



УДК 657.1:330.322

JEL Classification: M12, J24, C52

DOI: 10.31713/ve220269

Зінкевич О. В.¹

кандидат економічних наук, доцент

ORCID ID: 0000-0002-8908-9368

E-mail: o.v.zinkevych@nuwm.edu.ua

¹ Національний університет водного господарства та природокористування, м. Рівне,
Україна

ОБЛІКОВО-АНАЛІТИЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ УПРАВЛІННЯ ІНВЕСТИЦІЙНОЮ НЕРУХОМІСТЮ

Стаття присвячена дослідженню теоретичних і практичних аспектів обліково-аналітичного забезпечення управління інвестиційною нерухомістю підприємств. Проаналізовано особливості визнання, оцінки, класифікації та бухгалтерського обліку об'єктів інвестиційної нерухомості відповідно до вимог НП(С)БО 32. Обґрунтовано необхідність удосконалення облікової політики, процедур перекласифікації об'єктів та внутрішнього контролю для підвищення ефективності управлінських рішень. Запропоновано комплекс аналітичних показників, що дає змогу оцінювати дохідність, рентабельність, витратність утримання та ризики використання інвестиційної нерухомості. Розроблено алгоритм обліково-аналітичної оцінки ефективності використання таких об'єктів, який базується на трансформації даних бухгалтерського обліку без необхідності ведення паралельної системи обліку. Практичне впровадження запропонованих рекомендацій сприятиме підвищенню якості інформаційного забезпечення та ефективності управління інвестиційною нерухомістю підприємств.

Ключові слова: інвестиційна нерухомість; обліково-аналітичне забезпечення; управління; визнання; оцінка; бухгалтерський облік; аналіз господарської діяльності.

Постановка проблеми. Сучасні умови господарювання характеризуються високим рівнем невизначеності та ризику, що змушує суб'єктів підприємницької діяльності диверсифікувати свої активи шляхом вкладення коштів в об'єкти нерухомості. Ефективне управління інвестиційною нерухомістю безпосередньо залежить від оперативності, повноти та достовірності інформації, яка формується в

межах обліково-аналітичної системи підприємства. Традиційні підходи до обліку, орієнтовані переважно на фіксацію минулих подій, виявляються недостатніми для прийняття стратегічних інвестиційних рішень. Сьогодні спостерігається суттєвий розрив між потребами менеджменту у прогностичних, вартісних та ризик-орієнтованих показниках і реальними можливостями діючих облікових методик. Недостатня розробленість внутрішнього аналізу та контролю ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості обмежує спроможність підприємств мінімізувати втрати та максимізувати прибуток, що підтверджує актуальність реформування обліково-аналітичного забезпечення цього процесу.

Аналіз досліджень та публікацій. Питання формування обліково-аналітичного забезпечення управління інвестиційною нерухомістю перебувають у центрі уваги багатьох вітчизняних науковців. Вагомий внесок у дослідження теоретико-методологічних та практичних засад обліку, аналізу та аудиту інвестиційної нерухомості відповідно до національних стандартів зробили такі вчені, як: Ф. Бутинець, С. Голов, М. Кужельний, Л. Ловінська, Н. Остап'юк, О. Петрук, В. Швець, М. Чумаченко та інші. Питанням обліку, аналізу та контролю інвестиційної нерухомості присвячені дисертації Богуцької Л. Т., Соломчинської С. О., Яремчук Н. Ф.

У працях зазначених авторів детально досліджено сутність інвестиційної нерухомості як економічної категорії, обґрунтовано критерії її визнання та класифікації, а також сформовано базові підходи до відображення таких об'єктів у звітності. Більшість дослідників сходяться на думці, що введення в дію НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» стало важливим кроком на шляху до гармонізації вітчизняного обліку із міжнародними практиками.

Попри значну кількість напрацювань, аналіз сучасних публікацій свідчить про наявність низки невирішених і дискусійних питань, які виникають саме в площині застосування національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. Науковці (зокрема, у контексті ринкової нестабільності в Україні) наголошують на складності визначення справедливої вартості об'єктів через нерозвиненість або високу волатильність вітчизняного ринку нерухомості. НП(С)БО 32 дозволяє залучати професійних оцінювачів, проте методичний інструментарій внутрішнього аналізу та моніторингу таких коливань на підприємствах залишається несформованим. У публікаціях часто порушується питання

операційних труднощів при розподілі об'єктів на інвестиційну та операційну нерухомість (утримувану для власних потреб), особливо коли будівля використовується комбіновано. Чітких аналітичних алгоритмів для такого розподілу в межах внутрішнього управлінського обліку наразі не вистачає. Більшість досліджень фокусуються виключно на фінансовому (бухгалтерському) обліку інвестиційної нерухомості. Водночас питання побудови інтегрованої системи аналізу, яка б поєднувала ретроспективні дані обліку за НП(С)БО із прогностичними показниками доходів та ризиків, висвітлені фрагментарно.

Таким чином, прикладні аспекти трансформації облікових даних НП(С)БО 32 у дієву аналітичну базу для прийняття стратегічних управлінських рішень потребують подальшого дослідження та систематизації.

Невирішені раніше частини загальної проблеми. Незважаючи на наявність ґрунтовних теоретичних розробок у сфері застосування НП(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість», поза увагою дослідників залишається низка практичних та організаційно-методичних аспектів. В умовах високої макроекономічної нестабільності та обмеженості активного ринку нерухомості в Україні методика регулярного перерахунку справедливої вартості об'єктів створює значне навантаження на облікову систему та ризики викривлення фінансового результату. Існуючі методичні підходи орієнтовані переважно на фінансову звітність, тоді як внутрішній управлінський аналіз ефективності використання інвестиційної нерухомості (зокрема, оцінка окупності витрат на її утримання, модернізацію та аналіз рентабельності оренди) не має цілісного інструментарію. Також потребує вдосконалення система внутрішнього контролю та документообігу на етапах переведення об'єктів зі складу операційної нерухомості до інвестиційної та навпаки. Необхідність усунення цих методологічних і прикладних розривів і визначає доцільність нашого дослідження.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження у статті є обґрунтування окремих теоретичних положень та розробка практичних рекомендацій щодо вдосконалення обліково-аналітичного забезпечення управління інвестиційною нерухомістю підприємств на основі оптимізації процедур оцінки, перекласифікації та внутрішнього аналізу в межах вимог НП(С)БО 32.

Виклад основного матеріалу дослідження. Розвиток ринку нерухомості та зміна інвестиційного клімату актуалізують питання формування якісної інформаційної бази для управління довгостроковими активами. Інвестиційна нерухомість є специфічним об'єктом, оскільки її утримання орієнтоване на отримання пасивного доходу або капітального приросту. У зв'язку з цим виникає низка суперечностей в управлінні цими активами: вибір облікової політики щодо оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості суттєво впливає на фінансовий результат підприємства; розрізненість даних бухгалтерського, податкового та управлінського обліку не дозволяє сформувати єдиний аналітичний простір для оцінки ефективності використання інвестиційної нерухомості; відсутність стандартизованих методичних підходів до внутрішнього аналізу доходів і витрат від інвестиційної нерухомості заважає менеджменту оперативно реагувати на ринкові тренди. Трансформація системи обліку та аналізу з пасивної форми фіксації фактів у проактивний інструмент управління є критично важливою проблемою сьогодення.

Тлумачення терміну «нерухомість» міститься в Цивільному кодексі України і трактується як «земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» [6]. Для цілей бухгалтерського обліку трактування сутності об'єктів нерухомості уточнює Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість», що набрало чинності 1 січня 2008 року та є базовим законодавчим актом, який визначає підходи до обліку інвестиційної нерухомості в Україні. Зазначений стандарт конкретизує, що об'єкт інвестиційної нерухомості це об'єкт, який «утримується власником або орендарем відповідно до договору фінансової оренди з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для використання у виробництві та постачання товарів, при наданні послуг та для адміністративних цілей або продажу в процесі звичайної діяльності» [2]; у інших випадках – це об'єкт операційної нерухомості (рис. 1).

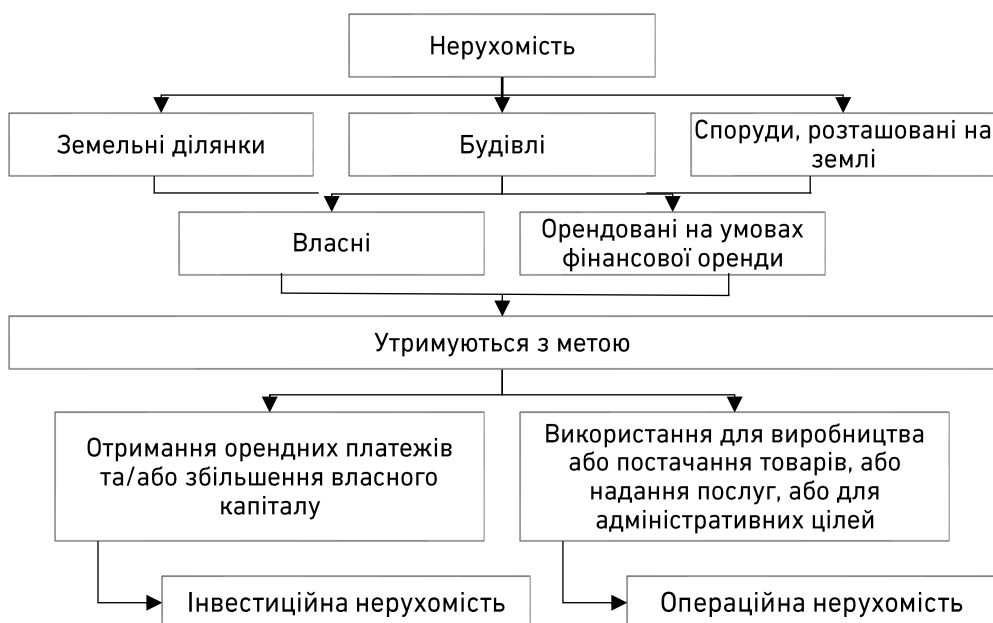


Рис. 1. Критерії розмежування інвестиційної та операційної нерухомості

Джерело: узагальнено за [2; 3]

Наведене графічне узагальнення об'єктів нерухомості передбачає їх використання в господарській діяльності у визначених суб'єктом господарювання цілях. Якщо ж об'єкт нерухомості утримується виключно для продажу протягом 12 місяців – тоді це різновид запасів (необоротні активи та групи вибуття, утримувані для продажу).

НП(С)БО 32 конкретизує перелік об'єктів нерухомості, які є інвестиційною нерухомістю, та об'єктів, що не відносяться до інвестиційної нерухомості (рис. 2). Віднесення об'єктів нерухомості до відповідної групи та подальше їх достовірне відображення в бухгалтерському обліку має відбуватися на підставі документів (організаційно-розпорядчих, планових, фінансових), які дозволяють зробити висновок щодо подальшого використання об'єктів нерухомості.

Для максимально ефективного використання активів, зокрема інвестиційної нерухомості, облікова політика підприємства повинна створювати відповідні організаційні умови, що мають бути зафіксовані у наказі про облікову політику:

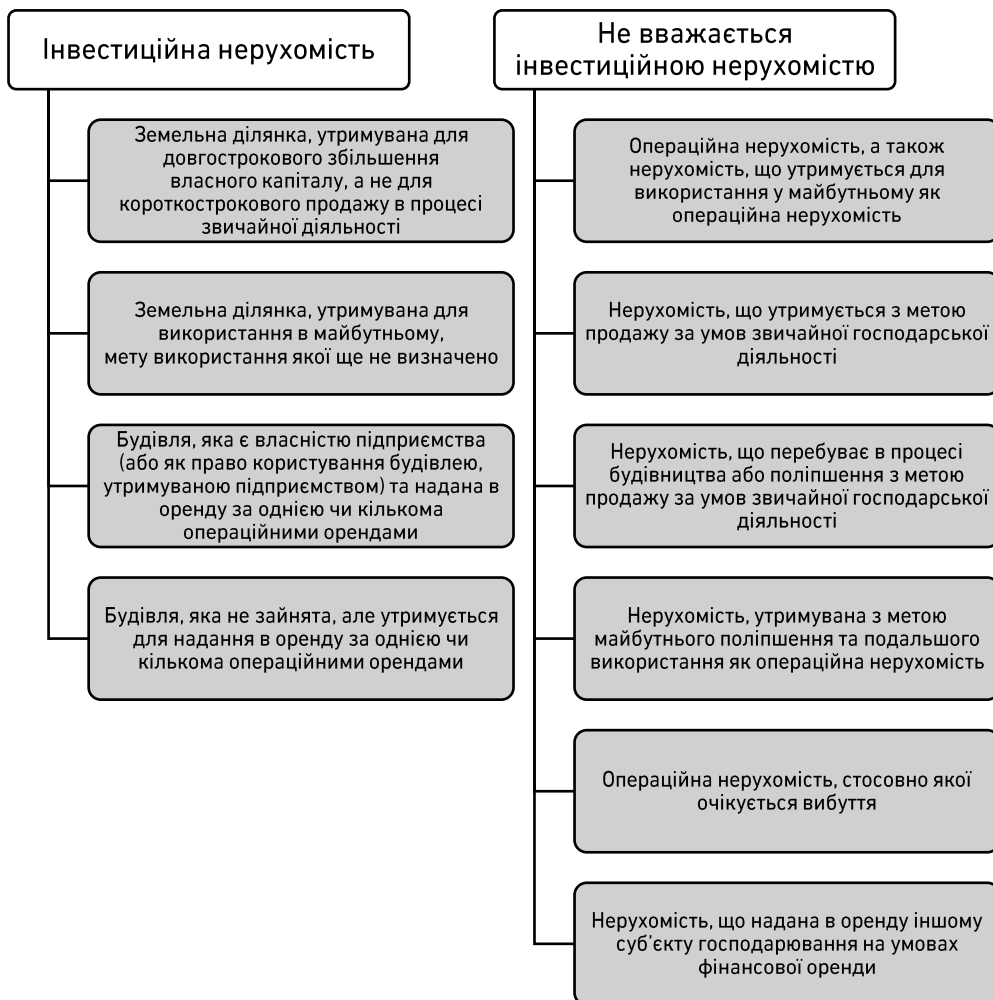


Рис. 2. Перелік об'єктів, що визнаються та не визнаються інвестиційною нерухомістю

Джерело: узагальнено за [2]

- критерії віднесення до інвестиційної нерухомості;
- порядок документування наявності та руху об'єктів інвестиційної нерухомості;
- порядок формування доходів і витрат від операцій з інвестиційною нерухомістю;
- методику аналітичного та синтетичного обліку об'єктів інвестиційної нерухомості;

- методику організації управлінського обліку операцій з інвестиційною нерухомістю, яка включає: аналіз динаміки, складу та структури, ефективності використання необоротних активів; механізм виділення об'єктів інвестиційної нерухомості з наявних на підприємстві необоротних активів, що неефективно використовуються; аналіз доцільності придбання інвестиційної нерухомості. При цьому повинні враховуватись фінансові можливості господарюючого суб'єкта, розглянуті інші шляхи надходження об'єкта інвестиційної нерухомості на підприємство; аналіз динаміки, складу та структури інвестиційної нерухомості; вивчення руху і технічного стану об'єктів інвестиційної нерухомості та способів її оновлення; визначення показників ефективності використання інвестиційної нерухомості та розробка пропозицій на перспективу [8, С. 65–66].

Облік наявності та руху об'єктів інвестиційної нерухомості ведеться на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість». Відповідно до Інструкції № 291 [12] субрахунок 100 «Інвестиційна нерухомість», який має місце в складі синтетичного рахунку 10 «Основні засоби», може надати таку інформацію щодо руху об'єктів інвестиційної нерухомості (рис. 3).

Суттєвим питанням облікової політики щодо об'єктів інвестиційної нерухомості є їх оцінка – за справедливою або первісною вартістю. Обраний підхід до оцінки інвестиційної нерухомості повинен застосовуватися до всіх об'єктів та унеможливорює застосування різної оцінки для різних об'єктів. Пріоритетною є оцінка за справедливою вартістю. Оцінка за первісною вартістю допускається при неможливості визначення справедливої вартості, однак причини такої неможливості обов'язкового розкриваються у примітках до фінансової звітності. Відмінності, що виникають в результаті вибору відповідної моделі оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості, узагальнено в таблиці 1.

При переведенні об'єктів нерухомості до складу інвестиційної нерухомості та навпаки іноді виникають методичні помилки, яких можна уникнути слідуючи такому регламенту:

1. Перевірка відповідності умов використання об'єкту нерухомості умовам, визначеним НП(С)БО 32 (оформлення зміни характеру використання відповідним внутрішнім документом (договір оренди, наказ про виведення з експлуатації для продажу/оренди тощо)).

2. Вибір моделі оцінки об'єктів, переведених до складу інвестиційної нерухомості (за первісною чи справедливою вартістю).

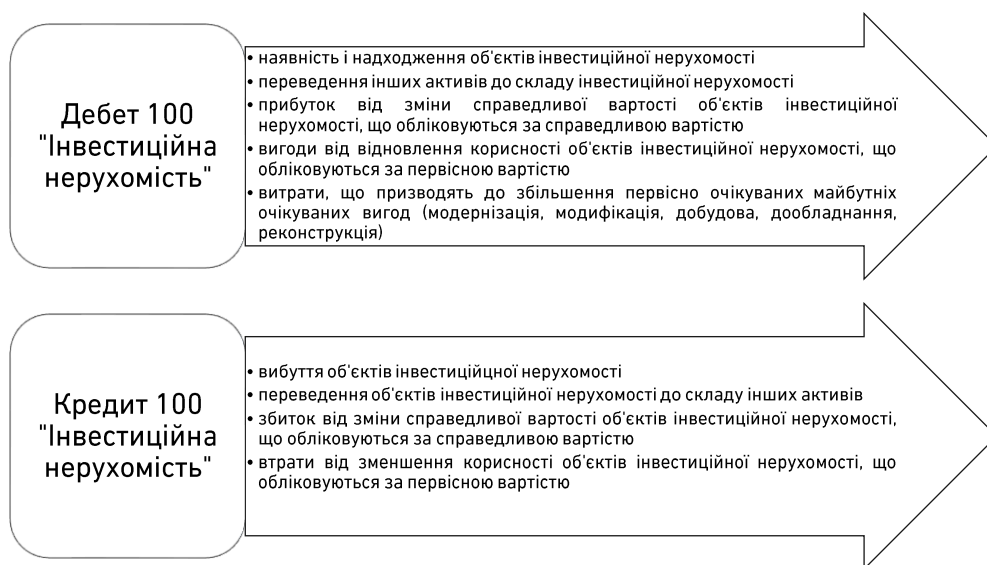


Рис. 3. Інформація, що може бути відображена на субрахунку 100 «Інвестиційна нерухомість»

Джерело: узагальнено за [1]

Таблиця 1
Відмінності в обліку об'єктів інвестиційної нерухомості залежно від способу їх оцінки

Показник	Оцінка об'єкта інвестиційної нерухомості	
	За справедливою вартістю	За первісною вартістю
Нарахування зносу (амортизації) (Кт 135)	-	+
Перегляд справедливої вартості на дату балансу	+	-
Збільшення вартості (Кт 710)	+	-
Зменшення вартості (Дт 940)	+	-
Зменшення корисності (Дт 972)	-	+
Відновлення корисності (Кт 742)	-	+
Переоцінка (Кт 411, Дт 975)	-	-

Джерело: узагальнено за [1]



3. Відображення на рахунках бухгалтерського обліку відповідної перекласифікації (перенесення даних з субрахунків 101 «Земельні ділянки, 103 «Будівлі та споруди» на субрахунок 100 «Інвестиційна нерухомість» з оформленням відповідної документації). Переведення об'єктів зі складу інвестиційної нерухомості до складу основних засобів передбачає обернену процедуру.

Бухгалтерський облік фіксує лише дохід від оренди та амортизацію (якщо обрано модель первісної вартості). Для ефективного управління керівництву потрібна ширша аналітична панель.

У своїх дослідженнях Соломчинська С. О. [10] зазначає, що основними аналітичними показниками управління інвестиційною нерухомістю є фондовіддача (для оцінки ефективності орендних ставок та площ), фондомісткість (для оцінки обґрунтованості витрат на експлуатацію та управління), рентабельність (для оцінки ефективності використання інвестиційної нерухомості, оцінки ефективності діяльності конкурентів), коефіцієнт ефективності капіталовкладень (для оцінки доцільності придбання або перекласифікації використання нерухомості), коефіцієнт динаміки показників ефективності (для оцінки ефективності управління інвестиційною нерухомістю), комплексний показник ефективності (для оцінки потенціалу використання інвестиційної нерухомості).

Погоджуючись з таким переліком основних аналітичних показників, зазначимо, що для оцінки ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості можуть бути також використані такі показники (табл. 2).

Перевагою цієї системи є те, що вона не потребує ведення додаткового паралельного обліку, а повністю базується на трансформації даних рахунків 100 «Інвестиційна нерухомість», 703 «Дохід від реалізації робіт і послуг» та 949 «Інші витрати операційної діяльності» відповідно до вимог НП(С)БО 32. Це дозволяє керівництву оцінювати доцільність подальшого утримання об'єкта чи його рекласифікації.

Таблиця 2

**Показники оцінки ефективності використання об'єктів
інвестиційної нерухомості**

Показник	Формула розрахунку	Зміст показника
Коефіцієнт валової дохідності	Вартість об'єкта (Дт 100) / Річний дохід від оренди (Кт 703)	Показує, за скільки років об'єкт інвестиційної нерухомості окупиться виключно за рахунок орендної плати
Чиста рентабельність об'єкту інвестиційної нерухомості	(Дохід від оренди (Кт 703) - Витрати на утримання (Дт 949)) / Балансова вартість об'єкта (Дт 100)	Показує реальну чисту віддачу на кожну гривню, вкладену в інвестиційну нерухомість
Індекс волатильності вартості (для моделі справедливої вартості)	Результат переоцінки (Кт 740 або Дт 940) / Початкова справедлива вартість	Оцінює ризиковість активу та вплив коливань ринку нерухомості на фінансовий результат підприємства
Коефіцієнт витратності утримання	Операційні витрати на об'єкт (ремонт, охорона, комунальні) (Дт 949) / Дохід від оренди (Кт 703)	Показує частку доходів, яку «з'їдає» поточне утримання нерухомості. Норма — до 25-30%.

Джерело: узагальнено автором

Підходи до обліково-аналітичної оцінки ефективності використання об'єктів інвестиційної нерухомості узагальнимо на рис. 4.



Рис. 4. Алгоритм обліково-аналітичної оцінки ефективності інвестиційної нерухомості

Джерело: узагальнено автором

Висновки і перспективи подальших досліджень. У статті здійснено теоретичне узагальнення та запропоновано прикладне вирішення наукового завдання щодо вдосконалення обліково-аналітичного забезпечення управління інвестиційною нерухомістю в умовах застосування національних стандартів.

За результатами дослідження визначено, що специфіка інвестиційної нерухомості як особливого об'єкта обліку за НП(С)БО 32 вимагає формування гнучкого та проактивного інформаційного середовища. Встановлено, що традиційна облікова система, орієнтована виключно на ретроспективне фіксування операцій, не забезпечує менеджмент підприємств прогнозними даними для оцінки капітального приросту та ризиків волатильності ринку.

Обґрунтовано триетапний регламент обліково-аналітичного супроводу операцій з рекласифікації об'єктів нерухомості (ідентифікація критеріїв, вибір моделі оцінки та вартісний перерахунок, документування). Застосування цього алгоритму бухгалтерською службою дозволяє мінімізувати суб'єктивізм при переведенні активів зі складу операційних (НП(С)БО 7) до інвестиційних (НП(С)БО 32) та забезпечує належний внутрішній контроль за формуванням фінансових результатів від переоцінки. Запропоновано комплексну систему аналітичних показників ефективності інвестиційної нерухомості для інтеграції в управлінську звітність підприємств. Головною перевагою запропонованого інструментарію є те, що він не потребує паралельного ведення обліку, а базується на безпосередній трансформації даних чинних рахунків бухгалтерського обліку (100, 703, 949). Це дозволяє оперативно слідкувати за окупністю витрат на утримання об'єктів та обґрунтовувати стратегічні рішення щодо доцільності подальшого володіння ними.

Дослідження засад обліково-аналітичного управління інвестиційною нерухомістю засвідчило, що такий об'єкт вимагає детальної уваги як в процесі надходження, так і під час використання в господарській діяльності суб'єктів господарювання. Тому був розроблений алгоритм обліково-аналітичної оцінки ефективності об'єктів інвестиційної нерухомості, що дозволить окреслити ефективність використання таких об'єктів.

Перспективи подальших досліджень у цьому напрямі полягають у розробці форм внутрішньої управлінської звітності та



автоматизації процедур моніторингу справедливої вартості інвестиційної нерухомості за допомогою сучасних ERP-систем.

1. Бондар М. І., Бондар Т. А. Відображення інвестиційної нерухомості в поточному обліку. *Інвестиції: теорія і практика*. 2009. № 21. С. 9–14. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2009/5.pdf
2. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість»: наказ Міністерства фінансів України від 02.07.2007 № 779. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text>
3. Вороная Н., Білова Н., Нестеренко М. Облік основних засобів та інвестиційної нерухомості. 7. Особливості обліку інвестиційної нерухомості. *Податки та бухгалтерський облік*. 2014. № 59. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/nibu/2014/july/issue-59/article-643.html> (дата звернення: 10.12.2025).
4. Вигівська І., Грицак О., Шебештень Е. Організаційно-методичне забезпечення бухгалтерського обліку та аудиту операцій з інвестиційною нерухомістю. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. 2023. Вип. 3. С. 308–327. URL: https://www.researchgate.net/publication/373828830_Organizacijno-metodicne_zabezpecenna_buhgalterskogo_obliku_ta_auditu_operacij_z_investicijnou_neruhomistu (дата звернення: 10.12.2025).
5. Іванченкова Л., Лагодієнко Н., Ужва А., Серова І. Теоретико-методичні аспекти обліку інвестиційної нерухомості. *Вісник Хмельницького національного університету. Сер. Економічні науки*. 2022. № 2. Том 1. С. 211–216. URL: <https://heraldes.khmnu.edu.ua/index.php/heraldes/article/view/1146>.
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Дата оновлення: 21.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20230428#Text> (дата звернення: 10.12.2025).
7. Онищенко В. Інвестиційна нерухомість: облік оподаткування. *Головбух*. 7 січня 2025 р. Веб-сайт. URL: <https://surl.li/rfgcib> (дата звернення: 10.12.2025).
8. Богуцька Л. Т. Інвестиційна нерухомість як об'єкт облікової політики підприємства. *Науковий вісник Ужгородського університету. Сер. Економіка*. 2015. Вип. 1(45). Т. 2. С. 64–67. URL: <https://surl.li/thenki> (дата звернення: 10.12.2025).
9. Богуцька Л. Т. Облік і аналіз інвестиційної нерухомості у будівельних організаціях: дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09 / Богуцька Лілія Тарасівна ; Тернопільський національний економічний університет. Тернопіль, 2013. 236 с.
10. Сломчинська С. О. Облік та аналіз інвестиційної нерухомості підприємств торгівлі : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09 / Сломчинська Світлана Олександрівна ; Київський національний торговельно-економічний університет. Київ, 2019. 267 с.
11. Яремчук Н. Ф. Облік і контроль інвестиційної та операційної нерухомості сільськогосподарських підприємств : дис. ... канд. екон. наук : 08.00.09 / Яремчук Наталя Федорівна ; Вінницький національний аграрний університет. Вінниця, 2015. 216 с.
12. Інструкція про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій: наказ Міністерства фінансів України від 30.11.1999 № 291. Дата оновлення: 31.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99#Text> (дата звернення: 26.12.2025).

REFERENCES:

1. Bondar M. I., Bondar T. A. Vidobrazhennia investytsiinoi nerukhomosti v potochnomu obliku. *Investytsii: teoriia i praktyka*. 2009. № 21. S. 9–14. URL: http://www.investplan.com.ua/pdf/21_2009/5.pdf
 2. Natsionalne polozhennia (standart) bukhhaltenskoho obliku 32 «Investytsiina nerukhomist»: nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 02.07.2007 № 779. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07#Text>
 3. Voronaia N., Bilova N., Nesterenko M. Oblik osnovnykh zasobiv ta investytsiinoi nerukhomosti. 7. Osoblyvosti obliku investytsiinoi nerukhomosti. *Podatky ta bukhhaltenskyi oblik*. 2014. № 59. URL: <https://i.factor.ua/ukr/journals/nibu/2014/july/issue-59/article-643.html> (data zvernennia: 10.12.2025).
 4. Vyhivska I., Hrytsak O., Shebeshten E. Orhanizatsiino-metodychne zabezpechennia bukhhaltenskoho obliku ta audytu operatsii z investytsiinoiu nerukhomistiu. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*. 2023. Vyp. 3. S. 308–327. URL: https://www.researchgate.net/publication/373828830_Organizacijno-metodicne_zabezpecenna_buhgalterskogo_obliku_ta_auditu_operacij_z_investicijnou_neruhomistu (data zvernennia: 10.12.2025).
 5. Ivanchenkova L., Lahodiienko N., Uzhva A., Sierova I. Teoretyko-metodychni aspekty obliku investytsiinoi nerukhomosti. *Visnyk Khmelnytskoho natsionalnoho universytetu. Ser. Ekonomichni nauky*. 2022. № 2. Tom 1. S. 211–216. URL: <https://heraldes.khmnu.edu.ua/index.php/heraldes/article/view/1146>.
 6. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy vid 16.01.2003 №435-IV. Data onovlennia: 21.03.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20230428#Text> (data zvernennia: 10.12.2025).
 7. Onyshchenko V. Investytsiina nerukhomist: oblik opodatkovannia. Holovbukh. 7 sichnia 2025 r. Veb-sait. URL: <https://surl.li/rfqcib> (data zvernennia: 10.12.2025).
 8. Bohutska L. T. Investytsiina nerukhomist yak obiekt oblikovoi polityky pidpriemstva. *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho universytetu. Ser. Ekonomika*. 2015. Vyp. 1(45). T. 2. S. 64–67. URL: <https://surl.li/thenki> (data zvernennia: 10.12.2025).
 9. Bohutska L. T. Oblik i analiz investytsiinoi nerukhomosti u budivelnykh orhanizatsiiakh : dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.09 / Bohutska Liliia Tarasivna ; Ternopil'skyi natsionalnyi ekonomichnyi universytet. Ternopil, 2013. 236 s.
 10. Slomchynska S. O. Oblik ta analiz investytsiinoi nerukhomosti pidpriemstv torhivli : dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.09 / Slomchynska Svitlana Oleksandrivna ; Kyivskyi natsionalnyi torhovelno-ekonomichnyi universytet. Kyiv, 2019. 267 s.
 11. Yaremchuk N. F. Oblik i kontrol investytsiinoi ta operatsiinoi nerukhomosti silskohospodarskykh pidpriemstv : dys. ... kand. ekon. nauk : 08.00.09 / Yaremchuk Natalia Fedorivna ; Vinnytskyi natsionalnyi ahrarnyi universytet. Vinnytsia, 2015. 216 s.
 12. Instruktsiia pro zastosuvannia Planu rakhunkiv bukhhaltenskoho obliku aktyviv, kapitalu, zoboviazan i hospodarskykh operatsii pidpriemstv i orhanizatsii: nakaz Ministerstva finansiv Ukrainy vid 30.11.1999 № 291. Data onovlennia: 31.10.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0893-99#Text> (data zvernennia: 26.12.2025).
-

Zinkevych O. V.¹

Candidate of Economics Science, Associate Professor

ORCID ID: 0000-0002-8908-9368

E-mail: o.v.zinkevych@nuwm.edu.ua

¹ *National University of Water and Environmental Engineering, Rivne, Ukraine*

ACCOUNTING AND ANALYTICAL SUPPORT FOR INVESTMENT PROPERTY ESTATE MANAGEMENT

The article examines the theoretical and practical aspects of accounting and analytical support for investment real estate management under the requirements of the Ukrainian National Accounting Standard (NAS) 32 "Investment Property". The relevance of the research is determined by the growing importance of investment real estate as a source of stable rental income and capital appreciation, as well as by the need to improve the quality of accounting information used in strategic management. The study identifies the key challenges associated with the recognition, classification, measurement, and reclassification of investment property, emphasizing that traditional accounting systems focused on recording historical transactions are insufficient for supporting modern management decisions in conditions of market uncertainty.

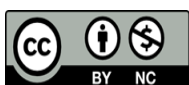
Particular attention is devoted to the accounting policy concerning investment property, including the selection of measurement models based on either fair value or historical cost. The paper analyzes the impact of these approaches on financial reporting and management decisions and substantiates the necessity of developing internal procedures for documenting changes in the purpose of property use. A three-stage procedure for the reclassification of real estate assets is proposed, covering the identification of classification criteria, the selection of an appropriate valuation model, and the proper accounting documentation of transactions.

The research also emphasizes the integration of accounting information with analytical tools aimed at evaluating the efficiency of investment property management. A system of analytical indicators is proposed, including gross yield, net profitability, maintenance cost ratio, and fair value volatility index. These indicators enable managers to assess the profitability, operating efficiency, investment attractiveness, and market risks associated with investment property without establishing a separate management accounting system. The proposed methodology is based on the transformation of existing accounting data and therefore can be implemented within the current accounting framework.

The study concludes that improving accounting and analytical support enhances the reliability of information used for managerial decision-making and contributes to more efficient utilization of investment property. The proposed methodological recommendations strengthen internal control, improve investment planning, facilitate objective performance assessment, and provide a practical basis for optimizing investment property management in modern business conditions. Future research should focus on developing internal management reporting forms and automating the monitoring of investment property performance within enterprise information systems.

Keywords: investment property; accounting and analytical support; management; recognition; assessment; accounting; analysis of economic activity.

Отримано/Received:	20.01.2026
Прийнято до друку/Accepted:	24.02.2026
Опубліковано/Published:	29.06.2026



This is an open access article under the terms of the Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 License (<http://www.creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>), which permits use and distribution in any medium, provided the original work is properly cited and the use is non-commercial.

© 2026 The Author(s).