ	170053375	155119685	14933690

Аналіз даних табл. 1 показує, що найбільшу кількість інвестицій у 2021 році було освоєно в м. Київ, а передовим регіоном за обсягом освоєних капітальних інвестицій була Дніпропетровська область.

Слід також зазначити, що більшість освоєних в Україні капітальних інвестицій концентрується в 6 регіонах України, а решта нерівномірно розподілена по всій території країни.

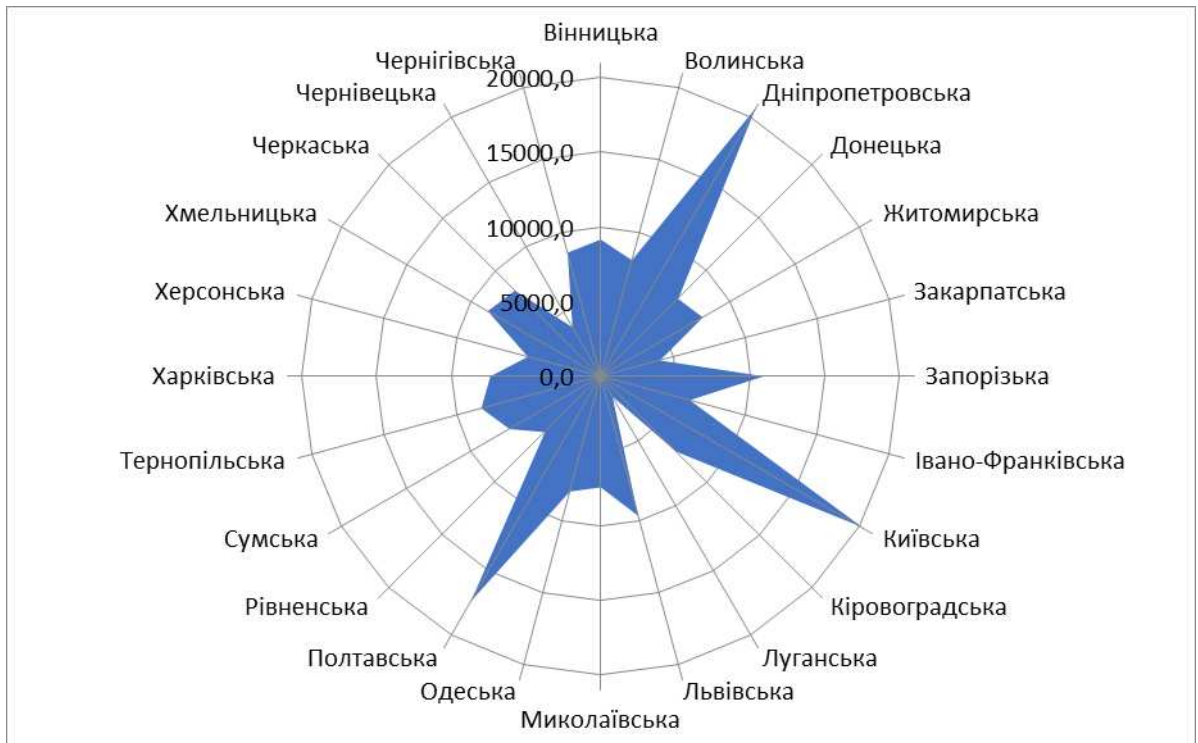
Відмінність між регіонами України в капітальних інвестиціях можна простежити, розглянувши їх частку в обсязі капітальних інвестицій в Україні за 2021 рік (аналізувати узагальнену статистику щодо розмірів й умов фінансування з початком війни немає можливості) (рис. 1).



**Рис. 1. Частка капітальних інвестицій за регіонами в загальному обсязі за 2021 рік, % [4]**

Дані щодо обсягу освоєних інвестицій на душу наявного населення за регіонами України у 2021 р. наведені на рис. 2.

На підставі представлених даних на рисунку 2 видно, що щорічні інвестиції в основний капітал на одну особу понад 10 000 гривень є досить значними, особливо у порівнянні з середнім значенням по всій Україні, яке становить 8 663 гривні. Варто відзначити, що лише 7 областей України перевищили середнє значення національно.

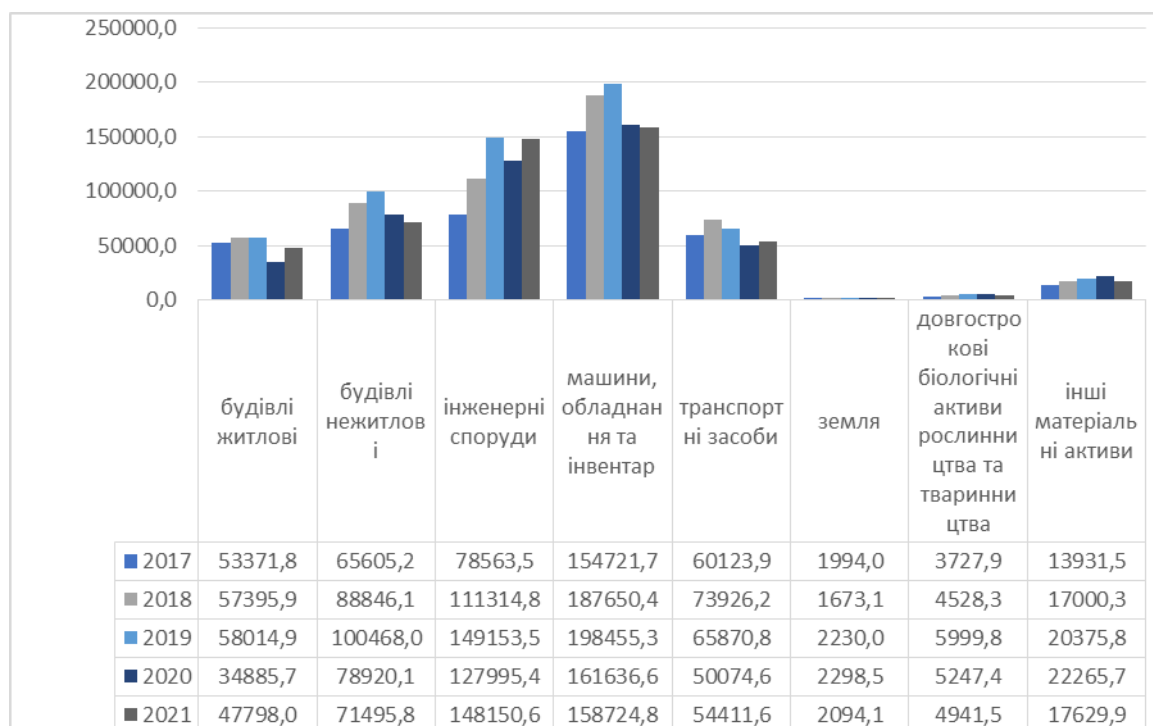


**Рис. 2. Обсяг капітальних інвестицій у розрахунку на одну особу за регіонами України у 2021р. грн. [3]**

У розгляді різних регіонів України можна спостерігати значні регіональні нерівності в обсягах капітальних інвестицій на 1 особу в основний капітал: від 58 168,5 гривень (м. Київ) до 1 550 гривень (Луганська область) на одну особу.

Більш ніж половину обсягу капітальних інвестицій (68,6%) фінансували за рахунок власних коштів підприємств і організацій. Загалом, 95,5% від усього обсягу капітальних інвестицій у 2021 році були вкладені у матеріальні активи (505 246,3 млн гривень), в той час, як лише 4,5% припали на інвестиції у нематеріальні активи (23 555,7 млн гривень). З цих інвестицій у нематеріальні активи, лише 10% були спрямовані на будівництво житлових будівель.

Якщо окремо розглянути нерухоме майно серед усіх активів, в які здійснюються інвестиції, то протягом останніх років вкладення переважають саме в інженерні споруди. У 2021 році частка таких інвестицій у загальному обсязі становила 28% (див. рис. 3). Загалом, в об'єкти нерухомого майна у 2021 році було вкладено 50,6% (267 444,4 млн гривень) від загального обсягу інвестицій.



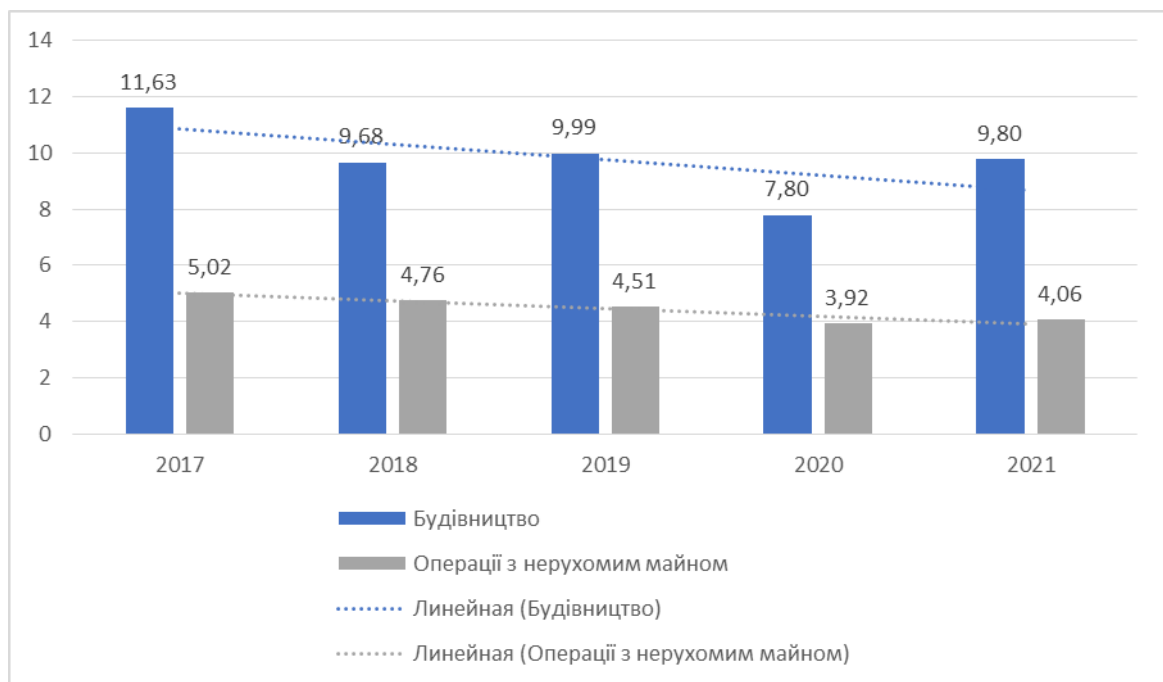
**Рис. 3. Динаміка освоєних інвестицій у матеріальні активи за видами за 2017-2021 рр. [4]**

Серед всіх галузей економічної діяльності капітальні інвестиції, вкладені в операції з нерухомим майном, в 2021 році становили приблизно 4%, тоді як у будівництво цей показник склав 9,8%. Ця характеристика залишається майже стійкою протягом останніх років (див. рис. 4).

Важливо відзначити, що ці показники змінюються майже в однаковому співвідношенні, що підтверджує їх взаємозалежність.

Оскільки капітальні інвестиції відіграють суттєву роль у забезпеченні загального економічного розвитку країни і особливо необхідні після нашої перемоги для відновлення зруйнованого нерухомого майна, важливо активізувати зростання їх обсягів. Таким чином, розвиток капітальних інвестицій в Україні вимагає розробки ефективної інвестиційної політики, оскільки саме завдяки такій політиці можливі позитивні зміни в економіці держави.

Ситуація, ускладнена війною на всіх ринках України, ризики невизначеності майбутнього розвитку, зниження ефективності бізнес-процесів та загальне погіршення макроекономічних показників, може тимчасово сповільнити діяльність на ринку нерухомості через нестабільність вартості пропозицій та обмежені фінансові можливості населення.



**Рис. 4 Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності за 2017-2021рр., млн. грн. [5]**

Ймовірно, недорогі новобудови високої якості мають шанс уникнути більшості проблем, пов'язаних з поточними обставинами. Водночас, сегменти, які були переоцінені, такі як бізнес-клас на вторинному ринку, можуть зазнати значних втрат.

Окрім впливу війни, існують і інші негативні фактори, які відіграють важливу роль у формуванні ринку нерухомості. До таких чинників можна віднести високу функціональну та зовнішню зношеність будівель та інфраструктури, а також наявність багатьох старих будинків.

Це може вказувати на потребу у значних витратах, пов'язаних з відновленням аварійних, дуже зношених або внаслідок бойових дій пошкоджених споруд, для того, щоб вони відповідали стандартам технічних вимог, встановлених законодавством. Іноді відновлення може виявитися нецільовим, і тоді будівля може залишитися не вигідною або несприйнятною для подальшої експлуатації.

Через постійно змінюючуся інформацію і невизначений характер майбутніх подій, складно передбачити, які зміни відбудуться в найближчий період. Однак заохочення інвестицій у нерухомість та будівельну галузь може виявитися дуже ефективним інструментом в рамках комплексу заходів для стимулювання економічної ситуації в країні.

Важливо відзначити, що попри все, в Україні залишається небезпека високого ризику для інвестування в український ринок нерухомості, що включає, серед інших чинників, політичну нестабільність (постійні зміни правил гри, зміни влади), корупцію та непорозуміння у процесі отримання дозволів на



будівництво. Вирішення цих проблем передбачає впровадження прозорих процедур для всіх інвесторів на українському ринку. Закордонний досвід може слугувати прикладом організації інвестиційної діяльності в нерухомість.

У країнах з високорозвиненою ринковою економікою, держава активно взаємодіє з інвестиційною діяльністю, виконуючи кілька різних функцій одночасно.

Перша функція полягає у регулюванні (може бути спрямованому на стимулювання або обмеження) загального обсягу капітальних вкладень приватного сектору.

Друга функція полягає відокремлено у сприянні капітальним вкладенням у конкретні підприємства, галузі або сфери діяльності за допомогою податкових пільг та кредитних заохочень, наприклад, через інвестиційні кредити.

Третя функція включає безпосереднє адміністративне втручання у інвестиційний процес.

Особливу увагу в деяких державах приділяють питанням регулювання цін на ринку.

При значному підвищенні цін, збільшенні інфляції та різкому дисбалансі на ринку, уряд має законне право вжити заходів для регулювання цін відповідно до встановленого законодавства. Держава може встановлювати максимальні межі цін на певні товари або послуги, і якщо хтось має намір підвищити ціни, то зобов'язаний попередньо повідомити про це та обґрунтувати таку необхідність. Наприклад, у випадку підвищення цін на житло, держава може надавати громадянам, зокрема молодим сім'ям, житлові субсидії та сприяти отриманню пільгових довгострокових позик.

Аналіз проблем, пов'язаних з функціонуванням ринку нерухомості, вказує на те, що насамперед, окрім проблем, спричинених війною, існують інші важливі негативні фактори впливу. Серед них варто відзначити загальний стан економіки України, критичний стан інфраструктури (як, наприклад, енергетика та дороги), проблеми з власницькими правами, недоліки у дозвільних та судових системах, а також недоступність позикового та іпотечного фінансування. Ці питання можна вирішити через такі заходи, як стимулювання загальної економічної активності, одночасне підтримання інвестицій у сфері нерухомості та будівництва, покращення розвитку інфраструктури, а також впровадження прозорих схем роботи всіх інвесторів на українському ринку.

**Висновки та перспективи подальших досліджень.** Нерухомість в Україні - важливий чинник для національної економіки та показник країнового розвитку. Однак є певні проблеми щодо його функціонування, такі як вплив війни, зниження доходів населення та обмежена кредитна підтримка, що може призвести до збільшення недоступності нерухомості для звичайних громадян.

Також важливо звернути увагу на нерівномірний розподіл капіталовкладень в нерухомість між регіонами України. Розвиток таких капіталовкладень має вирішальне значення для забезпечення економічного зростання країни, особливо в умовах відновлення після воєнних подій. Для збільшення обсягів інвестицій необхідно розробити ефективну інвестиційну політику та підтримати



капіталовкладення в нерухомість та будівельну сферу. Також важливо розв'язувати питання, пов'язані з витратністю будівель та інфраструктури, реконструкцією та прозорістю процедур отримання дозволів на будівництво. Це може вимагати значних витрат, але такі кроки можуть бути ефективними для підтримки економічного розвитку. Держава відіграє важливу роль у регулюванні інвестиційної діяльності та стимулюванні капіталовкладень.

Майбутні наукові дослідження повинні спрямовуватися на знаходження новітніх інструментів та заходів для підтримки інвестицій в нерухомість з метою відновлення та відбудови після воєнних подій.

### Список використаних джерел

1. Закон «України «Про інвестиційну діяльність» від 18.09.1991 № 1560-XII [Електроний ресурс]. // Верховна рада України. - Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
2. Економіка нерухомості: Підручник. А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. К.: «Лібра», 2004. 304 с.
3. Капітальні інвестиції [Електроний ресурс] // Державна служба статистики України. - 2022. - Режим доступу до ресурсу: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/ioz\\_19.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm)
4. Капітальні інвестиції за видами активів [Електроний ресурс] // Державна служба статистики України. - 2022. - Режим доступу до ресурсу: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin\\_r/arh\\_kin\\_r\\_20u.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_r/arh_kin_r_20u.htm)
5. Капітальні інвестиції за видами економічної діяльності [Електроний ресурс] // Державна служба статистики України. - 2022. - Режим доступу до ресурсу: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin\\_va\\_ved/arh\\_kin\\_va\\_ved\\_21\\_u.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_va_ved/arh_kin_va_ved_21_u.htm)
6. Чернадчук В.Д., Сухонос В.В., Чернадчук Т.О. Основи інвестиційного права України: Навчальний посібник / За заг. ред. В.Д. Чернадчука. - 2-ге вид., перероб. і доп. - Суми: ВТД «Університетська книга»; К.: Видавничий дім «Княгиня Ольга», 2005. - 384 с.

### References

1. Zakon "Ukraini "Pro investitsiynu diyal'nist'" [Law of Ukraine "On Investment Activity"] zakon.rada.gov.ua Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1560-12#Text>
2. A.M. Asail, I.A. Brizhan' & V.Ya. Chevhanova. K. (2004) Ekonomika nerukhomosti [Real Estate Economy] *Libra*, K., 304 p.
3. Kapital'ni investitsii [Capital Investments ] *ukrstat.gov.ua* Retrieved from: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu\\_u/ioz\\_19.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/ioz_19.htm)
4. Kapital'ni investitsii za vidami aktiviv [Capital Investments by Types of Assets] *ukrstat.gov.ua* Retrieved from: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin\\_r/arh\\_kin\\_r\\_20u.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_r/arh_kin_r_20u.htm)
5. Kapital'ni investitsii za vidami ekonomichnoi diyal'nosti [Capital Investments by Types of Economic Activity] *ukrstat.gov.ua* Retrieved from: [https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin\\_va\\_ved/arh\\_kin\\_va\\_ved\\_21\\_u.htm](https://ukrstat.gov.ua/operativ/operativ2021/ibd/kin/kin_va_ved/arh_kin_va_ved_21_u.htm)
6. Chernadchuk V.D., Sukhono V.V. & Chernadchuk T.O. (2005) [Fundamentals of Investment Law of Ukraine] *Vidavnichiy dim «Knyaginya Olga»*, K., 384 p.

УДК 330  
А19

**Acta Academiae Beregsasiensis. Economics** : наук. журн. / редкол. : Р. Бачо, Н. Пойда-Носик, В. Макарович; Закарпат. угор. ін-т ім. Ф. Ракоці ІІ. Берегове, 2023. Вип. 3 (2023). 401 с. Текст укр., англ., угор.

ISSN 2786-6734 (Print)  
ISSN 2786-6742 (Online)

Науковий журнал „Acta Academiae Beregsasiensis. Economics” розрахований на науковців, докторантів, аспірантів, практиків та широкого кола читачів, які цікавляться проблематикою в галузі економічних наук.

*Відповідальність за зміст і достовірність публікацій покладається на авторів. Точки зору авторів публікацій можуть не співпадати з точкою зору редколегії.*

*Технічна редакція:*  
Вікторія МАКАРОВИЧ

*Відповідальний за випуск:*  
Роберт БАЧО

*Коректура англomовного тексту*  
Ніна ПОЙДА-НОСИК

*Обкладинка:*  
Габор ПОТОКІ  
УДК:

Бібліотечно-інформаційний центр «Опаці Черє Янош» при  
Закарпатському угорському інституті імені Ференца Ракоці ІІ

*Свідоцтво про державну реєстрацію друкованого засобу масової інформації*  
*Серія KB №25089-15029P від 08.11.2021 р.*

Засновник наукового журналу:  
**Закарпатський угорський інститут імені Ференца Ракоці ІІ.**  
Адреса: 90200 м. Берегове, пл. Кошута, буд.6.  
**Офіційний сайт наукового журналу:**  
<https://aab-economics.kmf.uz.ua/aabe>

**Видавництво:** Закарпатський угорський інститут ім. Ференца Ракоці ІІ, 90202, м.Берегове, пл. Кошута, буд.6. (E-mail: [aab-economics@kmf.org.ua](mailto:aab-economics@kmf.org.ua)), Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготовлювачів і розповсюджувачів видавничої продукції Серія ДК7637 від 19 липня 2022 р.

**Друк:** ТОВ «РІК-У» (адреса: вул. Гагаріна 36, м.Ужгород, 88000. E-mail: [print@rik.com.ua](mailto:print@rik.com.ua)). Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до Державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції Серія ДК5040 від 21 січня 2016 р.

Підписано до друку 20.09.2023.  
Шрифт «Times New Roman».  
Папір офсетний, щільністю 80 г/м².  
Друк цифровий. Ум. друк. арк. 27,46.Формат 70x100/16.  
Замовл. №456. Тираж 50.