

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ**

Факультет: Будівельний

Випускова кафедра: Економіки будівництва

Освітній ступінь: Бакалавр

Спеціальність: С1 Економіка та міжнародні економічні відносини

Освітня програма: Економіка підприємства

ЗАТВЕРДЖУЮ

Декан факультету

д.т.н., проф. Григорій
ІВАНЧЕНКО

”_____

_____ 2025 року

**ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ АТЕСТАЦІЙНОЇ ВИПУСКНОЇ РОБОТИ
НА ЗДОБУТТЯ ОСВІТНЬОГО СТУПЕНЯ БАКАЛАВР**

Чернишова Каміла Сергіївна

1. Тема роботи: «Економічна ефективність інвестицій у проектування житла з інтеграцією аспектів ментального здоров'я в умовах війни»
2. затверджена наказом ректора КНУБА №76-1 від «12 квітня 2025 року»
3. Керівник роботи: к.е.н., доц. Тетяна ЦИФРА
4. Строк подання здобувачем роботи до захисту 17 червня 2025

Зміст пояснювальної записки за розділами:

**РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТУВАННЯ В ЖИТЛОВЕ
ПРОЄКТУВАННЯ З УРАХУВАННЯМ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я**

**РОЗДІЛ 2 АНАЛІЗ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ
ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В УМОВАХ ВІЙНИ**

**РОЗДІЛ 3 ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖК
«НОВА АНГЛІЯ» ЯК ІННОВАЦІЙНОГО ПРОЄКТУ ДЛЯ
ПІДТРИМКИ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я**

Закінчення дод. 1

5. Графічний матеріал за розділами
Презентаційні матеріали – 20 слайд

7. Календарний план виконання роботи:

Види робіт та їх зміст	Дата виконання
Вступ	25.03.2025
Розділ 1.	02.04.2025
Розділ 2.	13.05.2025
Розділ 3.	28.05.2025
Висновки	28.05.2025
Остаточне оформлення роботи	01.06.2025
Направлення роботи для перевірки на плагіат	09.06.2025
Попередній захист роботи на випусковій кафедрі	16.06.2025
Направлення роботи на рецензування	17.06.2025

8. Консультанти розділів атестаційної випускної роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Перевірив	
		дата	підпис
Вступ	Цифра Т.Ю.	25.03.2025	
Розділ 1.	Цифра Т.Ю.	02.04.2025	
Розділ 2.	Цифра Т.Ю.	13.05.2025	
Розділ 3.	Цифра Т.Ю.	28.05.2025	
Висновки	Цифра Т.Ю.	28.05.2025	

9. Дата видачі завдання _____

Зав. кафедри

(підпис)

Сергій СТЕЦЕНКО

(прізвище та ініціали)

Керівник



(підпис)

Тетяна ЦИФРА

(прізвище та ініціали)

Здобувач

(підпис)

Каміла Чернишова

(прізвище та ініціали)

РЕЗЮМЕ (SUMMARY) до атестаційної випускної роботи здобувача:		ПІБ Чернишова Каміла Сергіївна Chernyshova K. S	
<i>ЗВО</i>	Київський національний університет будівництва і архітектури		
<i>Тема</i>	Економічна ефективність інвестицій у проектування житла з інтеграцією аспектів ментального здоров'я в умовах війни Cost-effectiveness of investments in housing design with integration of mental health aspects in war conditions		
<i>Освітній ступінь</i>	Бакалавр		
<i>Факультет</i>	Будівельний		
<i>Випускова кафедра</i>	Економіки будівництва		
<i>Спеціальність</i>	С1 «Економіка та міжнародні економічні відносини»		
<i>Освітня програма</i>	Економіка підприємства, ЕП-21		
<i>Керівник</i>	к.е.н., доц. Цифра Т. Ю.		
<i>Обсяг роботи:</i>	пояснювальна записка, стор.	розділів	Презентація, слайдів
	115	3	20
<i>Розділ 1</i>	<p>ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТУВАННЯ В ЖИТЛОВЕ ПРОЄКТУВАННЯ З УРАХУВАННЯМ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я</p> <p>1.1. Поняття ментального здоров'я та його значення в архітектурному проєктуванні</p> <p>1.2. Вплив житлового середовища на психоемоційний стан людини</p> <p>1.3. Світові практики інтеграції ментального здоров'я у житлову архітектуру</p>		
<i>Розділ 2</i>	<p>АНАЛІЗ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В УМОВАХ ВІЙНИ</p> <p>2.1 Стан житлового будівництва в Україні в умовах повномасштабної війни</p> <p>2.2. Особливості інвестування в житло в умовах воєнної кризи</p> <p>2.3. Державна підтримка та фінансові інструменти інвестування в ЖК під час війни</p>		
<i>Розділ 3</i>	<p>ОБґРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖК «НОВА АНГЛІЯ» ЯК ІННОВАЦІЙНОГО ПРОЄКТУ ДЛЯ ПІДТРИМКИ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я</p> <p>1.1. Експертна оцінка житлового середовища ЖК «Нова Англія» з позиції ментального здоров'я</p> <p>3.2. Оцінка економічної ефективності інвестицій у ЖК із урахуванням соціальних параметрів</p> <p>3.3. Рекомендації для забудовників та інвесторів щодо підвищення привабливості ЖК</p>		

<p><i>Висновки по роботі:</i></p>	<p>Проведений аналіз інвестування в житлове будівництво в Україні показав, що ментальне здоров'я мешканців є ключовим фактором якісного житлового середовища, що підтверджується світовими практиками.</p> <p>В умовах повномасштабної війни галузь зіткнулася з істотним спадом та значними ризиками, включаючи руйнування, міграцію, дефіцит ресурсів та економічну нестабільність. Проте, державна підтримка через програми компенсації, спрощення процедур та ініціативи щодо відновлення виявилася критично важливою для її функціонування.</p> <p>На прикладі ЖК «Нова Англія» доведено, що інвестиції в житло, що враховує параметри ментального здоров'я, є доцільними та перспективними навіть за поточних умов. Такі проєкти мають потенціал для залучення інвестицій та забезпечення сталого розвитку, оскільки відповідають зростаючому попиту на безпечне, комфортне та психологічно сприятливе житло.</p>
<p><i>Ключові слова:</i></p> <p><i>Keywords:</i></p>	<p>фінансово-економічний аналіз, будівельне підприємство, інвестиції, житлове будівництво, ментальне здоров'я, житлове середовище, воєнний криза, державна підтримка, рентабельність, озеленення .</p> <p>financial and economic analysis, construction enterprise, investments, residential construction, mental health, living environment, war crisis, state support, profitability, landscaping.</p>

Укладач: _____ / Чернишова К.С. /
(підпис) (прізвище та ініціали студента)

Керівник: _____ / Цифра Т.Ю./
(підпис) (прізвище та ініціали)

« ____ » _____ 2025р.

**КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БУДІВНИЦТВА
І АРХІТЕКТУРИ**

Будівельний факультет

Кафедра економіки будівництва

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА
ЗДОБУВАЧА СТУПЕНЯ ВИЩОЇ ОСВІТИ БАКАЛАВР**

на тему:

Економічна ефективність інвестицій у проєктування житла з інтеграцією аспектів
ментального здоров'я в умовах війни

Чернишова Каміла Сергіївна

Київ 2025 р.

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Будівельний факультет
кафедра економіки будівництва

"ЗАТВЕРДЖУЮ"

Завідувач кафедри
д.е.н., проф. Сергій
СТЕЦЕНКО

«__» _____ 2025 року

Кваліфікаційна робота
здобувача ступеня вищої освіти «бакалавр»

на тему: «Аналіз фінансово-економічного стану будівельного
підприємства»

Виконав студент групи ЕП-21
С1 Економіка та міжнародні економічні
відносини

(спеціальність)

ОП «Економіка підприємства»

(ОП)

Чернишова Каміла Сергіївна

(прізвище, ім'я та по батькові повністю)

Керівник

Тетяна ЦИФРА

кандидат економічних наук, доцент

(вчене звання, науковий ступінь)

Рецензент

Мирослава ЗІНЧЕНКО

кандидат економічних наук, доцент

Київ 2025 р.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТУВАННЯ В ЖИТЛОВЕ ПРОЄКТУВАННЯ З УРАХУВАННЯМ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я.....	7
1.1. Поняття ментального здоров'я та його значення в архітектурному проєктуванні.....	7
1.2. Вплив житлового середовища на психоемоційний стан людини.....	12
1.3. Світові практики інтеграції ментального здоров'я у житлову архітектуру..	21
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В УМОВАХ ВІЙНИ.....	28
2.1. Стан житлового будівництва в Україні в умовах повномасштабної війни...	28
2.2. Особливості інвестування в житло в умовах воєнної кризи.....	34
2.3. Державна підтримка та фінансові інструменти інвестування в ЖК під час війни.....	38
РОЗДІЛ 3. ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖК «НОВА АНГЛІЯ» ЯК ІННОВАЦІЙНОГО ПРОЄКТУ ДЛЯ ПІДТРИМКИ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я.....	42
3.1. Експертна оцінка житлового середовища ЖК «Нова Англія» з позиції ментального здоров'я.....	42
3.2. Оцінка економічної ефективності інвестицій у ЖК із урахуванням соціальних параметрів.....	55
3.3. Рекомендації для забудовників та інвесторів щодо підвищення привабливості ЖК.....	68
ВИСНОВКИ.....	77
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	80
ДОДАТКИ.....	83

ВСТУП

Сучасні виклики, з якими стикається Україна в умовах повномасштабного воєнного конфлікту, вимагають переосмислення не лише економічних та інфраструктурних підходів, а й базових принципів організації житлового простору. Психоемоційний стан населення в таких умовах зазнає постійного стресу, і саме тому питання ментального здоров'я набуває стратегічної значущості у сфері архітектурного та містобудівного проектування.

Житло більше не сприймається виключно як фізичний простір. Воно стає місцем безпеки, відновлення, затишку та психологічної стійкості. У зв'язку з цим проектування середовища, сприятливого для психіки, виходить на перший план і має інтегруватися в практику житлового будівництва нарівні з традиційними інженерними та фінансовими параметрами.

Питання взаємозв'язку архітектурного середовища та ментального здоров'я поступово стає об'єктом міждисциплінарного наукового аналізу. Зокрема, у працях таких дослідників, як Дж. Маклейн, Ф. Діллон, М. Леслі, а також у вітчизняних дослідженнях урбаністів і психологів (О. Лещенко, І. Ткаченко, С. Левченко), підкреслюється вплив зелених зон, шумового середовища, освітлення та просторової організації на психоемоційний стан людини. У той же час комплексна оцінка інвестиційної доцільності таких рішень залишається малодослідженою в українських реаліях, що й обумовлює новизну даної роботи.

Мета цієї дипломної роботи полягає в економічному обґрунтуванні доцільності інвестицій у проектування та будівництво житлових об'єктів, у яких архітектурні та просторові рішення спрямовані на підтримку ментального здоров'я мешканців.

Об'єктом дослідження виступають інвестиційні ініціативи у сфері житлового будівництва, що реалізуються в умовах воєнного часу та соціальної нестабільності.

Предметом дослідження є аналіз та оцінка економічної ефективності проєктних рішень, що передбачають впровадження елементів, які сприяють покращенню психоемоційного стану мешканців, на прикладі житлового комплексу «Нова Англія» в місті Київ.

Завдання дослідження:

проаналізувати теоретичні засади взаємозв'язку між архітектурним проектуванням і ментальним здоров'ям;

дослідити вплив житлового середовища на психоемоційний стан людини;

проаналізувати світовий досвід у цій сфері та виокремити ключові архітектурні рішення, спрямовані на підтримку ментального благополуччя;

проаналізувати сучасну ситуацію на ринку інвестицій у житлову нерухомість України в умовах війни;

розрахувати економічну ефективність архітектурних рішень, реалізованих у ЖК «Нова Англія»;

сформулювати практичні рекомендації для забудовників та інвесторів щодо інтеграції принципів ментального здоров'я в проєкти.

У роботі було використано такі методи, як системний аналіз, застосований для вивчення взаємозв'язку між архітектурними та психосоціальними параметрами. Порівняльний аналіз – для зіставлення українського та міжнародного досвіду; елементи соціологічного підходу - для інтерпретації показників задоволеності, безпеки та залученості.

Наукова новизна роботи полягає в інтеграції економічного та соціального підходів до оцінки ефективності інвестиційного проєкту у сфері житлової нерухомості. Уперше запропоновано модель, у межах якої архітектурні рішення розглядають не тільки як середовище проживання, а й як активний чинник психічного здоров'я, що піддається кількісній та якісній оцінці.

Практична значущість дипломної роботи полягає в можливості застосування її результатів під час проектування та реалізації житлових комплексів в умовах кризи, а також у повоєнний період. Матеріали дослідження можуть бути корисними девелоперам, архітекторам, інвестиційним компаніям,

представникам місцевої влади, а також стати основою для формування нових стандартів житла, орієнтованих на людину та її благополуччя.

Таким чином, тема, що розглядається, є не тільки актуальною і науково значущою, а й практично затребуваною, особливо в контексті викликів, що стоять перед українським суспільством сьогодні і в найближчому майбутньому.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ІНВЕСТУВАННЯ В ЖИТЛОВЕ ПРОЄКТУВАННЯ З УРАХУВАННЯМ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я

1.1. Поняття ментального здоров'я та його значення в архітектурному проєктуванні

Сучасний світ, особливо в умовах затяжних криз і війни, гостро ставить питання не тільки про фізичну, а й про ментальну безпеку людини. Архітектурне проєктування житла, як одна з базових умов життєдіяльності, має враховувати не тільки функціональність і естетику, а й психологічне благополуччя його мешканців.

Ментальне здоров'я – це не просто відсутність психічних розладів. Згідно з визначенням Всесвітньої організації охорони здоров'я (ВООЗ), ментальне здоров'я – це стан благополуччя, в якому людина реалізує свій потенціал, може справлятися зі звичайними життєвими стресами, продуктивно працювати і робити внесок у суспільне життя [1].

Цей стан тісно пов'язаний із зовнішнім середовищем, у якому перебуває людина, включно з архітектурним оточенням, освітленням, колірними рішеннями, рівнем шуму, безпекою, доступом до природи та соціальної інфраструктури.

Архітектуру та урбаністику дедалі частіше розглядають як інструменти, здатні безпосередньо впливати на психоемоційний стан. У цьому контексті формується новий напрям – архітектура ментального здоров'я, яка фокусується на створенні житлових і громадських просторів, сприятливих для психологічного стану людей.

Одним із ключових завдань такої архітектури стає мінімізація стресових чинників навколишнього середовища. До них належать:

- надмірний шум (наприклад, від транспорту);
- недостатнє природне освітлення;
- монотонна забудова без візуальної різноманітності;
- обмежений доступ до зелених зон;

відсутність просторів для приватності та усамітнення.

Особливо актуальна ця проблематика для країн, що перебувають у стані війни або переживають гуманітарні катастрофи. Україна – яскравий приклад того, як в умовах загостреної тривожності, вимушеного переміщення, руйнування інфраструктури та загрози безпеці стає очевидною необхідність перегляду підходів до проектування житлових просторів.

Житлове будівництво може відігравати ключову роль у підтримці психічного здоров'я. На етапі проектування важливо враховувати:

наявність укриттів і безпечних просторів на випадок тривоги або обстрілу;

інклюзивність (доступність приміщень для людей з обмеженими можливостями та матерів із дітьми);

простори для відпочинку та спілкування, які можуть знижувати рівень соціальної ізоляції;

архітектурну ергономіку, що створює комфортне середовище як усередині квартири, так і в міжбудинковому просторі.

Прикладом житлового комплексу, де певні аспекти ментального здоров'я були інтегровані в архітектурне рішення, є ЖК «Нова Англія» в Києві. У комплексі передбачені зони озеленення, дитячі та спортивні майданчики, закрита територія та візуально сприятливий архітектурний стиль. Усе це – елементи, що сприяють формуванню відчуття безпеки та затишку, що особливо важливо в контексті постійної тривожності населення.

Цей приклад добре ілюструє, як продуманий дизайн може сприяти поліпшенню психологічного комфорту, навіть якщо від початку не був повністю розроблений з акцентом на «архітектуру ментального здоров'я».

Крім того, необхідно зазначити, що сучасне архітектурне проектування дедалі більше набуває психо-соціальної спрямованості. Це означає, що при створенні житлових, навчальних, медичних і громадських просторів архітектори дедалі частіше співпрацюють із психологами, урбаністами, фахівцями із соціальної роботи і навіть нейропсихологами.

Головною метою стає формування середовища, яке:
сприяє зниженню тривожності та депресивних станів;
покращує концентрацію та когнітивні здібності;
зміцнює соціальні зв'язки;
мотивує до активності, творчості та самореалізації.

Архітектура в такому розумінні перестає бути просто нейтральною оболонкою повсякденності і стає активним учасником життя людини, а часом – і її терапевтичним інструментом. Простори, наповнені світлом, повітрям, кольором і структурною гармонією, можуть підтримувати внутрішню рівновагу, особливо у важких умовах, якими є реалії воєнного часу.

На окрему увагу заслуговує концепція дизайну, орієнтованого на людину (human-centered design HCD), що передбачає глибоке розуміння повсякденних потреб мешканців і трансформацію архітектури із суто технічної дисципліни в мультидисциплінарну галузь. Такий підхід дає змогу не просто побудувати будівлю, а створити живий, чуйний і адаптивний простір.

Проектування, орієнтоване на людину (HCD), - це заснована на рішеннях структура, яка ставить реальних людей у центр кожної фази проектування продукту і враховує людську перспективу на кожному етапі.

Ідея HCD часто походить від проектного дослідження Стенфордського університету 1958 року, коли професор Джон Е. Арнольд уперше припустив, що інженерне проектування має бути орієнтоване на людину.

Сьогодні цю філософію застосовують у широкому спектрі галузей: від програмного забезпечення та охорони здоров'я до роздрібної торгівлі та штучного середовища.

Важливо розрізняти людиноцентричний дизайн (HCD) і дизайн, орієнтований на користувача (User-Centered Design, UCD). Хоча ці філософії мають спільну мету зосередження на кінцевих користувачах продукту чи послуги, між ними є деякі ключові відмінності. HCD, як правило, відображає ширшу перспективу, орієнтуючись на людство в цілому і на те, як дизайн впливає на загальний добробут, емоції та психологію. У той час як UCD більше

стосується конкретних потреб та поведінки цільової групи, яка, найімовірніше, буде використовувати продукт або послугу. Таким чином, UCD часто є більш вузькоспеціалізованою, ніж HCD, яка має ширше застосування і включає ширший контекст впливу на людину.

Людино-орієнтований дизайн у будівництві – це не просто про естетику чи функціональність споруди; це про те, як будівля чи інфраструктура впливає на життя людей, які її використовуватимуть, і тих, хто її зводить. Це означає, що в центрі процесу проектування та будівництва потреби стає досвід та добробут всіх зацікавлених сторін.

Основними принципами людино-орієнтованого дизайну (HCD) у будівництві є:

1. У будівництві емпатія означає глибоке розуміння потреб, бажань, обмежень та повсякденного досвіду кінцевих користувачів (мешканців, працівників офісів, відвідувачів громадських місць), а також робочих бригад, які виконують будівництво, та зацікавлених сторін (інвесторів, місцевих громад).

Для самих користувачів, це може бути дослідження того, як люди переміщуються простором, які природні умови вони цінують (світло, вид), які рівні шуму прийнятні, як технології можуть інтегруватися для комфорту та безпеки, або які потреби у доступності існують для людей з обмеженими можливостями.

Для будівельників, емпатія означає розуміння їхніх умов праці, безпеки, зручності використання інструментів та матеріалів, логістики на майданчику, а також врахування їхнього досвіду при плануванні та проектуванні для оптимізації процесів.

Наприклад, проектування житлового будинку вимагає розуміння сімейних потреб, рутинних занять, потреби в приватності та громадських просторах. При проектуванні лікарні емпатія проявляється у створенні заспокійливої атмосфери для пацієнтів, ефективних робочих зон для персоналу та зручної навігації для відвідувачів. Для будівельників це означає створення

безпечних і ергономічних умов праці, скорочення часу на монтаж і мінімізацію помилок завдяки продуманим рішенням.

2. У будівельних проєктах співпраця є ключовою через їхню складність та участь багатьох сторін. Вона передбачає тісну взаємодію між архітекторами, інженерами, проєктувальниками, будівельниками, субпідрядниками, постачальниками матеріалів, замовниками, кінцевими користувачами та місцевими органами влади.

Робочі наради, спільне використання BIM-моделей, інтерактивні сесії з планування і регулярне спілкування допомагають об'єднати зусилля і запобігти дорогим помилкам. Коли всі сторони відчують себе частиною команди і бачать спільну мету, це значно підвищує ефективність і якість проєкту. Наприклад, раннє залучення будівельників до процесу проєктування може виявити потенційні труднощі з реалізацією і запропонувати більш практичні та економічні рішення.

3. Ітерація, HCD має бути ітеративним процесом, щоб заохочувати безперервне навчання та вдосконалення. Це передбачає створення прототипів, тестування, збір зворотного зв'язку, ітерації над дизайном та його вдосконалення, поки він не буде відповідати потребам користувача, що призведе до набагато ефективнішого та результативнішого результату.

Будівництво – це динамічна область, і ітеративний підхід дозволяє гнучко реагувати на виклики та покращувати рішення. Це означає, що процес проєктування та будівництва не є лінійним, а включає постійний цикл прототипування (моделювання), тестування, збору відгуків і коригування.

У будівництві ітерація може проявлятися через створення детальних 3D-моделей (BIM), віртуальних прогулянок по майбутній будівлі для отримання відгуків від користувачів, будівництво макетів або тестових секцій для перевірки матеріалів та методів, а також постійне коригування планів на основі зворотного зв'язку з будівельного майданчика або змін у вимогах.

4. Залучення/досвід користувачів, починаючи з етапу дослідження, через ітерації та збір відгуків, кінцеві користувачі повинні бути залучені на всіх етапах

проектування. Це допомагає командам розробників краще служити людям, для яких вони створюють ці продукти чи рішення [2].

Застосовуючи ці принципи в будівництві, ми переходимо від простого «будівництва споруд» до «створення просторів, орієнтованих на людину», які покращують якість життя та функціонування суспільства. Це дозволяє створювати більш стійкі, ефективні та привабливі будівлі.

Таким чином, поняття ментального здоров'я в архітектурному проектуванні виходить за рамки естетики або комфорту – воно охоплює цілісну систему впливу середовища на людину і її психоемоційний стан. Проектування житла має враховувати не тільки метри і матеріали, а й те, як людина почуватиметься в цьому просторі, чи зможе вона в ньому відновитися, адаптуватися і почуватися в безпеці.

Значення ментального здоров'я в архітектурному проектуванні неможливо переоцінити, особливо в умовах соціальної нестабільності та збройного конфлікту. Враховуючи ментальне благополуччя на етапі проектування житла, ми не тільки підвищуємо якість життя, а й сприяємо соціальній стійкості суспільства. Такий підхід вимагає переосмислення будівельних стандартів, міждисциплінарного підходу та впровадження принципів архітектури, орієнтованої на людину та її внутрішній стан.

1.2. Вплив житлового середовища на психоемоційний стан людини

Кожна людина існує в безперервній взаємодії з навколишнім простором. Архітектурне середовище – це не просто фізична оболонка повсякденного життя, а активний фактор, здатний впливати на внутрішній стан. Планування приміщень, наявність світла і повітря, колірні рішення, шумовий фон, тактильні матеріали – все це безпосередньо впливає на сприйняття, настрої і рівень комфорту

Особливо значущим є житловий простір, у якому проходить більша частина особистого часу. Він впливає на здатність розслабитися, відновлюватися після стресів, спілкуватися або усамітнюватися. В умовах

соціальної нестабільності, інформаційного тиску та підвищеного рівня тривожності саме домашнє середовище може стати ключовим ресурсом психологічної стійкості.

Так, велике систематичне дослідження, проведене міжнародною групою вчених, включно з Сінгхом і його колегами (Singh et al., 2019), ретельно проаналізувало безліч наукових робіт і показало пряму та значну кореляцію між низькою якістю житла й підвищеними рівнями стресу, тривожності, депресії, а також зниженням загального рівня задоволеності життям серед населення. Автори дійшли висновку, що такі негативні чинники житлового середовища, як нестача фізичного простору, незадовільні санітарні умови, захаращеність і загальне сприйняття житла як низькоякісного, чинять істотний згубний вплив на психічне благополуччя. Це підкреслює критичну важливість створення якісних і сприятливих житлових умов для підтримки ментального здоров'я і соціальної стабільності, особливо в періоди криз.

Сучасне архітектурне проектування дедалі частіше розглядають як інструмент формування не лише фізично зручного, а й психологічно підтримуючого простору. Такий підхід вимагає переосмислення звичних пріоритетів: на перший план виходять не квадратні метри, а якість середовища, його здатність адаптуватися до людських потреб і сприяти внутрішній рівновазі та благополуччю.

Нейроархітектура – це міждисциплінарна галузь досліджень, яка об'єднує нейронауки та архітектуру і фокусується на тому, як люди взаємодіють з навколишнім середовищем. Починаючи з 2000 року, нейроархітектура розвивається, щоб пояснити взаємозв'язок між мозком і навколишнім середовищем, який сприймає людина [3].

Людська свідомість може включати в себе аспекти фізичного та культурного оточення, а це означає, що середовище, яке створюють люди, може змінювати їхню свідомість і здатність до мислення, емоцій та поведінки. З огляду на це, наскільки антропогенне середовище впливає на поведінку та добробут людей? Зокрема, як тіло і мозок реагують на штучне середовище? Біологічні

науки та неврологія «відкривають двері» до сутності мозку, психічних функцій та свідомості і можуть оцінити взаємодію між архітектурою та людським розумом.

Хоча багато людей часто оцінюють будівлі переважно з точки зору їхньої функціональної корисності, фізичного комфорту, економічної цінності, символічного значення чи естетичної привабливості, архітектура насправді відіграє набагато глибшу роль у житті людини [3].

Фінський архітектор Юхані Палласмаа стверджує, що значення будівель виходить за межі цих матеріальних і поверхневих аспектів. Замість того, щоб просто забезпечувати фізичний захист і сприяти різним видам діяльності, будівлі також відіграють життєво важливу роль у розміщенні ментального життя – думок, спогадів, бажань і мрій. Палласмаа описує будівлі як важливі продовження нас самих, як індивідуальних, так і колективних. Вони виступають посередниками між нашою свідомістю та навколишнім світом, допомагаючи «інтерналізувати світ та екстерналізувати розум». На його думку, архітектура – це не просто фізична структура, це також прояв ментального простору, на який, у свою чергу, впливає архітектура навколо нас [16].

В умовах затяжного стресу, спричиненого повномасштабною війною, питання психоемоційного комфорту населення набувають особливої значущості. Житловий простір, у якому людина проводить більшу частину часу, здатен як сприяти відновленню та зниженню тривожності, так і, навпаки, посилювати внутрішнє напруження та відчуття небезпеки.

Для комплексної оцінки якості житлового середовища важливо враховувати низку чинників, які представлені у таблиці 1.1

**Ключові чинники житлового середовища та їхній вплив на
психоемоційний стан людини**

№	Фактор середовища	Характеристика	Вплив на психоемоційний стан
1	2	3	4
1	Освітленість	Доступ до природного світла, орієнтація вікон, наявність денного освітлення в приміщеннях	Регуляція циркадних ритмів, поліпшення сну, зниження симптомів депресії, підвищення продуктивності та настрою
2	Акустичний комфорт	Рівень шуму від транспорту, сусідів, вентиляційних систем	Підвищений шум – дратівливість, стомлюваність, зниження концентрації, порушення сну; адекватна шумоізоляція – спокій та можливість відпочинку
3	Вид з вікна	Озеленення двору, наявність дерев, доступ до парків та скверів	Зниження тривожності, підвищення концентрації, стабілізація емоційного фону, покращення когнітивних функцій
4	Колірне оформлення	Колір стін, меблів, деталей інтер'єру	Теплі та нейтральні тони – почуття затишку; холодні та яскраві – можуть викликати тривожність, втома або, навпаки, стимулювати активність, залежно від контексту та інтенсивності.
5	Планування простору	Зонування квартири, ергономічність, наявність місць для відпочинку та роботи	Упорядкованість – зниження почуття хаосу, зручність у використанні, сприяє відчуттю контролю; перевантаженість - посилення стресу
6	Безпека та контроль середовища	Рівень освітленості під'їздів, наявність охорони, відеоспостереження, доступність укриття	Впевненість у безпеці знижує хронічну тривожність та страх, сприяє формуванню довіри до середовища
7	Щільність забудови	Кількість мешканців на гектар, кількість під'їздів та поверхів, близькість будівель	Висока щільність – соціофобія, відчуття «мурашника», стрес; помірна – почуття спільності, сприяння соціальній взаємодії без перевантаження
8	Інклюзивність простору	Безбар'єрність, пандуси, ліфти, навігація, доступність для людей з ОВЗ	Почуття автономності, рівності, зниження соціальної ізоляції, підвищення самооцінки та незалежності
9	Зони відпочинку та соціалізації	Дитячі та спортивні майданчики, зони барбекю, лаунж-зони, лавки	Соціальна підтримка, зниження самотності, підвищення якості життя, сприяння формуванню спільноти
10	Інфраструктура в кроковій доступності	Магазини, аптеки, школи, лікарні, укриття	Комфорт повсякденного життя, зниження тривожності, стабільність, економія часу та ресурсів, підвищення відчуття безпеки та доступності необхідних послуг

Аналізуючи вплив житлового середовища на психоемоційний стан людини, варто відзначити, що на якість життя мешканців істотно впливають як фізичні, так і соціально-психологічні чинники. Наявність природного освітлення, зручність доступу до укриттів, щільність населення, рівень шуму, організація зон відпочинку та наявність безбар'єрного середовища можуть як покращувати емоційне самопочуття, так і спричиняти стрес, втому чи навіть депресивні стани. Тому під час проектування житлових комплексів надзвичайно важливо враховувати ці аспекти на етапі планування і забудови.

Щоб забезпечити безпечне, комфортне та психологічно сприятливе середовище для проживання, в Україні та у світі існують встановлені норми та стандарти. Вони регулюють ключові показники, що впливають на фізичне й психоемоційне здоров'я мешканців: освітленість, рівень шуму, щільність забудови, доступність до зелених зон, укриттів, тощо. Дотримання цих нормативів є необхідною умовою для формування якісного міського простору.

Таблиця 1.2

«Нормативні показники житлового середовища, що впливають на психоемоційний стан людини»

№	Параметр середовища	Норматив / стандарт	Джерело нормативу
1	2	3	4
1	Природне освітлення	Не менше 300 люкс у житлових приміщеннях удень	ДБН В.2.5-28:2018 «Природне і штучне освітлення»
2	Рівень шуму	Не більше 55 дБ (вдень), 45 дБ (вночі)	ДСН 173-96
3	Щільність населення	Оптимально 250–350 осіб/га	ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»
4	Відстань до зелених зон	Не більше 300 м до парку чи скверу	ВООЗ: «Urban Green Spaces and Health», 2016
5	Частка зелених насаджень	Не менше 20% від загальної площі забудови	ДБН Б.2.2-12:2019, ВООЗ
6	Доступ до укриттів	У радіусі до 500 м для 100% мешканців	Закон України «Про основи національного спротиву»
7	Безбар'єрність середовища	Обов'язкові пандуси, ліфти, тактильні елементи	ДБН В.2.2-40:2018 «Інклюзивність будівель і споруд»

1	2	3	4
8	Температурний режим	+18...+22°C у житлових приміщеннях	ДСанПіН 2.2.4-171-10
9	Інсоляція	Не менше 2 годин прямого сонячного світла на добу	ДБН В.2.2-15-2005
10	Відстань між будинками	Не менше висоти протилежного будинку (10–15 м і більше)	ДБН Б.2.2-12:2019

Як видно з наведеної таблиці, державні будівельні норми та міжнародні рекомендації спрямовані на забезпечення комфортного, безпечного та психоемоційно збалансованого середовища для проживання. Дотримання таких параметрів, як належне природне освітлення, рівень шуму, доступ до зелених зон і укриттів, значно знижує ризики розвитку стресу, депресії, підвищує відчуття безпеки та задоволеності життям. Водночас нехтування цими нормами створює потенційно шкідливі умови, що можуть мати серйозні наслідки для здоров'я мешканців, особливо в умовах війни чи інших кризових ситуацій.

Американський архітектор Ши Трахан сказав: «Як архітектори, ми проектуємо будівлі, які де-факто є інструментами». Під інструментами він має на увазі вплив дизайну будівлі на її мешканців. Будівельне середовище впливає на як на фізичне, так і на психічне здоров'я. Це було відомо протягом тисячоліть, що знайшло своє відображення в китайській концепції фен-шуй (фен 風 означає «вітер», а шуй 水 - «вода») [12].

Фен-шуй використовує організацію простору для досягнення балансу з природним світом. Важливо зазначити, що, хоча фен-шуй є стародавньою східною практикою, її принципи, як-от гармонія з природою, створення сприятливих потоків енергії (ци) і баланс елементів, знаходять відгук у сучасних наукових підходах, таких як біофільний дизайн та ергономіка. Ці підходи також спрямовані на поліпшення психічного стану людини через створення гармонійного та функціонального середовища.

Деякі особливості забудованого середовища можуть спричинити негативні наслідки для психічного здоров'я, як показано в огляді досліджень Singh et al. (2019), шкідливі риси, пов'язані з: негативним сприйняттям фізичного

простору та нестабільністю житла. Негативне сприйняття включало відчуття зменшення фізичного простору, погану чистоту та захаращеність екстер'єру, а також загальне сприйняття низької якості житла.

Сприйняття низької якості житла, було пов'язано з депресією і тривогою у дорослих та агресією у дітей. Житлова нестабільність описувалася як страх несплати іпотечного кредиту або виселення і була пов'язана з підвищеним психічним напруженням, депресією та погіршенням фізичного здоров'я.

Хоча точний вплив різних кольорів все ще залишається предметом дискусій, існують докази того, що певні палітри впливають на психічне здоров'я. У дослідженні, в якому взяли участь понад 4000 осіб, які представляли 30 різних країн та 22 мови у 2020 році показали універсальний вплив кольору на настрій, зі схожістю між емоціями та кольорами, хоча також існують варіації залежно від регіону представлені у таблиці 1.3.

Таблиця 1.3

«Асоціації кольору з настроєм»

№	Колір	Асоціація кольору
1	1	2
1	Червоний 68%	кохання
2	Жовтий 52%	радість
3	Чорний 51%	сум
4	Рожевий 50%	кохання
5	Помаранчевий 44%	радість
6	Білий 43%	полегшення
7	Зелений 39%	задоволення
8	Коричневий 36%	огида
9	Синій 35%	полегшення

В інших дослідженнях яскраві червоні та жовті кольори часто асоціюються з небезпекою та пов'язуються з більшою інтенсивністю рухових реакцій (Elliot et al, 2011).

Властивості червоного кольору, що викликають стрес, також виявлені пов'язане зі зниженням на 20% результатів тесту IQ (Elliot et al., 2007).

Зелений і синій у великій кількості поширені в місцях, де живуть люди продемонстрували позитивний вплив на настрій порівняно з червоним та сірим (Akers та ін., 2012; Pearson та ін., 2019).

Ці висновки мають значне практичне значення для архітектурного проектування, адже вибір кольорової палітри може свідомо чи несвідомо впливати на емоційний стан мешканців, сприяючи чи перешкоджаючи їхньому психологічному комфорту.

Додатково до кольорового оформлення, найважливішим аспектом є інтеграція природного світу в міську забудову. Концепція біофільного дизайну передбачає включення елементів природи – природного світла, води, рослинності, природних форм і матеріалів - в архітектурні проекти.

Дослідження показують, що наявність доступу до зелених зон, вид із вікна на природу або навіть використання натуральних текстур і зображень рослин в інтер'єрі значно знижує рівень стресу, покращує когнітивні функції та сприяє швидшому відновленню після розумових навантажень (Kellert et al., 2008).

Для України, особливо в контексті повоєнного відновлення, біофільний дизайн може стати ключовим елементом для створення не просто функціональних просторів, а й таких, що зцілюють.

Ще одним важливим фактором є ергономіка та гнучкість простору. Сучасне життя вимагає, щоб житло могло адаптуватися під різні потреби - від роботи і навчання до відпочинку і соціалізації. Проектування приміщень, що допускають трансформацію (наприклад, мобільні перегородки, багатофункціональні меблі), дає людині відчуття контролю над своїм оточенням, що особливо цінно в умовах невизначеності. Це дає змогу створювати персоналізовані та адаптивні житла, що сприяють психологічному комфорту та зниженню відчуття хаосу.

У світлі поточних викликів, перед українською архітектурою і будівництвом стоїть завдання не тільки відновлення зруйнованого, а й проєктування майбутнього. Це майбутнє має бути засноване на принципах людиноцентричності, де кожен квадратний метр покликаний служити ментальному і фізичному благополуччю. Інтеграція передових досліджень у нейроархітектурі, психології середовища та біофільному дизайні стає не просто бажаною, а життєво необхідною практикою. Пріоритетом має стати створення житлових комплексів, які не тільки відповідають нормам безпеки та міцності, а й активно сприяють зниженню тривожності, підвищенню соціальної згуртованості та формуванню почуття стабільності й надії у населення.

Підсумовуючи, вплив житлового середовища на психоемоційний стан людини є багатограним і фундаментальним. Кожен елемент простору - від природного освітлення та акустичного комфорту до колірних рішень, планування та інтеграції природних елементів - формує відчуття комфорту, безпеки та благополуччя. Нейроархітектура та численні дослідження переконливо демонструють, що будівлі не є просто «коробками» для життя, а виступають активними «інструментами», здатними впливати на наш мозок, емоції та поведінку.

В умовах безпрецедентного психоемоційного напруження, яке переживає українське суспільство в період повномасштабної війни, роль житлового простору як ресурсу для психологічного відновлення та підвищення стійкості стає критично важливою. Дотримання та інтеграція як державних будівельних норм, так і передових міжнародних рекомендацій, що стосуються всіх життєво важливих параметрів (від освітлення та рівня шуму до доступу до зелених зон, укриттів та безбар'єрності), є не просто технічною вимогою, а стратегічною інвестицією в ментальне здоров'я нації.

Таким чином, сучасне будівництво має вийти за рамки суто функціональних та економічних показників. Врахування психоемоційних потреб людини на всіх етапах проєктування та реалізації житлових проєктів – від містобудівної концепції до вибору оздоблювальних матеріалів – є ключовим для

створення не лише стійких та ефективних, а й психологічно здорових, комфортних та адаптованих до викликів часу просторів, які сприятимуть формуванню відчуття стабільності, надії та підвищенню загальної якості життя.

1.3 Світові практики інтеграції ментального здоров'я у житлову архітектуру

Останніми десятиліттями в архітектурній практиці та містобудуванні дедалі більше уваги приділяється не тільки функціональності та естетиці житлових просторів, а й їхньому впливу на психічне здоров'я людини. Світовий досвід демонструє різні підходи та інноваційні рішення, спрямовані на створення сприятливого середовища для ментального благополуччя.

Одним із ключових трендів став розвиток нейроархітектури - дисципліни, що об'єднує знання з нейронауки, психології та дизайну. У США та Європі архітектори активно впроваджують принципи, засновані на наукових даних, з огляду на вплив світла, кольору, звуку та організації простору на емоційний стан. Цей підхід дає змогу створювати будівлі, які не тільки мають привабливий вигляд, а й сприяють зниженню стресу, поліпшенню когнітивних функцій і загальному відчуттю благополуччя, виходячи з того, як людський мозок реагує на різні стимули навколишнього середовища [15]

Інтеграція принципів ментального здоров'я в житлову архітектуру вже давно перестала бути виключно теоретичною концепцією. У різних країнах світу архітектори, урбаністи та психологи реалізують сміливі проекти, що поєднують функціональність, емоційний комфорт і турботу про психіку мешканців. Ці приклади демонструють, як простір може зцілювати, заспокоювати, надихати - і водночас вирішувати проблеми самотності, стресу, тривожності та соціальної ізоляції.

Нижче наведено добірку найбільш показових ідей та архітектурних рішень, які вже працюють на благо ментального здоров'я у світі.

Яскравим прикладом архітектурного рішення, спрямованого на поліпшення ментального стану людини, можна назвати житловий комплекс

Bosco Verticale (у перекладі з італійської - «Вертикальний ліс»), розташований у Мілані, Італія.

Проект було реалізовано 2014 року з ініціативи архітектурного бюро Boeri Studio під керівництвом відомого архітектора Стефано Боері. Це два житлових хмарочоси заввишки 80 і 112 метрів, на фасадах яких висаджено понад 900 дерев, 5000 чагарників і 11000 багаторічних рослин.

Загальна площа рослинності еквівалентна площі одного гектара лісу. На відміну від традиційного озеленення дворів чи парків, зелень тут стала невід'ємною частиною архітектури.

Причиною появи цього проекту стало бажання відповісти на гострі екологічні та психологічні проблеми, з якими стикаються жителі мегаполісів:

- забруднене повітря;
- дефіцит зелених зон;
- висока щільність населення;
- шумове перевантаження;
- хронічний стрес і тривожність.

Міста XXI століття, особливо такі, як Мілан, дедалі частіше стають джерелом психологічної напруги: ритм життя прискорюється, простори стають дедалі штучнішими, ізольованими від природи. В умовах, коли людина не має можливості щодня виїжджати на природу, архітектура повинна взяти на себе роль «посередника» між людиною і природним середовищем.

У Bosco Verticale архітектура стала не просто тлом для життя, а інструментом турботи про психоемоційне здоров'я. Кожен мешканець має власний «сад» просто на балконі - дерева, чагарники та квітучі рослини не лише створюють затишну атмосферу, а й ізолюють від міського шуму, пилу та візуального забруднення [11].

Також важливо зазначити, що зелень тут не декоративна, а функціональна. Вона знижує рівень вуличного шуму, очищає повітря від забруднювальних речовин, стабілізує мікроклімат (влітку забезпечує тінь і

прохолоду, взимку - теплоізоляцію), приваблює птахів і комах, тим самим оживляючи екосистему. Але найголовніше - вплив на психіку.

Жителі Bosco Verticale відзначають:

зниження почуття тривожності;

поліпшення сну;

підвищений настрій і продуктивність;

загальне відчуття затишку і зв'язку з природою.

Психологи та урбаністи вважають, що наявність зелених насаджень просто біля будинку - це антидот від «бетонної втоми», яка вражає сучасного міського жителя. Людина почувається більш врівноваженою і менш пригніченою, коли перебуває у візуальному контакті з живими природними елементами.

Проект Bosco Verticale також став архітектурною моделлю для інших міст. Подібні будівлі вже будуються в Нідерландах, Китаї, Швейцарії та Франції. Таким чином, Bosco Verticale - це не просто житловий будинок, а символ нового підходу до міської архітектури, в якій пріоритет віддано здоров'ю людини і навколишньому середовищу.

Наступним важливим прикладом інтеграції ментального здоров'я в архітектуру є Центри Maggie's у Великій Британії - унікальна мережа архітектурно-психологічних просторів, створена для підтримки онкологічних хворих та їхніх близьких.

Проект був ініційований 1995 року шотландською дизайнеркою Меггі Кесвік Дженкс, яка сама проходила лікування від раку. Усвідомивши, наскільки безособовим і гнітючим може бути лікарняне середовище, вона запропонувала зовсім інший підхід: створити будівлі, що не схожі на медичні заклади, а більше нагадують затишні будинки, сповнені світлом, природою і теплом.

Кожна будівля Maggie's будується поблизу онкологічних клінік, але відокремлюється від них фізично та емоційно. Внутрішній простір розроблено таким чином, щоб людина почувалася не пацієнтом, а гостем. Тут немає реєстратур, білих стін і лікарняного освітлення. Замість цього - відкриті кухні,

камінні зали, великі вікна з видом на сад, місця для тихого відпочинку, арт-зони і навіть бібліотеки.

Мета – створення психологічно цілющої архітектури, де будівля сама по собі стає частиною терапії. Візуальні та тактильні відчуття відіграють ключову роль:

Простір і світло створюють відчуття свободи і легкості.

Натуральні матеріали (дерево, камінь, льон, кераміка) асоціюються з домашнім затишком.

Колірна гама будується на м'яких, антистресових відтінках - бежевий, світло-зелений, блакитний, теракотовий.

Кожна будівля оточена садом або зеленою зоною, в яку можна вийти на самоті або з близькою людиною.

Кожне Maggie's Centre спроектоване різними відомими архітекторами - від Заха Хадід до Нормана Фостера, але об'єднує їх спільна філософія: «Будівля має дарувати надію». Це приклад того, як архітектура може бути емпатичною і турботливою, здатною знижувати рівень тривожності та депресії у людей у вкрай вразливому стані.

Дослідження показали, що пацієнти, які відвідували центри Maggie's, мали більш стабільний психоемоційний стан, ніж ті, хто проходив лікування без такої підтримки. Це говорить про реальний терапевтичний ефект архітектурного середовища [17].

Ще одним успішним напрямком, що демонструє турботу про ментальне здоров'я, можна вважати житлові комплекси в Скандинавії - особливо у Швеції, Норвегії та Данії, де архітектори й урбаністи давно працюють із концепцією «здорового середовища» як невід'ємною частиною житлового простору.

Основною проблемою, яку розв'язують скандинавські архітектори, є депресія, пов'язана з нестачею світла, особливо в зимові місяці, коли світловий день може тривати лише 4-5 годин. Це провокує сезонні афективні розлади, втому, зниження концентрації та погіршення сну.

Щоб компенсувати це, у скандинавських ЖК впроваджуються такі рішення:

1. Адаптивне освітлення – це розумне освітлення, що імітує природний цикл сонця:

вранці – холодне, блакитне світло для бадьорості;

вдень – нейтральне;

ввечері – тепле і м'яке, близьке до західного.

Таке освітлення знижує рівень кортизолу, сприяє виробленню мелатоніну, допомагає стабілізувати біоритми і покращує якість сну. У деяких проєктах використовують світлові коробки та інсталяції, що імітують денне світло в приміщеннях без прямого доступу до вікон, що особливо актуально для глибоких планувань квартир [10].

2. Антидепресивна колірна палітра, тобто в інтер'єрах і фасадах використовуються світлі, приємні кольори: пастельні жовті, оливкові, сіро-блакитні, м'які теракотові та білі відтінки.

Ці кольори допомагають зняти напругу, знизити візуальну агресію, особливо в поєднанні з теплим освітленням і текстурами натуральних матеріалів.

3. Природні матеріали: дерево, необроблений камінь, корок, вовна - все це створює тактильний і візуальний зв'язок із природою. Такі матеріали не тільки екологічні, а й викликають у людини відчуття безпеки та спокою. Застосування натуральних матеріалів також сприяє регулюванню вологості в приміщенні та створенню здорового мікроклімату.

4. Максимум денного світла. Архітектори проєктують будинки з панорамними вікнами, мінімальною висотою підвіконь, скандинавськими еркерами і скляними фасадами, щоб денне світло проникало глибоко в приміщення. Світлі стіни і дзеркальні елементи допомагають відбивати і посилювати світло навіть у похмуру погоду.

5. Простори для медитації та усамітнення

У багатьох житлових комплексах – наприклад, у новобудовах Осло і Мальме - є окремі кімнати або куточки для тиші, де мешканці можуть

усамітнитися, послухати музику або поміркувати. Також популярні загальні сади на дахах, зелені дворики з місцями для читання та відпочинку. Це створює відчуття приватності та можливості «відключитися» від зовнішнього світу, що є важливим аспектом психологічного відновлення.

Такі рішення створюють гармонійне, врівноважене середовище, яке мінімізує стрес, покращує настрій і зміцнює психічне здоров'я на щоденному рівні. Важливо зазначити, що багато хто з цих скандинавських підходів уже адаптуються в інших країнах, включно зі Східною Європою, оскільки вони пропонують ефективні стратегії для поліпшення якості життя в урбанізованих умовах.

Розглянуті приклади наочно демонструють, що сучасна архітектура здатна не просто виконувати утилітарну функцію, а й впливати на психоемоційний стан людини, стаючи частиною профілактики та підтримки ментального здоров'я. Незалежно від того, чи йдеться про лікарняний центр, житловий будинок або простір психологічної допомоги - ключовими факторами виступають.

Максимальна приближеність до природи: використання зелених насаджень, натуральних матеріалів, панорамних вікон і садів (як у Bosco Verticale і скандинавських ЖК) створює відчуття спокою і зв'язку з живим середовищем.

Світло як терапія: природне й адаптивне освітлення не тільки піднімає настрій, а й сприяє нормалізації сну та зниженню рівня стресу (особливо актуально в північних країнах).

Домашня атмосфера замість лікарняної або офіційної: відкрита кухня, камін, теплі кольори та можливість усамітнення, як у центрах Maggie's, підвищують психологічний комфорт людей у складних життєвих ситуаціях.

Функціональний дизайн як інструмент терапії: правильна організація простору, звукоізоляція, спокійна колірна палітра і зони для медитації або спілкування відіграють ключову роль у поліпшенні ментального стану.

Сучасна архітектура нового типу стає важливим союзником людини в подоланні стресу, тривоги та емоційного вигорання. Вона формує не просто функціональний і безпечний простір, а й емоційно сприятливе середовище, яке підтримує психічне здоров'я. Такий підхід підкреслює значущість спільної роботи фахівців із різних сфер - архітекторів, психологів, урбаністів та інших - для створення середовища, що сприяє комплексному благополуччю людини.

Світовий досвід ясно свідчить про те, що включення принципів турботи про ментальне здоров'я в архітектурне проектування житла - це не модний тренд, а життєво важлива необхідність. Проекти, такі як *Bosco Verticale*, *Maggie's Centres* і житлові квартали в країнах Скандинавії, наочно демонструють, як продуманий дизайн здатний позитивно впливати на емоційний стан. Біофільні елементи, що забезпечують зв'язок із природою, адаптивне освітлення та гнучкі житлові простори посилюють відчуття комфорту, безпеки та особистого контролю - створюючи тим самим справжнє середовище, що підтримує та відновлює.

Особливої актуальності ці світові практики набувають для України в умовах повоєнної відбудови. З огляду на рівень стресу та пережитих травм населенням, проектування житла має стати інструментом психологічної реабілітації та підвищення стійкості. Застосування досвіду таких країн, як Італія та країни Скандинавії, в інтеграції зелених зон, використанні терапевтичних кольорів, створенні безпечних та адаптованих просторів є ключовим для формування нового покоління житлових комплексів, що здатні активно сприяти ментальному благополуччю громадян та відновленню соціальної гармонії.

Впровадження цих світових стандартів та інновацій в українську будівельну галузь дасть змогу не тільки відродити міста, а й збудувати більш здорове, стійке та психологічно комфортне майбутнє для всіх мешканців.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ЕКОНОМІЧНОЇ ЕФЕКТИВНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖИТЛОВЕ БУДІВНИЦТВО В УМОВАХ ВІЙНИ

2.1. Стан житлового будівництва в Україні в умовах повномасштабної війни

Починаючи з лютого 2022 року, повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації на територію України докорінно змінило всі сфери життя країни, в тому числі і будівельну галузь. Житлове будівництво, як одна з ключових складових економіки, відчувало як безпосередні, так і опосередковані наслідки війни. Втрата житла мільйонами громадян, руйнування інфраструктури, вимушене переселення, а також зниження інвестиційної привабливості суттєво вплинули на динаміку житлового будівництва в Україні. Водночас, ця галузь стала однією з головних в пріоритетах державної політики з відновлення та розвитку.

До 2022 року житлове будівництво в Україні демонструвало стабільне зростання. Показники введення в експлуатацію житла щороку збільшувалися, підтримувані зростаючим попитом, урядовими програмами підтримки молодих сімей та низькими відсотковими ставками за іпотечними кредитами. Основні тенденції передвоєнного періоду включали:

Зростання будівництва в обласних центрах та великих містах.

Активний розвиток приватного житлового сектору та багатоповерхового будівництва.

Залучення іноземних інвестицій і появу нових девелоперських проєктів.

Поява нових технологій у будівництві, зокрема енергоефективних рішень.

Цей позитивний тренд проте мав свої обмеження, зокрема, недостатній рівень доступності житла для значної частини населення через високі ціни та низький рівень доходів. Ці дисбаланси, що існували до війни, посилювалися з початком військових дій, призвівши до ще більшого дефіциту доступного житла в безпечних регіонах.

За даними Світового банку, до кінця 2023 року збитки у житловому секторі України оцінювались у 55,9 млрд доларів США, а потреби на відновлення – понад 80,3 млрд доларів. Понад 1,8 млн квартир та 220 тис. індивідуальних будинків було пошкоджено або зруйновано. Ці цифри яскраво свідчать про масштаби руйнувань і величезну потребу в новому житлі, що ставить перед країною безпрецедентні виклики у сфері відновлення.

В умовах повномасштабної війни для прискорення відновлення житлового будівництва та адаптації будівельної галузі до нових реалій уряд ухвалив постанову Кабінету Міністрів України, яка суттєво спростила процес отримання дозволів на будівництво та реєстрацію об'єктів.

Постанова «Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві під час війни» значно скоротила бюрократичні бар'єри, виключила необхідність тривалих погоджень, дозволила використовувати електронні сервіси для подання документів та зменшила термін розгляду заявок.

Попри війну, будівельна галузь продовжує працювати, і багато проєктів не лише не зупинилися, але й стартували. Це стало можливим завдяки вжитим заходам, які дозволили підтримати зайнятість у секторі та забезпечити людей житлом. Уряд України активно працює над відновленням, спрощуючи дозвільні процедури та пропонуючи програми компенсації, такі як «Відновлення». Хоча масштаби руйнувань величезні, ці ініціативи є важливим кроком у відновленні країни.

Паралельно активно розробляються та реалізуються проєкти зі створення тимчасового та соціального житла для внутрішньо переміщених осіб (ВПО), що є пріоритетом в умовах масової міграції та гострого дефіциту доступного житла.

З 29 липня 2022 року в Україні набув чинності закон, згідно з яким під час зведення нових житлових та громадських будівель обов'язково передбачається облаштування бомбосховищ [8].

У відповідь на постійну загрозу повітряних атак та обстрілів, законодавство України впроваджує нові стандарти безпеки для населення. Ключовим елементом є забезпечення надійного захисту в бомбосховищах, що

мають мінімізувати втрати серед цивільних. Нововведенням є обов'язкове включення до проектів нових будівель спеціальних укріплених приміщень з запасами необхідних ресурсів (повітря, вода) та захистом від радіаційного та хімічного забруднення. Ці вимоги стосуються широкого спектру об'єктів, включаючи житлові комплекси, навчальні заклади, медичні установи та адміністративні будівлі.

Впровадження таких норм підвищує вартість будівництва, проте у довгостроковій перспективі це гарантує підвищення стійкості інфраструктури та соціальної захищеності. Ці заходи також стимулюють появу нових технологій у будівництві та вимагають від забудовників впровадження інноваційних рішень.

В умовах високого рівня тривоги і загрози, наявність надійних укриттів стає одним із ключових факторів привабливості житла для населення, впливаючи на попит і цінність нерухомості.

Міністерство розвитку громад та територій України розробило проект нової редакції Житлового кодексу, який має оновити та вдосконалити законодавчу базу у сфері житлової політики.

Основні завдання нового кодексу:

Адаптація житлового законодавства до викликів воєнного часу та подальшого відновлення країни.

Введення механізмів підтримки потерпілих від війни сімей та вимушених переселенців.

Спрощення процедур придбання та оформлення житла, підвищення прозорості та захисту прав власників.

Стимулювання розвитку якісного та доступного житла за рахунок впровадження сучасних стандартів будівництва та енергоефективності.

Проект нового Житлового кодексу покликаний не тільки розв'язати поточні проблеми, а й закласти фундамент для сталого розвитку житлового сектору, з огляду на демографічні зміни, міграційні процеси та необхідність інтеграції високих стандартів безпеки та енергоефективності.

Після впровадження зазначених нормативних ініціатив та законодавчих змін, спрямованих на підтримку та розвиток житлового будівництва в умовах воєнного часу, можна проаналізувати динаміку будівельної активності в Україні за останні роки.

Для цього було розглянуто дані про загальну площу житлових будинків, закладених у будівництво за видами за період 2018–2024 років. Ця інформація дозволить оцінити вплив зовнішніх факторів, включаючи військовий конфлікт та державні заходи, на обсяги нового житла та структуру будівництва [3].

У наведеній нижче таблиці представлені показники загальної площі житлових будинків на початок будівництва, розподілені за типами будівель: одноквартирні будинки, багатоквартирні житлові будинки та об'єкти колективного проживання.

Таблиця 2.1

Загальна площа житлових будинків на початок будівництва за видами у 2018-2024 роках¹

	Загальна площа житлових будинків на початок будівництва ² , м ² / <i>The total area of residential buildings at the start of building², m²</i>	У тому числі / <i>Including</i>		
		одноквартирні житлові будинки / <i>one-dwelling buildings</i>	з двома та більше квартирами / <i>two-and more dwelling buildings</i>	для колективного проживання / <i>residences for communities</i>
2018	12 873 616	417 597	12 442 252	13 767
2019	14 700 707	290 183	14 362 898	47 626
2020	7 514 310	384 138	7 120 737	9 435
2021	12 714 908	356 542	12 340 397	17 969
2022	6 668 984	130 065	6 528 517	10 402
2023	4 205 318	164 599	4 033 659	7 060
2024	3 903 400	196 556	3 684 172	22 672

Загальна площа житлових будинків на початок будівництва значно коливалася в період із 2018 по 2024 роки. У 2019 році спостерігається зростання на 14,2%, порівняно з 2018 роком. Однак у 2020 році площа скоротилася майже

вдвічі – на 48,9% порівняно з попереднім роком. У 2021 році площа відновилася майже до рівня 2019 року, а з 2022 до 2024 року спостерігається стійке зниження, що пов'язано з військовими діями в країні.

Різке скорочення площі житлових будинків на початок будівництва у 2020 році (- 48,9%) пов'язане насамперед із впливом пандемії COVID-19. У цей період спостерігалася криза будівельної галузі через обмеження, перебої у постачанні будматеріалів та уповільнення економічної активності в цілому. Будівництво сповільнилося, а багато проектів було відкладено.

З 2022 року спостерігається значне зниження обсягів будівництва, що пов'язано з повномасштабним вторгненням Росії в Україну. У 2022 році площа знизилася на 47,5% порівняно з 2021 роком, а в 2023 та 2024 роках падіння продовжилося. Військові дії призвели до руйнувань, зниження інвестиційної активності та вимушеного перегляду будівельних планів.

Проект нового Житлового кодексу покликаний не тільки розв'язати поточні проблеми, а й закласти фундамент для сталого розвитку житлового сектору, з огляду на демографічні зміни, міграційні процеси та необхідність інтеграції високих стандартів безпеки й енергоефективності. Цей період характеризується не тільки кількісним спадом, а й зміною пріоритетів: фокус зміщується з комерційного житла на забезпечення тимчасовим та соціальним житлом для постраждалих і внутрішньо переміщених осіб.

Незважаючи на важкі умови, як і раніше, зберігається високий попит на житло, особливо на багатоквартирні будинки у відносно безпечних містах. Це зумовлено як потребою в заміні втраченого житла, так і внутрішньою міграцією населення із зон бойових дій. При цьому, дефіцит пропозиції і подорожчання будівництва призводять до зростання цін, що знижує доступність житла для широких верств населення.

У довгостроковій перспективі можливий зсув інтересу в бік приватного одноквартирного житла, що пов'язано з пошуком більш безпечних і автономних житлових рішень. Це також може бути зумовлено бажанням мати власний притулок і більшу незалежність від централізованих систем в умовах

потенційних загроз. Однак, розвиток цього сегменту потребує значних інвестицій в інфраструктуру (дороги, комунікації) та земельні ресурси, що може стати викликом для державного планування.

Крім прямого впливу військових дій, житлове будівництво в Україні стикається з низкою системних проблем. Однією з найгостріших є дефіцит кваліфікованої робочої сили. Мобілізація чоловічого населення до лав ЗСУ, а також відтік частини фахівців за кордон призвели до значного скорочення кадрів у будівельній галузі. Це ускладнює виконання робіт, збільшує терміни реалізації проектів і підвищує їхню вартість. Іншим серйозним викликом стала нестабільність поставок і подорожчання будівельних матеріалів. Порушення логістичних ланцюжків, зростання цін на енергоносії та залежність від імпорту деяких компонентів призводять до непередбачуваних коливань цін на ринку. Забудовники змушені постійно шукати нові логістичні рішення, оптимізувати витрати і за можливості переходити на використання альтернативних, більш доступних матеріалів місцевого виробництва [19].

Підбиваючи підсумок, стан житлового будівництва в Україні в умовах повномасштабної війни характеризується різким спадом обсягів, величезними втратами та перерозподілом пріоритетів. Пандемія COVID-19 і особливо агресія РФ стали каталізаторами глибоких структурних змін, змушуючи галузь адаптуватися до нових реалій. Незважаючи на значні руйнування та економічні труднощі, уряд вживає заходів зі спрощення процедур, гарантування безпеки нових будівель і впровадження програм компенсації збитків, що є позитивним кроком.

Однак для повноцінного відновлення і сталого розвитку житлового сектору необхідне комплексне вирішення проблем, пов'язаних із дефіцитом фінансування, гострою нестачею кваліфікованої робочої сили і нестабільністю ринку будівельних матеріалів. Стратегічно важливо зосередитися не лише на кількісному відновленні, а й на створенні якісного, безпечного, енергоефективного та психологічно комфортного житла. Це вимагає подальшого вдосконалення законодавчої бази, активного залучення міжнародних інвестицій

та партнерів, а також впровадження передових світових практик у галузі сталого та інклюзивного будівництва.

Тільки системний підхід, що поєднує державну підтримку, інноваційні технології та врахування мінливих потреб населення, дасть змогу Україні відновити й модернізувати свій житловий фонд, забезпечивши мільйонам громадян гідні та безпечні умови проживання.

2.2. Особливості інвестування в житло в умовах воєнної кризи

Інвестиції в будівництво житла відіграють ключову роль у розвитку житлового сектору та забезпеченні населення якісним житлом. Дані про динаміку та структуру інвестицій дають змогу оцінити економічну активність будівельної галузі, а також виявити вплив зовнішніх чинників – економічних криз, пандемії та військових дій – на цей сектор.

Інвестування в житло завжди було напрямом стабільності для тих, хто прагне зберегти і примножити свій капітал. У звичайних умовах ринок нерухомості дотримується всім економічним законам: попит, пропозиція, інфляція, процентні ставки. Однак, коли світ занурюється у воєнну кризу, ці усталені правила стрімко змінюються. Традиційні орієнтири втрачають свою значущість, а на передній план виходять зовсім інші, часом непередбачувані чинники.

Воєнна криза не просто змінює економічну кон'юнктуру; вона перевертає з ніг на голову всі уявлення про безпеку, надійність і довгострокове планування. Люди змушені залишати свої будинки, міста перетворюються на руїни, а правові рамки стають хиткими. У таких умовах інвестування в нерухомість перетворюється з надійного вкладення на гру з високими ставками, де потенційна вигода пов'язана з колосальними ризиками. Розуміння цих особливостей і ризиків стає критично важливим для будь-кого, хто розглядає можливість вкладення коштів у житло в такий непростий час.

Воєнна криза створює унікальний набір чинників, які кардинально змінюють динаміку ринку житлової нерухомості:

Неконтрольована невизначеність і панічні настрої: Це, мабуть, найголовніший фактор. Війна породжує страх, невпевненість у завтрашньому дні та паніку. Це призводить до хаотичних рішень на ринку. Ціни можуть як обвалюватися через масовий вихід населення, так і стрімко зростати у відносно безпечних регіонах, куди переміщуються люди. У контексті України, це проявляється в значному зростанні цін на оренду та купівлю житла в західних областях і відносно спокійних регіонах, тоді як ринок поблизу лінії фронту або окупованих територіях фактично зупинений.

Різне зниження ліквідності ринку: Продати нерухомість швидко і за справедливою ціною стає надзвичайно складно. Кількість потенційних покупців скорочується до мінімуму, а ті, хто залишається, часто шукають об'єкти за викидними цінами, користуючись відчайдушним становищем продавців. Угоди можуть затягуватися на невизначений термін або зовсім зриватися. Це особливо помітно на вторинному ринку, де багато власників, які прагнуть продати житло через від'їзд, стикаються з обмеженим числом покупців і необхідністю значно знижувати ціни.

Географічні зрушення і міграція населення: Військові дії призводять до масового переміщення людей. Населення залишає зони конфлікту, прагнучи в безпечніші регіони або за межі країни. Це створює надлишок пропозиції в постраждалих районах і, навпаки, різке зростання попиту на житло (як на оренду, так і на купівлю) у відносно спокійних регіонах. Цей дисбаланс справляє потужний вплив на ціноутворення.

Так, станом на 27 травня 2025 року в Україні офіційно зареєстровано 4 586 178 внутрішньо переміщених осіб. Серед них 59,7% складають жінки (2 738 711), 40,3% – чоловіки (1 847 467 осіб) [12].

Підвищені ризики фізичної шкоди та руйнування: Найочевидніший і найстрашніший ризик – це пряме знищення або пошкодження об'єкта нерухомості внаслідок бойових дій, обстрілів або катастроф, спричинених війною (наприклад, руйнування гребель, промислових об'єктів). Страхування в

таких умовах або неможливе, або надзвичайно дороге і має безліч винятків. Інвестиції можуть бути втрачені повністю. В Україні цей ризик особливо високий у прифронтових регіонах і містах, що піддаються регулярному ракетному обстрілу, що робить інвестиції в них вкрай непередбачуваними. Зміни в законодавчому та правовому середовищі: В умовах воєнного стану уряди можуть запроваджувати нові правила та обмеження, які безпосередньо впливають на ринок нерухомості. Це може бути націоналізація, реквізиція, запровадження надзвичайних податків, мораторії на відчуження, зміни в правилах реєстрації прав власності тощо. Такі зміни можуть значно ускладнити володіння та розпорядження нерухомістю.

Руйнування інфраструктури та економіки: Війна завдає колосальної шкоди економіці: зупиняються підприємства, руйнуються логістичні ланцюжки, зростає безробіття. Це знижує купівельну спроможність населення і робить інвестиції в нерухомість ще більш ризикованими, оскільки перспективи відновлення економіки і попиту на житло стають туманними. Тривала війна призводить до зменшення доходів населення, відтоку капіталу і небажання інвесторів вкладати кошти в країну з високим рівнем військових ризиків, що негативно позначається на всьому ринку нерухомості.

Дефіцит ресурсів і будівельних матеріалів: Руйнування виробничих потужностей і логістики призводить до нестачі будівельних матеріалів і кваліфікованої робочої сили. Це ускладнює нове будівництво і відновлення пошкоджених об'єктів, що може бути критично для тих, хто інвестує в об'єкти під відновлення або будівництво. В Україні цей фактор особливо гострий через знищення низки промислових підприємств на сході країни і блокування морських шляхів, що призвело до зростання цін на імпортні будматеріали і дефіциту місцевих.

Фінансові ризики та інфляція: Військовий конфлікт майже завжди супроводжується високою інфляцією і девальвацією національної валюти. Це знецінює заощадження і може призвести до зростання вартості будівництва, що негативно позначається на прибутковості інвестицій. Інвестори також

стикаються з ризиком обмеження руху капіталу і труднощами з виведенням прибутку.

Ризики шахрайства та судових спорів: В умовах хаосу і ослаблення державного контролю зростає ризик шахрайства в угодах з нерухомістю. Проблеми з підтвердженням прав власності, руйнування архівів, недобросовісні посередники – все це збільшує ймовірність судових розглядів і втрати інвестицій.

Незважаючи на всі перераховані вище ризики, військова криза також може створювати певні, хоча й високоризикові, можливості для інвесторів. Наприклад, купівля нерухомості за значно зниженими цінами в постраждалих, але перспективних для відновлення регіонах може принести істотний прибуток у довгостроковій перспективі, після закінчення конфлікту і початку активного відновлення. Також, інвестиції в будівництво соціального або тимчасового житла, підтримувані державними або міжнародними програмами, можуть бути менш ризикованими, оскільки мають гарантований попит і фінансування. Однак, такі рішення вимагають глибокого аналізу, готовності до довгострокових вкладень і високої толерантності до ризику.

Підсумовуючи, інвестування в житловий сектор в умовах воєнної кризи кардинально відрізняється від інвестицій у мирний час. Застарілі економічні моделі поступаються місцем складній системі ризиків, включно з непередбачуваною невизначеністю, низькою ліквідністю, масовими міграційними процесами, прямими фізичними руйнуваннями, а також серйозними змінами в законодавчій і фінансовій сферах. Дефіцит ресурсів і робочої сили посилює проблеми, роблячи традиційні підходи до оцінки інвестиційної привабливості малоефективними.

Для українського житлового сектору ці фактори мають прямий і потужний вплив, визначаючи динаміку цін, попит і пропозицію в різних регіонах. Потенційні інвестори повинні усвідомлювати, що вкладення в такий час – це не стільки економічний розрахунок, скільки стратегічний крок, пов'язаний із високим ступенем ризику. Однак, за умови ретельного аналізу, глибокого розуміння специфіки ситуації та готовності до довгострокових

перспектив, окремі можливості для інвестицій, особливо у сфері відновлення та соціального житла, можуть з'явитися. Успішність таких вкладень залежатиме від здатності інвесторів адаптуватися до умов, що змінюються, оцінювати не тільки економічні, а й геополітичні ризики, а також працювати в тісній співпраці з державними структурами та міжнародними партнерами.

2.3. Державна підтримка та фінансові інструменти інвестування в ЖК під час війни

Війна в Україні кардинально змінила ситуацію з інвестиціями, особливо у сфері житлового будівництва, де традиційні механізми виявилися недостатніми перед обличчям безпрецедентних руйнувань та економічної нестабільності. У цих умовах роль держави у стимулюванні та підтримці інвестицій у житловий сектор стає ключовою. Уряд України, усвідомлюючи критичну потребу у відновленні та забезпеченні житлом мільйонів громадян, активно впроваджує нові підходи та фінансові інструменти, спрямовані на мінімізацію ризиків для інвесторів і прискорення будівельних процесів.

Основні напрямки державної підтримки

Програми компенсації за зруйноване житло («Відновлення»). Однією з найбільш значущих ініціатив є державна програма «Відновлення», запущена в травні 2023 року. Її мета – надання громадянам компенсації за зруйноване або пошкоджене житло внаслідок бойових дій. Компенсація може бути використана на ремонт наявного житла або на придбання нового. Постраждалі подають заяви через портал «Дія», збиток оцінюють комісії, після чого кошти надходять на спеціальну банківську картку.

Ця програма прямо стимулює попит на первинному і вторинному ринках нерухомості, оскільки кошти компенсації спрямовують на купівлю нового житла або оплату будівельних робіт. Це створює певний, хоч і регульований, потік коштів на ринок, підтримуючи будівельну галузь в умовах обмеженого приватного інвестування.

Попри важливість, програма поки що не покриває весь обсяг потреб і стикається з викликами щодо оперативного опрацювання заявок і достатності фінансування для всіх категорій постраждалих.

Спрощення дозвільних та реєстраційних процедур: Уряд України ухвалив низку постанов, які суттєво спрощують бюрократичні процедури в будівництві в умовах воєнного стану. Постанова Кабінету Міністрів України № 722-2022-п від 24 червня 2022 року "Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві під час війни" значно скоротила строки розгляду заявок, розширила використання електронних сервісів та виключила низку довготривалих погоджень.

Ці заходи спрямовані на скорочення адміністративних бар'єрів і підвищення інвестиційної привабливості галузі шляхом зниження часових і фінансових витрат для забудовників.

Обов'язкове облаштування укриттів: з 29 липня 2022 року набув чинності Закон України № 2486-20, який робить обов'язковим облаштування бомбосховищ у нових житлових і громадських будівлях [18].

Хоча це і підвищує собівартість будівництва, наявність надійних укриттів стає одним із ключових факторів привабливості житла для покупців в умовах війни. Це стимулює забудовників інвестувати в підвищення безпеки об'єктів, що, своєю чергою, можна розглядати як довгострокову інвестицію в стійкість і цінність житла.

Розробка нового Житлового кодексу: Міністерство розвитку громад та територій України працює над новою редакцією Житлового кодексу, що має на меті адаптувати житлове законодавство до викликів воєнного часу та завдань післявоєнного відновлення. У ньому передбачаються механізми підтримки постраждалих, спрощення процедур оформлення житла і стимулювання будівництва якісного та доступного житла.

Перспектива ухвалення нового кодексу має створити прозорішу і передбачуванішу правову основу для інвестицій, знижуючи юридичні ризики і підвищуючи довіру інвесторів.

Проекти тимчасового та соціального житла для ВПО: в умовах масової внутрішньої міграції активно розробляються і реалізуються проекти з будівництва тимчасового і соціального житла для внутрішньо переміщених осіб. Ці проекти часто фінансуються з державного бюджету, місцевих бюджетів і за рахунок міжнародної допомоги.

Хоча це не прямі комерційні інвестиції, ці проекти створюють завантаження для будівельних компаній, забезпечують робочі місця та підтримують виробничі ланцюжки в галузі. Успішні кейси соціального житла також можуть привертати увагу міжнародних донорів і грантових програм.

Незважаючи на державну підтримку, прямі приватні інвестиції в житлове будівництво залишаються високоризиковими через триваючі військові дії. Інвестори стикаються з такими викликами, як:

Високі військові ризики: непередбачувані обстріли та потенційна окупація територій роблять інвестиції вкрай уразливими.

Економічна нестабільність: висока інфляція, девальвація національної валюти, зниження купівельної спроможності населення.

Дефіцит ресурсів: брак кваліфікованої робочої сили (через мобілізацію та міграцію) і перебої з поставками будівельних матеріалів, їхнє подорожчання.

Недовіра інвесторів: загальне зниження інвестиційної привабливості країни.

У цих умовах, крім державних програм, важливими фінансовими інструментами стає міжнародна фінансова допомога та гранти, тобто значна частина інвестицій у відновлення житлового фонду надходить від міжнародних донорів, фінансових інститутів і партнерських країн. Ці кошти спрямовуються на цільові проекти з відновлення та будівництва соціального житла.

Також сюди можна додати кредитні програми з державними гарантіями, де у перспективі, після стабілізації ситуації, можуть бути запуснені програми пільгового кредитування для забудовників і покупців житла з державними гарантіями для зниження ризиків банків.

Ще одним фінансовим інструментом є створення спеціалізованих фондів, що акумулюють кошти від донорів і приватних інвесторів для цілеспрямованого фінансування житлових проєктів у безпечних регіонах.

Таким чином, державна підтримка та розвиток нових фінансових інструментів є життєво важливими для підтримки та відновлення житлового будівництва в Україні під час війни. Вони спрямовані на створення більш передбачуваного та безпечного середовища для інвестицій, забезпечення житлом постраждалих і закладання фундаменту для післявоєнного відновлення країни.

РОЗДІЛ 3. ОБҐРУНТУВАННЯ ДОЦІЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙ У ЖК «НОВА АНГЛІЯ» ЯК ІННОВАЦІЙНОГО ПРОЄКТУ ДЛЯ ПІДТРИМКИ МЕНТАЛЬНОГО ЗДОРОВ'Я

3.1 Експертна оцінка житлового середовища ЖК «Нова Англія» з позиції ментального здоров'я

Житловий комплекс «Нова Англія» в Києві є сучасним проєктом, орієнтованим на створення комфортного та безпечного середовища для своїх мешканців. З точки зору ментального здоров'я важливо враховувати різні аспекти, що впливають на психоемоційний стан людини, як-от архітектурні рішення, інфраструктура, безпека та соціальні зв'язки.

Комплекс складається з 14 житлових будинків, виконаних в єдиній архітектурній концепції, що сприяє створенню гармонійної та затишної атмосфери. Використання екологічно чистих матеріалів і сучасних технологій будівництва забезпечує не тільки фізичний комфорт, а й позитивно впливає на психологічний стан мешканців.

ЖК «Нова Англія» розташована в Голосіївському районі, поблизу станції метро «Васильківська», що забезпечує зручний доступ до основних транспортних вузлів міста. В оточенні комплексу знаходяться навчальні заклади, медичні установи, магазини та інші об'єкти соціальної інфраструктури, що сприяє зниженню рівня стресу і підвищенню якості життя.

ЖК «Нова Англія» активно підтримує різні соціальні ініціативи. Наприклад, у рамках програми «Молода сім'я» надаються знижки молодим сім'ям, що сприяє поліпшенню доступності житла та підтримці сімейних цінностей. Також передбачено спеціальні умови для внутрішньо переміщених осіб, що сприяє соціальній інтеграції та підтримці вразливих груп населення.

Комплекс оснащений сучасними системами безпеки, включно з цілодобовим відеоспостереженням і контролем доступу, що створює відчуття захищеності та знижує рівень тривожності в мешканців. Закрита територія без

машин і наявність дитячих і спортивних майданчиків сприяють формуванню спільноти та зміцненню соціальних зв'язків [5].

Інвестиції в житлові комплекси сьогодні вимагають не тільки економічної вигоди, а й урахування соціальних аспектів, зокрема підтримки ментального здоров'я жителів. ЖК «Нова Англія» розглядається як інноваційний проєкт, здатний створити комфортний житловий простір, що сприяє психологічному благополуччю та поліпшенню якості життя.

У сучасних умовах активного урбанізаційного процесу і зростаючого рівня стресу, пов'язаного з ритмом життя у великих містах, створення житлового середовища, що сприяє підтримці та поліпшенню ментального здоров'я, стає найважливішим завданням для девелоперів та інвесторів.

ЖК «Нова Англія» – це інноваційний житловий проєкт, що враховує не лише економічні показники та функціональність житла, а й особливості психологічного комфорту його майбутніх мешканців.

Одним із ключових чинників, що справляють значний вплив на психоемоційний стан людини, є архітектура житлового комплексу та планування квартир.

ЖК «Нова Англія» розроблено з акцентом на забезпечення максимального природного освітлення житлових приміщень. Світло має потужний вплив на біоритми людини, регулює вироблення мелатоніну – гормону сну, та сприяє синтезу серотоніну – гормону радості. Брак денного світла часто призводить до розвитку сезонних депресій та зниження загального життєвого тону, тож великі вікна та панорамне скління стають важливою перевагою житлового комплексу.

Планувальні рішення передбачають вільні та просторі приміщення з мінімальною кількістю внутрішніх перегородок, що створює відчуття простору та свободи, знижуючи відчуття клаустрофобії. Ефективна звукоізоляція запобігає проникненню міського шуму та шумів сусідів, що знижує рівень роздратування та сприяє розслабленню. Під час проектування громадських зон і входних груп приділено увагу створенню комфортної, не перевантаженої

деталлями та ненав'язливої естетики, що позитивно впливає на емоційне сприйняття простору.

Природне середовище відіграє ключову роль у формуванні психологічного благополуччя. ЖК «Нова Англія» має у своєму розпорядженні розвинену зелену зону, що включає парки, алеї, квітники та сквери, які виконують кілька важливих функцій. По-перше, зелень сприяє поліпшенню якості повітря, знижуючи концентрацію пилу та забруднювальних речовин, що позитивно впливає не тільки на фізичне, а й на психологічне здоров'я мешканців. По-друге, регулярний контакт із природою сприяє зниженню рівня кортизолу – гормону стресу, покращує настрій і когнітивні функції.

У житловому комплексі «Нова Англія» особлива увага приділяється створенню простору, який не лише гарно виглядає, а й благотворно впливає на психоемоційний стан мешканців. Зелені зони тут – це не просто є декораціями, а це повноцінні острівці спокою, де можна здійснити прогулянку, поспілкуватися з сусідами або просто насолодитися свіжим повітрям у тиші.

Водні елементи, до прикладу, фонтан та декоративні ставки, м'яко впливають на нервову систему – звук води, що тече, діє заспокійливо і знижує рівень тривожності. Одночасно з цим архітектура комплексу продумана таким чином, щоб стимулювати живе спілкування і зміцнювати почуття приналежності до спільноти – найважливіший аспект ментального здоров'я. У комплексі передбачені багатофункціональні громадські простори: ігрові майданчики для дітей, спортивні майданчики, зони для спільного відпочинку, відкриті веранди та альтанки. Це створює передумови для формування сусідських зв'язків, організації клубів за інтересами та проведення культурних заходів.

У комплексі передбачені багатофункціональні громадські простори: ігрові майданчики для дітей, спортивні майданчики, зони для спільного відпочинку, відкриті веранди та альтанки. Це створює передумови для формування сусідських зв'язків, організації клубів за інтересами та проведення культурних заходів.

Регулярне спілкування та соціальна активність сприяють зниженню почуття самотності та соціальної ізоляції, тобто чинників, безпосередньо пов'язаних із розвитком депресивних станів і тривожних розладів. Підтримка соціального середовища зміцнює психологічну стійкість, сприяє розвитку навичок комунікації та створює умови для самореалізації та обміну досвідом.

Почуття безпеки – найважливіший елемент психологічного благополуччя. ЖК «Нова Англія» обладнаний сучасними системами безпеки, включно з цілодобовим відеоспостереженням, контролем доступу, охороною території та системами пожежної безпеки. Ці заходи забезпечують захист як фізичних об'єктів, так і самих жителів, створюючи відчуття стабільності та захищеності.

Освітлення територій і громадських зон ретельно продумано, що забезпечує комфортні та безпечні умови для прогулянок у будь-який час доби. Відсутність темних, погано видимих ділянок сприяє зниженню тривожності та запобіганню кримінальних ситуацій. Усе це разом підвищує якість життя і допомагає жителям почуватися спокійно та впевнено.

ЖК «Нова Англія» вводить новаторські технології, які націлені на створення сприятливого мікроклімату і поліпшення умов існування. «Розумні» системи контролю вентиляцією, опаленням та освітленням дозволяють підтримувати оптимальні параметри у квартирах і загальних приміщеннях, що сприяє покращенню самопочуття і зниженню факторів, які негативно впливають на психічне здоров'я.

Цифрові рішення, як-от мобільні застосунки для взаємодії між жителями, інформація про спільні простори та заходи, допомагають сформувати активну спільноту, полегшити комунікацію та організованість. Використання таких технологій знижує соціальну напруженість і сприяє розвитку почуття причетності.

Загалом ЖК «Нова Англія» являє собою комплексний проєкт, який об'єднує архітектурні, екологічні, соціальні та технологічні аспекти, спрямовані на створення комфортного та психологічно сприятливого середовища. Такий

підхід є інноваційним у сфері житлового будівництва та відображає сучасні тенденції, що враховують важливість ментального здоров'я як невід'ємного компонента якості життя.

Створення середовища, де кожен житель може не тільки задовольнити свої побутові потреби, але знайти можливості для відпочинку, спілкування, спорту і саморозвитку, сприяє зміцненню психічного здоров'я, зменшення стресів і підвищенню рівня загальної задоволеності життям.

Таким чином, ЖК «Нова Англія» не просто житловий комплекс, а повноцінний соціально-психологічний простір, що відповідає вимогам сучасного суспільства і спрямований на поліпшення якості життя його жителів.

Оцінка ментального здоров'я в житловому комплексі – це новий підхід у містобудуванні та девелопменті, який враховує вплив просторового середовища на психологічне благополуччя жителів.

Мета експертного оцінювання в межах цієї дипломної роботи – визначити, наскільки умови проживання в ЖК «Нова Англія» сприяють зниженню стресу, поліпшенню настрою, розвитку соціальних зв'язків і загальному психічному комфорту жителів, особливо в умовах воєнного часу.

Для проведення експертного оцінювання було використано основні критерії, що представлені у Таблиці 3.1, де кожен з яких має прямий або опосередкований вплив на ментальне здоров'я.

Таблиця 3.1

«Основні критерії експертної оцінки»

№	Показник	Опис
1	2	3
1	Наявність зелених зон	Наявність дерев, садів, місця для прогулянок, зниження рівня стресу
2	Акустичний комфорт	Шумове забруднення, ізоляція, джерела шуму
3	Візуальна естетика	Приємний зовнішній вигляд будівель і території, використання гармонійних

1	2	3
		колірних рішень, відсутність візуального шуму.
4	Приватність та безпека	Відсутність тривоги, ефективність систем безпеки (відеопостереження, контроль доступу), освітленість території, відчуття особистої безпеки.
5	Інклюзивність і доступність	Придатність для літніх людей, дітей, осіб з інвалідністю
6	Соціальна взаємодія	Наявність спільних зон: коворкінгів, дворів, спортивних майданчиків
7	Просторовість і вентиляція	Відчуття простору, зручність планувань квартир і громадських зон, відсутність тісноти.
8	Когнітивна орієнтація в просторі	Легкість навігації, зрозуміла структура будівель

Опитування мешканців є ключовим елементом експертної оцінки, що дає змогу отримати суб'єктивні дані про психоемоційний стан мешканців та їхнє сприйняття житлового середовища. Для цього було використано стандартизовану анкету, доповнену запитаннями, специфічними для цілей цього дослідження – Шкала загального психічного здоров'я (General Health Questionnaire - GHQ-12). Це опитування складається з 12 запитань і призначений для скринінгу психічного дистресу. Він виявляє поширені симптоми, як-от тривожність, депресія, соціальна дисфункція і соматичні симптоми. Усі питання оцінюють, наскільки сильно був змінений звичайний стан людини за останні кілька тижнів.

Додаткові запитання були поставлені для проведення глибшого аналізу впливу житлового середовища на ментальне здоров'я, а також для врахування

специфіки проживання в умовах війни, до GHQ-12 було додано запитання, що стосуються рівня стресу, тривожності та задоволеності конкретними аспектами середовища ЖК «Нова Англія».

Опитування за шкалою GHQ-12 було проведене серед 30 респондентів – мешканців ЖК «Нова Англія» – і показало, що середній бал складає – 2,5, це вказує на незначний рівень психічного дистресу у вибірці, що дозволяє підтвердити переважаюче психічне благополуччя жителів

У таблиці 3.2 подано розподіл відповідей на 12 запитань Шкали загального психічного здоров'я (GHQ-12) серед 30 опитаних мешканців ЖК «Нова Англія».

Таблиця 3.2

«Розподіл відповідей на 12 запитань Шкали загального психічного здоров'я»

№	Запитання	Краще, ніж зазвичай	Так само, як зазвичай	Менше, ніж зазвичай	Набагато більше, ніж зазвичай
1	2	3	4	5	6
1	Чи відчували ви себе в змозі робити що-небудь корисне?	15 (50%)	10 (33%)	4 (13%)	1 (3%)
2	Чи відчували ви, що могли зосередитися на чому-небудь?	14 (47%)	11 (37%)	4 (13%)	1 (3%)
3	Чи відчували ви втрату сну через занепокоєння?	23 (77%)	0 (0%)	5 (17%)	2 (7%)
4	Чи відчували ви, що відіграєте корисну роль?	15 (50%)	10 (33%)	4 (13%)	1 (3%)
5	Чи відчували ви себе постійно напруженим?	22 (73%)	0 (0%)	6 (20%)	2 (7%)
6	Чи відчували ви себе не в змозі подолати труднощі?	23 (77%)	0 (0%)	5 (17%)	2 (7%)
7	Чи відчували ви себе здатним отримувати задоволення від повсякденної діяльності?	16 (53%)	10 (33%)	3 (10%)	1 (3%)

Продовження таблиці 3.2

1	2	3	4	5	6
8	Чи могли ви справлятися зі своїми проблемами?	15 (50%)	11 (37%)	3 (10%)	1 (3%)
9	Чи відчували ви себе нещасним і пригніченим?	25 (83%)	0 (0%)	4 (13%)	1 (3%)
10	Чи втратили ви впевненість у собі?	26 (87%)	0 (0%)	3 (10%)	1 (3%)
11	Чи думали ви про себе як про нікчемну людину?	28 (93%)	0 (0%)	2 (7%)	0 (0%)
12	Чи відчували ви, що можете приймати рішення?	16 (53%)	10 (33%)	3 (10%)	1 (3%)

Кількість респондентів із психічним дистресом (бал > 3): 7 осіб (що становить приблизно 23% від загальної кількості опитаних).

Розподіл відповідей за ключовими індикаторами (на основі 30 респондентів):

Відчуття напруги / занепокоєння (запитання 3, 5, 9):

10 осіб (33%) зазначили, що «трохи більше, ніж зазвичай» або «набагато більше, ніж зазвичай» відчували втрату сну через занепокоєння.

12 осіб (40%) почувалися «постійно напруженими» «трохи більше» або «набагато більше, ніж зазвичай».

9 осіб (30%) відчували себе «нещасними і пригніченими» «трохи більше» або «набагато більше, ніж зазвичай».

Зниження здатності справлятися із завданнями / отримувати задоволення (запитання 1, 4, 6, 7, 8, 12):

7 осіб (23%) почувалися «менше, ніж зазвичай» або «набагато менше, ніж зазвичай», у змозі робити що-небудь корисне.

6 осіб (20%) відзначили зниження здатності отримувати задоволення від повсякденної діяльності.

9 осіб (30%) стикалися з труднощами в ухваленні рішень або справлянні з проблемами «менше, ніж зазвичай» або «набагато менше, ніж зазвичай».

Втрата впевненості / відчуття нікчемності (запитання 10, 11):

4 особи (13%) відзначили втрату впевненості в собі.

1 людина (3%) іноді думала про себе як про нікчемну людину.

Результати GHQ-12 представлені у таблиці 3.3 вказують на те, що більше половини жителів ЖК «Нова Англія» (57%) відчують той чи інший рівень психічного дистресу. Це може бути пов'язано як із загальними факторами (наприклад, стрес, пов'язаний із міським життям), так і зі специфічним впливом умов війни. Напруга, занепокоєння та зниження здатності радіти життю є найбільш вираженими симптомами серед опитаних.

Таблиця 3.3

«Результати опитування про сприйняття житлового середовища та вплив війни мешканців ЖК «Нова Англія»

№	Запитання	Повністю /	Радше /	Нейтрально	Радше не /	Ніколи /
		Дуже часто / Дуже тихо / Повністю так	Часто / Радше тихо / / Радше так	/ Іноді / Помірно	Рідко / Радше шумно / Радше ні Зовсім не	Дуже шумно / Зовсім ні
1	2	3	4	5	6	7
1	Наскільки ви задоволені природним освітленням у вашій квартирі?	25 (83%)	5 (17%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
2	Як часто ви проводите час у зелених зонах на території ЖК (парки, сквери, алеї)?	18 (60%)	10 (33%)	2 (7%)	0 (0%)	0 (0%)

Продовження таблиці 3.3

1	2	3	4	5	6	7
3	Оцініть рівень шумового комфорту у вашій квартирі	15 (50%)	13 (43%)	2 (7%)	0 (0%)	0 (0%)
4	Чи відчуваєте ви себе в безпеці на території ЖК «Нова Англія»?	27 (90%)	3 (10%)	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)
5	Чи маєте ви можливість легко взаємодіяти з сусідами та знаходити спільні інтереси в ЖК?	20 (67%)	9 (30%)	1 (3%)	0 (0%)	0 (0%)
6	Наскільки комфортно ви себе почувате, проживаючи в ЖК «Нова Англія», в умовах війни?	15 (50%)	12 (40%)	3 (10%)	0 (0%)	0 (0%)

Відповідь на відкрите запитання про аспекти ЖК, що допомагають справлятися зі стресом, було надано так відповіді:

Безпека і захищеність: (28 згадка) – «відчуття захищеності завдяки охороні та укриттям», «спокій за дітей на закритій території».

Наявність зелених зон і місць для прогулянок: (18 згадок) – «можливість вийти і провітритися», «природа заспокоює», «місця для відпочинку з дітьми».

Сусідська підтримка і спілкування: (12 згадувань) – «сусіди допомагають один одному», «почуття спільності», «є з ким поговорити».

Комфорт і функціональність квартири: (9 згадок) – «простора і світла квартира», «хороша звукоізоляція дає змогу відпочити».

Близькість до інфраструктури: (6 згадувань) – «все необхідне поруч», «не потрібно витратити багато часу на дорогу».

У пропозиції щодо поліпшення психічного комфорту було вказано про організація додаткових активностей для жителів: – «більше спільних заходів», «клуби за інтересами», «спортивні секції». В більшості всі були задоволені

Додаткові запитання підтвердили високий рівень задоволеності мешканців ЖК "Нова Англія" різними аспектами житлового середовища, а також показали їхню стійкість в умовах війни.

Переважає більшість жителів (100%) повністю або скоріше задоволені природним освітленням, підкреслюючи його позитивний вплив на самопочуття.

Практично всі мешканці активно використовують зелені зони, що підтверджує їхню високу цінність для відпочинку та психологічного розвантаження.

Переважає більшість мешканців (93%) відзначають високий рівень шумового комфорту, що вказує на ефективну звукоізоляцію та спокійну атмосферу в комплексі.

Усі опитані мешканці відчувають безпеку на території ЖК, що є критично важливим фактором для ментального здоров'я, особливо в умовах війни.

Для комплексного й об'єктивного оцінювання впливу житлового середовища ЖК «Нова Англія» на психічне благополуччя його мешканців, було необхідно розробити інтегрований показник. Таким показником виступає Індекс ментального здоров'я житлового комплексу (ІМЗ-ЖК).

Цей індекс дає змогу не просто описати окремі аспекти, а й кількісно виміряти сукупний вплив різних чинників житлового середовища на психоемоційний стан людей.

Розрахунок ІМЗ-ЖК дає змогу отримати наочну та вимірювану величину, що демонструє, наскільки ефективно інвестиції в проєктування й розбудову житла з інтеграцією аспектів ментального здоров'я сприяють створенню справді

сприятливого та підтримуючого середовища для мешканців. Це є ключовим аспектом при обґрунтуванні економічної ефективності таких інвестицій.

Таблиця 3.4

«Розрахунок Індексу ментального здоров'я житлового комплексу (ІМЗ-ЖК) на основі вагових коефіцієнтів і суб'єктивної експертної оцінки за критеріями житлового середовища»

№	Критерій	Ваговий коефіцієнт	Бали (від 0 до 10)
1	2	3	4
1	Наявність зелених зон	0.15	9.0
2	Акустичний комфорт	0.10	8.8
3	Візуальна естетика	0.10	8.7
4	Приватність та безпека	0.20	9.8
5	Інклюзивність і доступність	0.10	8.5
6	Соціальна взаємодія	0.10	9.0
7	Просторовість і вентиляція	0.15	9.2
8	Когнітивна орієнтація в просторі	0.10	8.5

Проведемо розрахунок:

$$\text{ІМЗ} - \text{ЖК} = (9,5 \times 0,15) + (9,0 \times 0,15) + (8,8 \times 0,10) + (8,7 \times 0,10) + (9,8 \times 0,20) + (8,5 \times 0,10) + (8,5 \times 0,10) + (9,0 \times 0,10) + (8,5 \times 0,10)$$

ІМЗ = 9,06, переведемо в 100-бальну шкалу: 90,6.

Індекс ментального здоров'я ЖК «Нова Англія» (ІМЗ-ЖК) склав 90.6 балів зі 100 можливих.

Цей дуже високий показник, отриманий на основі суб'єктивної оцінки самих мешканців, переконливо підтверджує, що ЖК «Нова Англія» успішно реалізує концепцію житла, орієнтованого на підтримку ментального здоров'я.

Настільки високий результат демонструє ефективність інвестицій у створення комфортного, безпечного та сприятливого середовища, що значно сприяє психологічному благополуччю мешканців, навіть у складних умовах війни.

Незважаючи на вже досягнуті високі показники, завжди є можливості для подальшого вдосконалення. На основі аналізу відкритих відповідей та загальної спрямованості дослідження можна надати такі рекомендації:

Подальший розвиток соціальної інфраструктури та дозвілля:

Організація додаткових культурних та спортивних заходів: Збільшити кількість та різноманітність ініціатив для мешканців різного віку (наприклад, тематичні вечори, майстер-класи, спортивні турніри, дитячі клуби). Це сприятиме ще більшому зміцненню спільноти та наданню додаткових можливостей для відпочинку та відволікання від стресу.

Розширення послуг для відпочинку та дозвілля: Розглянути можливість відкриття невеликих коворкінг-зон, читальних залів, спеціалізованих студій для хобі або кафе на території ЖК, що створить додаткові місця для комфортного проведення часу та спілкування.

Посилення заходів психологічної підтримки (превентивний характер):

Ініціативи з психоосвіти: Організація інформаційних кампаній або семінарів з управління стресом, психологічної гігієни та розвитку стійкості. Це допоможе мешканцям краще розуміти та реагувати на психологічні виклики.

Розгляд можливості доступу до короткострокових консультацій: Хоча дистрес низький, наявність доступних ресурсів для індивідуальних або групових психологічних консультацій (навіть онлайн) може бути корисною для тих небагатьох, хто відчуває потребу.

Постійний моніторинг та адаптація до потреб мешканців:

Регулярні опитування: Проводити періодичні опитування мешканців (наприклад, раз на рік) для відстеження змін у їхньому ментальному здоров'ї та задоволеності житловим середовищем. Це дозволить вчасно реагувати на нові виклики та адаптувати інфраструктуру.

Врахування специфічних потреб груп населення: Розробляти програми та ініціативи, що враховують потреби ветеранів, внутрішньо переміщених осіб (ВПО) та інших вразливих груп населення, які можуть проживати в ЖК.

Ці рекомендації спрямовані на подальше підвищення якості життя та ментального благополуччя мешканців ЖК «Нова Англія», закріплюючи його статус як зразкового проекту в галузі «здорового» будівництва.

Розроблена методика експертної оцінки, що включає стандартизоване опитування мешканців за допомогою Шкали загального психічного здоров'я (GHQ-12) та додаткових питань щодо сприйняття житлового середовища, а також розрахунок Індексу ментального здоров'я ЖК (ІМЗ-ЖК), виявилася ефективним інструментом для комплексної оцінки впливу житлового комплексу на психоемоційний стан його мешканців.

Результати опитування 30 мешканців ЖК "Нова Англія" свідчать про високий рівень ментального благополуччя серед респондентів. Середній бал GHQ-12 склав 2.5, що вказує на незначний рівень психічного дистресу. Переважна більшість мешканців (90-100%) висловили високу задоволеність ключовими аспектами житлового середовища, такими як природне освітлення, наявність та використання зелених зон, акустичний комфорт, відчуття приватності та безпеки, можливості для соціальної взаємодії та загальний комфорт проживання навіть в умовах війни. Це підтверджує, що інвестиції в архітектурне планування та інфраструктуру ЖК "Нова Англія" успішно створюють середовище, що сприяє психологічній стійкості та гармонійному розвитку особистості.

3.2. Оцінка економічної ефективності інвестицій у ЖК із урахуванням соціальних параметрів

У сучасних умовах оцінка ефективності інвестицій у житлову нерухомість не може обмежуватися лише традиційними фінансовими показниками. Житловий комплекс - це не просто набір квадратних метрів, а складна екосистема, яка формує середовище проживання для тисяч людей.

Інвестиції в соціальні аспекти та ментальне благополуччя мешканців, як-от поліпшення благоустрою, шумоізоляції або організація розвивальних програм, справляють багатогранний вплив. Вони не тільки підвищують комфорт і задоволеність резидентів, а й генерують цілком відчутні економічні вигоди, які часто залишаються недооціненими в стандартних моделях. Для ЖК «Нова Англія», як великого проєкту з уже розвинутою інфраструктурою, передбачаються додаткові інвестиції, спрямовані на підвищення якості наявних елементів і впровадження нових рішень, орієнтованих на ментальне благополуччя.

Для всебічної оцінки рентабельності проєкту було використано методику простого ROI (Return on Investment), де розрахунок ведеться за формулою:

$$E = (B - C) / C \times 100\%, \quad (3.1)$$

де:

B – сума вигод за певний період,

C – сума початкових інвестицій.

Дисконтування в розрахунках не застосовується, оскільки вигоди розподілені рівномірно в часі та орієнтовані на довгострокову експлуатацію без значущого амортизаційного зсуву.

У рамках цього дослідження буде проведено аналіз економічної ефективності вже впроваджених у ЖК «Нова Англія» рішень, спрямованих на підвищення ментального благополуччя мешканців. Це дасть змогу наочно продемонструвати, як інвестиції в соціальну інфраструктуру та комфорт середовища, здійснені на етапі проєктування та будівництва, забезпечують довгострокову фінансову віддачу.

На цьому етапі проводиться оцінка частки початкових інвестицій забудовника, спрямованих на створення елементів, що сприяють ментальному благополуччю жителів. Ці витрати є умовними, але базуються на аналізі ринкових цін на аналогічні послуги та матеріали в Україні для об'єктів схожого масштабу і позиціонування.

Додаткове озеленення і створення «зон спокою»: ЖК «Нова Англія» має значну площу озеленення (близько 25% території). Однак, для цілеспрямованого поліпшення ментального благополуччя, передбачаються інвестиції у створення спеціалізованих «терапевтичних садів», зон для медитації, сенсорних садів або високоякісних зон відпочинку з акцентом на спокій і гармонію. Ці зони вирізняються вищим рівнем ландшафтного дизайну, використанням специфічних рослин, елементів водної поверхні та малих архітектурних форм.

Припустимо, що під такі зони буде виділено площу озеленення близько 22 500 м² (25% від 9 га) та орієнтовної вартості створення 1 м² високоякісного ландшафтного дизайну \$120 (включно з проектуванням, матеріалами, посадкою, системами поливу, елементами благоустрою).

Вартість: складатиме: $22500 \text{ м}^2 \times \$120 / \text{м}^2 = \$ 2\,700\,000$ або (за курсом 41,44грн за 1\$.) = $\$2\,700\,000 \times 41.44 \text{ грн}/\$ = 111\,888\,000 \text{ грн}$.

Акустичний захист. В умовах міської забудови, особливо за наявності прилеглих транспортних артерій, інвестиції в підвищену шумоізоляцію (наприклад, використання якісніших склопакетів, шумопоглинаючих матеріалів у фасадах або місцях загального користування) є критично важливими для створення акустичного комфорту і зниження рівня стресу жителів.

Вартість 5 000 000 грн, як частина загальних капітальних вкладень у поліпшені будівельні рішення.

Шум – це значний фактор стресу, який впливає на фізичне та ментальне благополуччя, викликає втому, порушення сну, знижує когнітивні здібності та може призводити до психологічних проблем і навіть серцево-судинних захворювань.

Природне освітлення під'їздів і візуально комфортна архітектура. Продумана архітектура, що забезпечує максимальне природне освітлення в місцях загального користування (під'їзди, холи) і створює гармонійний, приємний для сприйняття вигляд будівель, сприяє поліпшенню настрою і зниженню візуального стресу. Такі рішення вимагають додаткових витрат на

проектування і використання складніших конструкцій/матеріалів. Вартість: 3 500 000 грн

Solatube і Leba Constructora зазначають, що природне світло підвищує настрій, продуктивність, підтримує циркадні ритми, знижує стрес і покращує сон. Воно також збільшує вартість нерухомості та знижує потребу в штучному освітленні, заощаджуючи енергію.

Зони загального відпочинку (дитячі, коворкінги), пішохідні двори без авто, поліпшена навігація. Створення багатофункціональних зон для відпочинку, роботи та дозвілля, а також безбар'єрного та інтуїтивно зрозумілого середовища, сприяє формуванню спільноти, зниженню соціальної напруженості та підвищенню безпеки. Це включає в себе значні інвестиції в проектування, обладнання та матеріали. Вартість: 7 500 000 грн.

«Rivers Pointe Estates» і «Eco Life Zone» та інша проекту демонструють, що пішохідні спільноти покращують серцево-судинне і ментальне здоров'я, збільшують соціальну взаємодію, знижують ризик хронічних захворювань, покращують якість повітря і навіть підвищують вартість нерухомості.

Підсумкова сума інвестицій у соціальні параметри (С): 111 888 000 грн (зелені зони) + 5 000 000 грн (акустика) + 3 500 000 грн (освітлення/архітектура) + 7 500 000 грн (зони відпочинку/інфраструктура)

$C=127\,888\,000$ грн

Для підвищення прозорості оцінки доцільно представити склад інвестиційних вкладень у таблиці, згрупувавши їх за типами впливу на психоемоційний стан мешканців

**«Склад інвестиційних вкладень у покращення житлового середовища з
урахуванням впливу на психоемоційний стан мешканців ЖК «Нова
Англія»»**

Напрямок	Площа/Об'єм	Ставка/Витрати на од.	Загальна сума, грн
1	2	3	4
Терапевтичні сади і озеленення	22 500 м ²	120 \$/ м ² (* 41,44 грн)	111 888 000
Шумоізоляція (віконне рішення, фасад)	-	-	5 000 000
Природне освітлення, архітектура	-	-	3 500 000
Зона відпочинку, коворкінг, двір	-	-	7 500 000
Всього (С)	-	-	127 888 000

Етап 2: Ідентифікація та грошова оцінка поточних вигод (В)

На цьому етапі було виявлено та оцінено в грошовому вираженні щорічні вигоди, які генеруються вже функціонуючими соціальними параметрами ЖК «Нова Англія». Ці оцінки також є гіпотетичними, але базуються на експертних припущеннях та аналізі ринкових тенденцій. Розрахунки виконано для приблизної кількості мешканців у 9600 осіб і 4800 квартир.

Зниження витрат на охорону здоров'я: численні дослідження показують, що доступ до зелених зон, зниження рівня шуму і можливість для відпочинку та соціальної активності сприяють зниженню рівня стресу, тривожності та депресії, що позитивно впливає на загальний стан здоров'я і потенційно зменшує особисті медичні витрати мешканців.

Припустимо, що завдяки цим комплексним поліпшенням 20% жителів ЖК (1920 осіб) відчують поліпшення ментального здоров'я, що призводить до зниження їхніх щомісячних витрат на охорону здоров'я в середньому на 250 грн.

Вигода: 1920 осіб*250 грн/міс*12 міс/рік = 5 760 000 грн/рік.

Для наочності підсумовування щорічних вигод представлено в таблиці 3.6.

«Оцінка щорічних вигод від інвестицій у ментальне благополуччя мешканців ЖК «Нова Англія»»

Джерело вигоди	Об'єм	Розрахунок	Річна сума, грн.
1	2	3	4
Економія на медичних витратах	1920 чол.	250 грн* 12 міс.	5 760 000
Ріст орендної ставки	4800 кв.	1000 грн*12 міс.	57 600 000
Зниження текучості мешканців	200 випадків	10 000 грн.	2 000 000
Всього (В)	-	-	65 360 000/рік

Підвищення орендної ставки: високий рівень комфорту, розвинена інфраструктура та акцент на благополуччя мешканців роблять ЖК «Нова Англія» більш привабливим на ринку нерухомості. Це дозволяє власникам квартир або керуючій компанії встановлювати вищу орендну плату порівняно з типовими ЖК без таких переваг.

Розрахунок: Припустимо, що завдяки наявності цих соціальних параметрів, середня орендна ставка в ЖК «Нова Англія» вища на 1000 грн/місяць для кожної з 4800 квартир порівняно з аналогічними об'єктами без подібної інфраструктури.

Вигода: $1000 \text{ грн/міс} * 4800 \text{ квартир} * 12 \text{ міс/рік} = 57\,600\,000 \text{ грн/рік}$.

Задоволені умовами проживання та високим рівнем комфорту, мешканці схильні довше залишатися в ЖК. Це значно скорочує витрати власників квартир і керуючої компанії на пошук нових орендарів, рекламу, оформлення документів і мінімізує періоди простою квартир. Завдяки підвищеному комфорту, щорічно вдається уникнути 200 випадків «швидкого» виселення і подальшого пошуку нового орендаря. Вартість однієї такої операції (включно з рекламними витратами, комісією агентам, потенційними втратами від простою) оцінюється в 10 000 грн.

Вигода: 200 випадків*10000 грн/випадок=2 000 000 грн/рік.

Підсумкова сума щорічних вигод (В рік): =5 760 000 грн (зниження мед. витрат)+57 600 000 грн (приріст оренди)+2 000 000 грн (економія на плинності) =65 360 000 грн/рік

Етап 3: Вибір періоду оцінки та акумулювання вигод. Для коректного зіставлення початкових капітальних інвестицій (С) зі щорічними вигодами (В рік) необхідно визначити горизонт планування або період оцінювання ефективності проєкту. Для вже існуючих і функціонуючих інфраструктурних рішень, які продовжують приносити вигоду, доцільно використовувати більш тривалий термін.

Для цього дослідження буде встановлено період оцінки в 10 років. Цей строк є достатньо репрезентативним для оцінки повернення інвестицій у капітальні інфраструктурні поліпшення, розраховані на тривалий строк служби.

Розрахунок сумарної вигоди за період (В рік) :

В рік × Кількість років = 65 360 000 грн/рік×10 років = 653 600 000 грн

Період оцінки в 10 років є усередненим терміном служби об'єктів інфраструктури, за якого зберігається актуальність інвестицій і стабільність одержуваних вигод. Він охоплює життєвий цикл благоустрою без необхідності капітального оновлення.

На заключному етапі проводиться розрахунок показника економічної ефективності, який демонструє рентабельність здійснених інвестицій. Використовується формула, представлена раніше, де порівнюються загальна накопичена вигода і сумарні витрати.

Сумарні інвестиції в соціальні параметри (С): 127 888 000 грн

Сумарні вигоди за 10-річний період : 653 600 000 грн

Розрахунок:

$$E_E = \frac{B - C}{C} * 100\% = \frac{653\,600\,000 - 127\,888\,000}{127\,888\,000} = 411.07\%$$

Отриманий показник економічної ефективності (Е) у 411.07% для вже впроваджених соціальних параметрів ЖК «Нова Англія» демонструє

надзвичайно високу потенційну рентабельність інвестицій у довгостроковій перспективі (за 10-річний період) за даних гіпотетичних припущень. Це свідчить про те, що початкові інвестиції у високоякісний благоустрій, комфортну архітектуру, акустичний захист і функціональні зони відпочинку, здійснені на етапі будівництва, приносять значні та стійкі економічні вигоди. Ці вигоди виражаються як у підвищенні привабливості об'єкта та його орендного потенціалу, так і в непрямих ефектах, пов'язаних із поліпшенням якості життя мешканців. Економічна ефективність демонструє виключно фінансову віддачу. Однак для комплексної оцінки також важливо врахувати соціальні та психологічні ефекти, що виникають унаслідок поліпшеного оточення

Такий результат підтверджує, що комплексний підхід до створення житлового середовища, орієнтований на ментальне благополуччя, є стратегічно вигідним для девелоперів і керівних компаній, підвищуючи капіталізацію та конкурентоспроможність об'єкта на ринку нерухомості.

Для комплексної оцінки значущості інвестицій у соціальні параметри та психічне благополуччя мешканців, окрім економічного аспекту, необхідно провести аналіз їх соціальної ефективності. Вона демонструє соціально-психологічні складові комфорту та добробуту, які безпосередньо впливають на якість життя та добробут мешканців.

Соціальна ефективність (ISE) оцінювалася на основі набору умовних індикаторів, що відображають потенційний вплив покращеного середовища на різні аспекти життя мешканців. Кожному індикатору було присвоєно експертний ваговий коефіцієнт, що підкреслює його важливість.

Рівень задоволеності мешканців ($S_{\text{Задоволеність}}$): Додаткові заходи з покращення інфраструктури та умов проживання значно підвищують загальний рівень задоволеності мешканців. Прийняте значення: 0,85 (що відповідає дуже високому рівню задоволеності). Ваговий коефіцієнт: $w_{\text{Задоволеність}} = 0.35$.

Участь мешканців у соціальних ініціативах ($S_{\text{участь}}$): Концепція «міста в місті» та котеджне містечко сприяють згуртованості громади. Додаткові програми та розвинені громадські простори стимулюють залучення мешканців

до соціальних ініціатив. Прийняте значення: 0,7 (вказує на хороший рівень залученості). Ваговий коефіцієнт: $w = 0.25$.

Покращення здоров'я/зменшення тривожності ($S_{\text{здоров'я}}$): Безпосередній вплив масштабного озеленення, акустичного комфорту та наявності психологічної підтримки призводить до покращення фізичного та психічного здоров'я та зниження рівня тривожності. Прийняте значення: 0,75 (вказує на значне покращення). Ваговий коефіцієнт: $w_{\text{здоров'я}} = 0.3$.

Зменшення кількості конфліктів/скарг ($S_{\text{конфліктів}}$): Покращення загального самопочуття, наявність місць для відпочинку та продуктивної соціальної активності сприяють зниженню рівня стресу і, відповідно, зменшенню кількості побутових конфліктів та скарг. Прийняте значення: 0,6. Ваговий коефіцієнт: $w_{\text{конфліктів}} = 0.1$.

ISE розраховувався за допомогою мультифакторної моделі, заснованої на експертних оцінках, з урахуванням чотирьох ключових соціальних параметрів, які представлені в таблиці

Економічна ефективність демонструє лише фінансові результати. Однак для комплексної оцінки важливо також враховувати соціальні та психологічні ефекти, які виникають внаслідок покращення стану довкілля, розрахунок представлений у таблиці 3.7.

Таблиця 3.7

«Розрахунок соціальної ефективності (ISE) проєкту ЖК «Нова Англія» на основі ключових індикаторів»

Показник	Значення (S)	Ваговий коефіцієнт (w)	Розрахунок
1	2	3	4
Задоволення мешканців	0.85	0.35	0.2975
Участь в житті ЖК	0.7	0.25	0.175
Здоров'я/стрес	0.75	0.3	0.225
Зниження конфліктних ситуацій	0.6	0.1	0.06

	1	2	3	4
ISE		-	-	0,7575

Отримане значення 0.7575 вказує на високий рівень соціальної ефективності проєкту, що підтверджує значущість нематеріальних вигод для сталого розвитку житлового середовища.

Розрахунок ISE виконано за формулою:

$$ISE = (S_{\text{задоволеність}} \times w_{\text{задоволеність}}) + (S_{\text{участь}} \times w_{\text{участь}}) + (S_{\text{здоров'я}} \times w_{\text{здоров'я}}) + (S_{\text{конфліктів}} \times w_{\text{конфліктів}})$$

$$ISE = (0.35 \times 0.85) + (0.25 \times 0.7) + (0.3 \times 0.75) + (0.1 \times 0.6) = 0,7575$$

Отримане значення ISE=0,7575 демонструє високий рівень соціального ефекту, який досягається завдяки інвестиціям у добробут мешканців. Це підтверджує, що реалізовані заходи мають значний позитивний вплив на соціально-психологічні складові комфорту та добробуту життя громади.

Інтегральна ефективність (ІЕ) – це комплексний показник, який поєднує економічну та соціальну ефективність, надаючи цілісне уявлення про загальну цінність проєкту. Для розрахунку ІЕ було використано ваговий коефіцієнт $\alpha=0,7$, що означає, що економічна складова має вищий пріоритет, але також враховує важливість соціального внеску.

Об'єднуючи економічні та соціальні аспекти, доцільно розрахувати інтегральну ефективність (ІЕ), яка надає цілісну картину успішності проєкту. Перевагу віддають економіці (вага 70%), при цьому не виключається внесок у соціальне благополуччя (30%).

У розрахунках буде використана економічна ефективність (ЕЕ), отримана в попередньому розрахунку, яка становить 411,07% за 10-річний період. У частках це становить 4,1107. Соціальна ефективність (ISE) становить 0,7575.

Формула інтегральної ефективності:

$$IE = \alpha \times EE \text{ в частках} + (1-\alpha) \times ISE \quad (3.3)$$

$$IE=0,7 \times 4,1107 + (1-0,7) \times 0,7575$$

$$IE=0,7 \times 4,1107 + 0,3 \times 0,7575$$

$$IE=2,87749 + 0,22725$$

$$IE=3,10474$$

Такий показник інтегральної ефективності робить модель інвестування в ментальне здоров'я мешканців не просто етично обґрунтованою, а й стратегічно прибутковою, особливо в умовах кризової економіки, де стійкість і комфорт стають ключовими чинниками ринкового успіху.

Проведені розрахунки переконливо свідчать про значний потенціал інвестицій у психологічне благополуччя мешканців на прикладі ЖК "Нова Англія". Економічна ефективність проекту, оцінена в 411,07% за 10-річний період, демонструє високу прибутковість і фінансову виправданість таких інвестицій. Водночас, соціальна ефективність, виміряна за допомогою індексу соціального ефекту (ISE), склала 0,7575, що свідчить про значне покращення нематеріальних аспектів життя мешканців, включаючи їх задоволеність, здоров'я та соціальну активність.

Інтегральна ефективність ($IE=3,10474$) підтверджує, що загальна вартість проекту значно перевищує початкові інвестиції. Це підкреслює стратегічну важливість комплексного підходу до девелопменту, за якого інвестиції у створення здорового, комфортного та соціально активного середовища не є другорядними витратами, а виступають потужним драйвером як економічної віддачі для девелопера/управляючої компанії, так і підвищення якості життя тисяч людей. Таким чином, інвестиції в ментальне благополуччя формують стійку конкурентну перевагу і сприяють створенню процвітаючих, гармонійних життєвих просторів, які відповідають викликам сучасного суспільства.

«Основні фінансові показники ТОВ «НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ» (тис. грн)»

Показник	2022 рік	2023 рік	2024 рік
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	840 617	363 009.00	318 927
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	789 275	319 669	227 470
Інші операційні доходи	5 733	10 068	503
Адміністративні витрати	6 302	5 476	7 454
Витрати на збут	8 384	11 370	29 695
Інші операційні витрати	27 357	25 598	40 714
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	15 032	10 965	14 097
Фінансові витрати	616	281	53
Прибуток (збиток) до оподаткування	(4 720)	10 684	14 045
Витрати з податку на прибуток	33	0	0
Чистий прибуток (збиток)	(4 687)	10 684	14 045
Валовий прибуток	51 342	43 340	91 457

Аналіз динаміки прибутковості ТОВ «Нова Англія Білдінг» у період 2022–2024 років засвідчує характерні риси функціонування великих будівельних компаній в умовах масштабних економічних та геополітичних викликів, зокрема повномасштабної війни в Україні. Представлені фінансові показники відображають не лише здатність компанії адаптуватися до кризи, а й ефективність реалізованих інвестиційних стратегій.

У 2022 році компанія демонструвала високий чистий дохід від реалізації в розмірі 840 617 тис. грн, що вказує на значний обсяг продажів і активну діяльність у цей період. Валовий прибуток склав 51 342 тис. грн, підтверджуючи,

що основна діяльність була прибутковою на рівні прямих витрат. Незважаючи на це, значні адміністративні витрати, витрати на збут та інші операційні витрати призвели до того, що операційний прибуток склав 15 032 тис. грн. Однак, з урахуванням усіх інших чинників, у кінцевому підсумку компанія отримала чистий збиток у розмірі (4 687) тис. грн. Це свідчить про те, що масштабні операційні та непрямі витрати, можливо, пов'язані з розвитком проєктів або іншими інвестиційними циклами, перевершили доходи в цей період.

2023 рік показав суттєве зниження чистого доходу від реалізації до 363 009 тис. грн порівняно з попереднім роком, що, імовірно, є відображенням триваючих викликів в економіці та на ринку нерухомості. Відповідно, валовий прибуток також скоротився до 43 340 тис. грн. Однак, за рахунок відносно стриманих адміністративних та інших операційних витрат порівняно з масштабом виручки, компанія змогла вийти на позитивний операційний прибуток у 10 965 тис. грн і, як наслідок, отримати чистий прибуток у 10 684 тис. грн. Цей результат свідчить про здатність компанії адаптуватися до мінливих ринкових умов і оптимізувати деякі свої витрати для збереження прибутковості навіть за умови зниження обсягів продажів.

У 2024 році чистий дохід від реалізації продовжив зниження, досягнувши 318 927 тис. грн. Однак, що примітно, валовий прибуток значно збільшився до 91 457 тис. грн. Це вказує на істотне поліпшення рентабельності основної діяльності, можливо, за рахунок оптимізації собівартості або зміни структури продажів. Незважаючи на це, ми бачимо різке зростання витрат на збут (до 29 695 тис. грн) і збереження високих інших операційних витрат (40 714 тис. грн).

Проте компанія продемонструвала здатність до ефективного управління операційними витратами відносно зростлого валового прибутку, що дало змогу отримати операційний прибуток у 14 097 тис. грн і зберегти позитивну динаміку, завершивши рік із чистим прибутком у 14 045 тис. грн. Цей результат особливо показовий, оскільки він демонструє стійкість і потенціал компанії до зростання навіть в умовах зниження загальних обсягів виручки, за рахунок підвищення

ефективності та, можливо, стратегічних інвестицій, які починають приносити плоди.

3.3 Рекомендації для забудовників та інвесторів щодо підвищення привабливості ЖК

У світі нерухомості, що постійно еволюціонує, де вимоги споживачів стають дедалі більш витонченими та багатограними, забудовники та інвестори стикаються з нагальною необхідністю перегляду усталених парадигм девелопменту. Сучасні покупці та орендарі шукають не просто фізичний простір для проживання, а й повноцінну екосистему, здатну забезпечити високу якість життя, всеосяжний комфорт і всебічне благополуччя - чи то фізичне, ментальне, чи то соціальне. Згідно з дослідженнями Deloitte та Knight Frank, понад 70% покупців житла преміум- та бізнес-класу в Європі та Північній Америці обирають ЖК не лише за розташуванням і ціною, а й за якістю благоустрою, рівнем шуму, кількістю зелених зон і можливостями для соціальної взаємодії.

Інвестиції в фактори, що сприяють підвищенню комфорту і благополуччя, такі як широке озеленення, забезпечення акустичного комфорту і створення продуманих громадських просторів, є не просто бажаними доповненнями, а стратегічно важливими, економічно і соціально виправданими. Вони генерують відчутні та стійкі вигоди, які в довгостроковій перспективі значно перевершують початкові витрати, тим самим не тільки підвищуючи привабливість об'єкта, а й забезпечуючи його довгострокову ринкову цінність і конкурентоспроможність.

На основі глибокого вивчення сучасних тенденцій ринку та аналізу впливу різних чинників на сприйняття житлового середовища пропонується комплексний набір рекомендацій для девелоперів та інвесторів. Ці рекомендації націлені на створення по-справжньому привабливих, інноваційних та успішних житлових комплексів, здатних задовольнити найвищі запити сучасного споживача. Ці поради охоплюють усі стадії реалізації проекту – від початкової концепції та архітектурного дизайну до управління об'єктом, який вже

функціонує, підкреслюючи важливість кожного етапу у створенні гармонійного і процвітаючого житлового середовища.

Перш за все, основоположним елементом успішного сучасного девелопменту є стратегічне переосмислення загального підходу до проектування та будівництва. Забудовникам та інвесторам критично важливо відмовитися від застарілого сприйняття витрат на благоустрій, забезпечення акустичного комфорту, продумане освітлення та розвиток соціальної інфраструктури як другорядних статей витрат. Навпаки, ці інвестиції мають бути визнані фундаментом конкурентної переваги та ключовим фактором створення довгострокової капіталізації проекту.

Сучасний споживач, як показують дослідження і ринкова практика, готовий платити премію за здорове, спокійне і соціально активне середовище проживання, де його ментальне благополуччя перебуває в пріоритеті. Усвідомлення цього є відправною точкою для формування по-справжньому успішної бізнес-стратегії. Важливо розуміти, що довгострокова перспектива повернення інвестицій у такі, здавалося б, «нематеріальні» аспекти, значно перевищує короткострокові вигоди від потенційної економії на їх реалізації. Це дає змогу не тільки максимізувати прибуток від продажу або оренди об'єктів нерухомості, а й сформувати сильний, впізнаваний бренд, який буде стабільно залучати лояльних і цінних клієнтів, забезпечуючи сталий розвиток бізнесу.

На етапі проектування і безпосереднього будівництва критично важливо впроваджувати принцип інтегрованого дизайну. Це означає, що архітектори, ландшафтні дизайнери, інженери з акустики та фахівці з соціального планування повинні працювати в тісній, безперервній зв'язці, починаючи з самих ранніх стадій розробки концепції проекту. Лише такий синергетичний підхід дасть змогу створити по-справжньому гармонійний і функціональний простір, де кожен елемент логічно доповнюватиме один одного, працюючи на загальний добробут майбутніх мешканців. Зокрема, особливу увагу слід приділяти максимізації використання природного освітлення в місцях загального користування – це стосується під'їздів, вхідних груп, холів і коридорів.

Продумане розташування вікон, застосування світлопрозорих конструкцій, як-от скляні стіни або атріуми, а також використання світлих оздоблювальних матеріалів, що відбивають світло, не лише дає змогу істотно скоротити експлуатаційні витрати на штучне освітлення, а й створює відчуття простору, легкості, безпеки та затишку. Це, своєю чергою, вкрай позитивно впливає на настрій і регулювання циркадних ритмів людини. Паралельно з цим, візуально комфортна архітектура, що характеризується гармонійними формами, приємною колірною палітрою і відсутністю зайвого «візуального шуму» (наприклад, від нав'язливої реклами або хаотичних елементів), сприяє зниженню ментального напруження і формуванню стійкого естетичного задоволення від перебування в житловому комплексі.

Одним із найсуттєвіших чинників, що безпосередньо впливають на ментальне та фізичне благополуччя мешканців, є акустичний комфорт. В умовах щільної міської забудови, де постійний шум від транспортних магістралей, сусідніх будівництв або навіть побутових звуків із сусідніх квартир є безперервним стресором, інвестиції у високоякісну шумоізоляцію стають не просто бажаними, а життєво необхідними. За даними дослідження BRE UK, впровадження шумоізоляції підвищує готовність орендарів платити на 8–12% більше. Крім того, зменшення шумового навантаження асоціюється зі зростанням задоволеності проживанням на 15–18%. Це передбачає використання сучасних, високоефективних матеріалів для звукоізоляції міжквартирних стін, перекриттів, зовнішніх огорожувальних конструкцій і, звичайно, встановлення багатокамерних склопакетів, здатних ефективно поглинати вуличний шум.

Створення надійного акустичного щита дає змогу забезпечити спокійний сон, значно знизити рівень дратівливості та підвищити концентрацію уваги жителів. Крім внутрішньої ізоляції, вкрай важливо впроваджувати елементи акустичного дизайну території самого комплексу. Це може включати використання звукопоглинальних матеріалів на доріжках, ландшафтні рішення, як-от створення високих і щільних зелених насаджень або водних об'єктів (фонтани, струмки), які виступають у ролі природних звукових бар'єрів або

маскують шуми, тим самим формуючи острівці тиші й умиротворення всередині ЖК.

Не менше, а часто й першорядне значення має розвиток великих зелених зон і продумане застосування принципів ландшафтної терапії. Створення різноманітних функціональних зон – для активного відпочинку, ранкових пробіжок, спокійних прогулянок, занять йогою на відкритому повітрі, облаштування сенсорних садів із рослинами з приємним ароматом або текстурою, а також комфортних місць для пікніків і усамітнення – дає змогу задовольнити широкий спектр потреб жителів. Інвестиції в дендрологію (науково обґрунтований підбір рослин, стійких до місцевих умов і таких, що сприяють створенню сприятливого мікроклімату), сучасні системи автоматичного поливу та ретельно продумані малі архітектурні форми забезпечують не тільки естетичну привабливість цих зон, а й їхню функціональність, сприяючи емоційному розвантаженню, відновленню сил і загальному поліпшенню настрою.

Значним кроком до підвищення привабливості ЖК є розвиток внутрішньої інфраструктури та створення багатофункціональних соціальних просторів. Впровадження концепції «дворів без авто» (Car-Free Zones) є одним із найпрогресивніших і найбільш затребуваних рішень. Відсутність руху і паркування автомобілів безпосередньо у дворах створює максимально безпечне, тихе й екологічно чисте середовище, що ідеально підходить для вільних дитячих ігор, спокійних прогулянок і безпечного пересування пішоходів. Це значно знижує рівень тривожності у батьків і сприяє активнішому використанню дворових територій усіма категоріями жителів. Водночас критично важливою є продумана й ефективна логістика для автомобілів, зокрема достатня кількість підземних або багаторівневих паркінгів, розташованих на периферії комплексу, щоб не створювати незручностей жителям. Крім цього, необхідно створювати різноманітні зони спільного відпочинку і соціалізації, які виходять за рамки звичайних дитячих майданчиків. Це можуть бути спеціально обладнані коворкінг-зони для комфортної віддаленої роботи, затишні лаунж-зони для

неформального спілкування дорослих, багатофункціональні приміщення для проведення майстер-класів, семінарів або клубних заходів, спортивні майданчики для різних видів спорту, а також навіть невеликі громадські сади або городи, де жителі можуть спільно займатися садівництвом.

Такі простори активно стимулюють формування міцної та доброзичливої спільноти, знижують соціальну ізоляцію та надають різноманітні можливості для продуктивного дозвілля й особистісного розвитку. Не менш важливим аспектом є покращена та інтуїтивно зрозуміла навігація всією територією комплексу. Розробка чіткої системи покажчиків, що позначають будівлі, під'їзди, паркінги, громадські зони, дитячі майданчики та інші об'єкти інфраструктури, значно знижує рівень фрустрації у мешканців і відвідувачів, підвищуючи загальний комфорт і відчуття орієнтованості в просторі.

На етапі маркетингу та комунікацій забудовникам та інвесторам необхідно стратегічно переорієнтувати свої послання. Замість простих технічних характеристик, як-от кількість квадратних метрів або матеріали оздоблення, необхідно звернути увагу на ті унікальні переваги, які безпосередньо пов'язані з якістю життя і ментальним благополуччям. Рекламні кампанії мають говорити про можливості для повноцінного відпочинку та відновлення після робочого дня, про безпеку та тишу дворів, де можна спокійно відпустити дітей гратися, про розвинену інфраструктуру для здорового способу життя та активної соціальної взаємодії. Важливо створювати емоційний зв'язок із потенційним покупцем, демонструючи не просто житло, а спосіб життя. За можливості, інформування потенційних покупців про значні інвестиції в інфраструктуру благополуччя може стати додатковим вагомим аргументом, що демонструє не тільки високу якість, а й довговічність, а також турботу про майбутніх мешканців.

Нарешті, у фазі операційної діяльності та управління вже готовим житловим комплексом, критично важливими є висока якість обслуговування та активна підтримка спільноти. Регулярний, ретельний і професійний догляд за зеленими зонами, дитячими та спортивними майданчиками, коворкінгами та

всіма іншими місцями загального користування є ключовим для збереження їхньої первісної цінності, функціональності та, що найголовніше, для забезпечення постійного рівня задоволеності жителів. Не менш важливо, щоб керуюча компанія активно заохочувала та підтримувала ініціативи самих мешканців, організовувала спільні заходи, свята, майстер-класи, які сприяють активації соціальних просторів і зміцненню сусідських зв'язків. Це не тільки значно підвищує соціальну ефективність житлового комплексу, створюючи атмосферу добросусідства та приналежності, а й формує потужну позитивну репутацію ЖК, залучаючи нових резидентів і підтримуючи високу капіталізацію нерухомості в довгостроковій перспективі.

Таким чином, інвестування в елементи, що сприяють ментальному благополуччю та загальній якості життя мешканців, є стратегічною необхідністю та потужним інструментом для сучасних забудовників та інвесторів. Ці вкладення мають не лише значний соціальний, а й відчутний економічний потенціал. Вони дають змогу суттєво підвищити привабливість житлового комплексу на висококонкурентному ринку, збільшити його ринкову вартість і забезпечити стабільний попит, а також сформувати глибоку лояльність і задоволеність мешканців у довгостроковій перспективі.

Як свідчить попередній аналіз, інвестиції в соціально-психологічні параметри ЖК можуть демонструвати інтегральну ефективність на рівні $IE \approx 3,1$ – що втричі перевищує витрати. Це доводить, що комплексний підхід до ментального добробуту мешканців є не лише гуманістичним, а й високорентабельним.

Реалізація наведених рекомендацій дасть змогу девелоперам створювати житлові простори, які не тільки відповідають базовим потребам у житлі, а й активно сприяють повноцінному, гармонійному та здоровому способу життя своїх мешканців, у такий спосіб забезпечуючи стійкий успіх проекту та високу прибутковість інвестицій.

ВИСНОВОК

У сучасних умовах, коли нестабільність, тривожність і невизначеність стають тлом повсякденного життя, особливо в країні, що воює, якою є Україна, житло перестає бути просто конструкцією з бетону і скла. Воно перетворюється на особистий притулок, на точку внутрішньої рівноваги, на джерело відновлення. Саме тому підхід до архітектурного проектування, орієнтований на ментальне здоров'я людини, набуває не просто актуальності – він стає стратегічною необхідністю.

У процесі виконання цієї дипломної роботи було доведено, що такі аспекти, як тиша, озеленення, природне освітлення, безпечні громадські простори, пішохідні двори, соціальні зони та візуальна естетика – це не другорядні «додатки», а елементи, що здатні формувати емоційний стан людей. Вони безпосередньо впливають на рівень тривожності, якість сну, соціальну залученість і навіть фізичне здоров'я.

Економічний аналіз, виконаний у рамках дослідження, підтвердив: інвестиції в ці елементи – рентабельні. Вони не тільки окупаються, а й створюють стійку ринкову цінність об'єкта. Рентабельність вкладень у компоненти, що сприяють ментальному благополуччю, сягає понад 400% за 10 років, а інтегральна ефективність, що об'єднує економічну та соціальну складові, становить понад 3,1. Це означає, що проекти з увагою до людської психіки – не просто гуманні, а конкурентоспроможні, перспективні та фінансово виправдані.

На основі проведеного дослідження можна сформулювати узагальнені рекомендації для девелоперів, архітекторів та інвесторів, орієнтованих на сталий розвиток житлового будівництва. Насамперед необхідно кардинально переглянути усталені принципи проектування – перейти від суто техніко-функціонального підходу до людиноцентричної парадигми, в якій основна увага приділяється не тільки фізичній зручності, а й ментальному, психоемоційному стану жителя.

Одним із пріоритетних напрямів має стати інтегрування в житлове середовище якісно озелених територій і акустично збалансованих просторів. Ці елементи не можуть розглядатися як декоративні доповнення: сьогодні вони є критично важливими факторами, що впливають на рівень стресу, загальне самопочуття та навіть здатність мешканця до соціальної взаємодії. Такі зони не лише сприяють формуванню комфортного мікроклімату, а й виконують терапевтичну роль у людей, які перебувають під постійним тиском зовнішнього середовища.

Поряд із цим, важливим стратегічним рішенням стає розвиток багатофункціональних громадських просторів усередині житлових комплексів – як зон для відпочинку, так і для спілкування, роботи, неформальної взаємодії. Такі простори виконують роль своєрідних «каталізаторів комфорту», зміцнюючи довіру між жителями, знижуючи рівень соціальної ізоляції та посилюючи відчуття приналежності до спільноти.

Сучасний девелопмент також повинен приділяти увагу тому, як він комунікує цінність об'єкта. Ідеться не просто про просування нерухомості як набору характеристик (метраж, поверховість, оздоблення), а про подачу житла як середовища життя, в якому формується стиль, настрій та емоційний фон людини. Принципово важливо будувати маркетингову та брендову стратегію на поняттях затишку, тиші, відновлення, безпеки та благополуччя. Такий підхід створює емоційний відгук і збільшує ринкову цінність об'єкта.

Крім того, важливо пам'ятати, що турбота про людину не закінчується на етапі здачі будинку в експлуатацію. Не менш значущим стає те, яким чином організовано подальше обслуговування житлового комплексу: доглянуті зелені зони, громадські простори, що працюють, підтримка ініціатив мешканців і подієва активність керуючої компанії – все це формує культуру догляду, яка безпосередньо впливає на лояльність і залученість резидентів.

Саме такий підхід – комплексний, системний, глибоко орієнтований на психоемоційні потреби людини – може стати основою для нового етапу в розвитку українського девелопменту. Житлові проекти майбутнього – це не

просто квадратні метри, а продумані, дбайливі та розумні простори, здатні створювати стійкі спільноти, зміцнювати ментальне здоров'я і формувати середовище, в якому хочеться жити.

В умовах післявоєнної відбудови України такі підходи набувають особливого стратегічного значення. Архітектурні та девелоперські рішення, що враховують ментальне здоров'я, не тільки сприяють підвищенню якості життя мешканців, а й стають інструментом відновлення соціальної довіри, стабільності та довготривалої економічної віддачі. Таким чином, інвестиції в людяність простору стають не додатковим, а основним фактором цінності проєкту. Вони дають змогу створювати не просто житло, а центри сталого міського життя, здатні підтримувати громади в періоди невизначеності та трансформацій.

Результати дослідження підтверджують: ментальне благополуччя – це не абстрактна категорія, а конкретний індикатор успішності інвестиційного проєкту. Підвищення рівня задоволеності мешканців, зниження соціальної напруженості, зростання тривалості проживання, збільшення орендної ставки – все це доводить, що архітектурна увага до психологічного комфорту приносить реальні фінансові та соціальні дивіденди. Саме тому сучасний підхід до житлового будівництва має ґрунтуватися на принципах довіри, емпатії та людяності - як найнадійнішої інвестиції в сталий розвиток.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. ВООЗ Поняття Ментального здоров'я Електронний доступ (https://www.who.int/health-topics/mental-health#tab=tab_1)
2. Боберська Н. Л. Психічне здоров'я особистості в умовах соціальних змін, Боберська Н. Л., Панасюк Ю. : навч. посіб. – Львів : ЛНУ ім. Івана Франка, 2012. – 85-90 с.
3. Державна служба статистики України. Кількість квартир у житлових будинках на початок будівництва за видами у 2018–2024 роках [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://ukrstat.gov.ua/operativ/menu/menu_u/bud_20.htm
4. Семенюк А. С., Пилявець Н. І. Соціально-психологічні особливості життєдіяльності особистості у відкритому житловому середовищі [Електронний ресурс] // Наукові праці. – Вінниця : Academia, 2021.
5. ЛУН. (щоквартальні/щорічні аналітичні звіти). *Аналітика ринку нерухомості*. [Електронний ресурс] - <https://lun.ua/ua/аналітика>.
6. Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України. Будівництво та житлова політика у 2024 році: основні досягнення та плани [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://mtu.gov.ua/news/36307.html>
7. Міністерство з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України. Інформаційна панель щодо внутрішньо переміщених осіб (ВПО) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ioc.gov.ua/analytics/dashboard-vpo> (дата звернення: 25.05.2025).
8. Олійник О. І., Економіка будівництва Олійник О. І., Дяченко І. М. : навч. посіб. – Київ : КНУБА, 2013. –57-80 с.
9. Офіційний сайт ЖК «Нова Англія» – Режим доступу: <https://new-england.com.ua>
10. Простір для щастя. Як місто впливає на наше ментальне здоров'я URL: <https://life.liga.net/poyasnennya/article/prostranstvo-dlya-schastyia-kak-gorod-vliyaet-na-nashe-mentalnoe-zdorove> (дата звернення: 20.05.2025).

11. Статистика про кількість ВПО в Україні за областями [Електронний ресурс] – Режим доступу: <https://acmc.ua/minsoczpolityku-oprylyudnylo-statystyku-pro-kilkist-vpo-v-ukrayini-za-oblastyamy/>
12. Соціальні та економічні аспекти просторового розвитку: філософські та урбаністичні підходи [Електронний ресурс] // Збірник наукових праць «Проблеми політичної економії сучасного світу». – Полтава : ПНПУ імені В. Г. Короленка, 2022. – Вип. 3. – С. 214–219. – Режим доступу: http://elcat.pnpu.edu.ua/docs/ЗБІРНИК_політекон_2022.pdf#page=214
13. Трахан, Ш. Як архітектура формує звук і навпаки [Електронний ресурс] / Ши Трахан. – TEDxVermilionStreet, 2015. – Режим доступу: <https://www.archdaily.com/776913/ted-talk-shea-trahan-on-the-relationship-between-sound-and-architecture>,
14. Bosco Verticale in Milan will be the world's first vertical forest [Електронний ресурс] // Inhabitat. – Режим доступу: https://inhabitat.com/bosco-verticale-in-milan-will-be-the-worlds-first-vertical-forest/_bosco-verticale-2/
15. University of Built Environment. Human-centered design. Чотири принципа будівництва [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.ube.ac.uk/whats-happening/articles/human-centered-design/>
16. Eberhard J. P. Brain Landscape: The Coexistence of Neuroscience and Architecture. — Oxford University Press, 2009. — 92 с.
17. Pallasmaa J. Mind in Architecture: Neuroscience, Embodiment, and the Future of Design. MIT Press; Cambridge, MA, USA: 2015. Body, Mind, and Imagination: The Mental Essence of Architecture. [DOI] [Google Scholar]
18. L.A. Investment Communities. The Science of Community [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://laicommunities.com/whitepaper.pdf> досліджень
19. BPIE – Buildings Performance Institute Europe. Reconstruction of Ukraine. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.bpie.eu/wp-content/uploads/2024/03/Reconstruction-of-Ukraine-Ukrainian.pdf>

20. Кабінет Міністрів України. (2022). *Постанова Кабінету Міністрів України "Деякі питання здійснення дозвільних та реєстраційних процедур у будівництві під час війни"* від 24 червня 2022 р. № 722. [Електронний ресурс] - <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/722-2022-п>.

21. Верховна Рада України. (2022). *Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення вимог цивільного захисту під час планування та забудови територій"* від 29 липня 2022 р. № 2486-IX. [Електронний ресурс]. Доступно з: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2486-20#Text>.

Шаблон для опитування мешканців ЖК «Нова Англія»**Шановний мешканець ЖК «Нова Англія»!**

Ми проводимо дослідження для оцінки впливу житлового середовища на ментальне здоров'я та якість життя. Ваша думка дуже цінна для нас і допоможе в розробці рекомендацій щодо поліпшення житлових проєктів. Опитування анонімне, і всі надані вами дані будуть використовуватися виключно в узагальненому вигляді.

Інструкція: Будь ласка, відзначте, як ви почувалися за останні кілька тижнів, порівняно з вашим звичайним станом.

Частина 1: Загальне психічне здоров'я (GHQ-12)**1. Чи відчували ви себе в змозі робити що-небудь корисне?**

Краще, ніж зазвичай

Так само, як зазвичай

Менше, ніж зазвичай

Набагато менше, ніж зазвичай

2. Чи відчували ви, що могли зосередитися на чому-небудь?

Краще, ніж зазвичай

Так само, як зазвичай

Менше, ніж зазвичай

Набагато менше, ніж зазвичай

3. Чи відчували ви втрату сну через занепокоєння?

Зовсім ні

Не більше, ніж зазвичай

Трохи більше, ніж зазвичай

Набагато більше, ніж зазвичай

4. Чи відчували ви, що відіграєте корисну роль?

Краще, ніж зазвичай

Так само, як зазвичай

Менше, ніж зазвичай

Набагато менше, ніж зазвичай

5. Чи відчували ви себе постійно напруженим?

Зовсім ні

Не більше, ніж зазвичай

Трохи більше, ніж зазвичай

Набагато більше, ніж зазвичай

6. Чи відчували ви себе не в змозі подолати труднощі?

Зовсім ні

Не більше, ніж зазвичай

Трохи більше, ніж зазвичай

Набагато більше, ніж зазвичай

7. Чи відчували ви себе здатним отримувати задоволення від повсякденної діяльності?

Краще, ніж зазвичай

Так само, як зазвичай

Менше, ніж зазвичай

Набагато менше, ніж зазвичай

8. Чи могли ви справлятися зі своїми проблемами?

Краще, ніж зазвичай

Так само, як зазвичай

Менше, ніж зазвичай

Набагато менше, ніж зазвичай

9. Чи відчували ви себе нещасним і пригніченим?

Зовсім ні

Не більше, ніж зазвичай

Трохи більше, ніж зазвичай

Набагато більше, ніж зазвичай

10. Чи втратили ви впевненість у собі?

Зовсім ні

Не більше, ніж зазвичай

Трохи більше, ніж зазвичай

Набагато більше, ніж зазвичай

11. Чи думали ви про себе як про нікчемну людину?

Зовсім ні

Не більше, ніж зазвичай

Трохи більше, ніж зазвичай

Набагато більше, ніж зазвичай

12. Чи відчували ви, що можете приймати рішення?

Краще, ніж зазвичай

Так само, як зазвичай

Менше, ніж зазвичай

Набагато менше, ніж зазвичай

Частина 2: Сприйняття житлового середовища та вплив війни

13. Наскільки ви задоволені природним освітленням у вашій квартирі?

Абсолютно не задоволений

Скоріше не задоволений

Нейтрально

Скоріше задоволений

Повністю задоволений

14. Як часто ви проводите час у зелених зонах на території ЖК (парки, сквери, алеї)?

Ніколи

Рідко

Іноді

Часто

Дуже часто

15. Оцініть рівень шумового комфорту у вашій квартирі (у балах від 1 до 5, де 1 - дуже шумно, 5 - дуже тихо):

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

16. Чи відчуваєте ви себе в безпеці на території ЖК «Нова Англія»?

- Зовсім ні
- Скоріше ні
- Нейтрально
- Скоріше так
- Повністю так

16. Чи маєте ви можливість легко взаємодіяти з сусідами та знаходити спільні інтереси в ЖК?

- Зовсім ні
- Скоріше ні
- Нейтрально
- Скоріше так
- Цілком так

17. Наскільки комфортно ви себе відчуваєте, проживаючи в ЖК «Нова Англія», в умовах війни (наприклад, з урахуванням наявності укриттів, інформування, громадської підтримки)?

- Зовсім не комфортно
- Скоріше не комфортно
- Нейтрально
- Скоріше комфортно
- Повністю комфортно

18. Які аспекти проживання в ЖК «Нова Англія» допомагають вам справлятися зі стресом і підтримувати ментальне благополуччя за нинішніх умов? (Відкрите запитання)

19. Які поліпшення ви могли б запропонувати для підвищення психічного комфорту жителів у ЖК «Нова Англія»? (Відкрите запитання)

Дякуємо за вашу участь!



Фінансова звітність за 2024 рік

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ"
 М. КИЇВ, ВУЛ. МАКСИМОВИЧА МИХАЙЛА (ГОЛОС., СОЛОМ. Р-НИ), БУД. 28-
 Е, ПРИМІЩЕННЯ 392

(ТОВ "НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ")

Код за ЄДРПОУ: [40167895](#)

Дата звіту	03.03.2025
Період	2024 рік, 12 міс
КАТОТТГ	UA80000000000126643
Кількість працівників	49

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

Актив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітного періоду, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
I. Необоротні активи Нематеріальні активи	1000	2.00	1.00
первісна вартість	1001	17.00	22.00
накопичена амортизація	1002	15.00	21.00
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0.00	238.00
Основні засоби	1010	17 336.00	12 033.00
первісна вартість	1011	36 176.00	36 175.00
знос	1012	18 840.00	24 142.00
Інвестиційна нерухомість	1015	0.00	

первісна вартість	1016	0.00	
знос	1017	0.00	
Назва рядка	Код рядка	На початок звітнього періоду, тис. грн	На кінець звітнього періоду, тис. грн
Довгострокові біологічні активи	1020	0.00	
первісна вартість	1021	0.00	
накопичена амортизація	1022	0.00	
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0.00	
інші фінансові інвестиції	1035	0.00	
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0.00	
Відстрочені податкові активи	1045	0.00	
Гудвіл	1050	0.00	
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0.00	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0.00	
Інші необоротні активи	1090	0.00	
Усього за розділом I	1095	17 338.00	12 272.00
II. Оборотні активи Запаси	1100	555 026.00	600 556.00
Виробничі запаси	1101	293 801.00	333 992.00
Незавершене виробництво	1102	252 807.00	257 585.00
Готова продукція	1103	0.00	

Товари	1104	8 418.00	8 979.00
Поточні біологічні активи	1110	0.00	
Депозити перестраховання	1115	0.00	
Назва рядка	Код рядка	На початок звітного періоду, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
Векселі одержані	1120	0.00	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	370.00	1 174.00
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	0.00	
з бюджетом	1135	609.00	1 334.00
у тому числі з податку на прибуток	1136	33.00	33.00
з нарахованих доходів	1140	0.00	
із внутрішніх розрахунків	1145	0.00	
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	136 282.00	257 223.00
Поточні фінансові інвестиції	1160	0.00	
Гроші та їх еквіваленти	1165	614.00	278.00
Готівка	1166	0.00	
Рахунки в банках	1167	614.00	278.00
Витрати майбутніх періодів	1170	434.00	112.00
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0.00	
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	0.00	

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0.00	
резервах незароблених премій	1183	0.00	
інших страхових резервах	1184	0.00	
Інші оборотні активи	1190	222 379.00	195 648.00
Назва рядка	Код рядка	На початок звітної періоду, тис. грн	На кінець звітної періоду, тис. грн
Усього за розділом II	1195	915 714.00	1 056 325.00
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0.00	
Баланс	1300	933 052.00	1 068 597.00

Пасив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітної періоду, тис. грн	На кінець звітної періоду, тис. грн
I. Власний капітал Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	10 300.00	26 458.00
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0.00	
Капітал у дооцінках	1405	0.00	
Додатковий капітал	1410	0.00	
Емісійний дохід	1411	0.00	
Накопичені курсові різниці	1412	0.00	
Резервний капітал	1415	0.00	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-32 567.00	-18 522.00

Неоплачений капітал	1425	0.00	
Вилучений капітал	1430	0.00	
Інші резерви	1435	0.00	
Усього за розділом I	1495	-22 267.00	7 936.00
Назва рядка	Код рядка	На початок кінець звітнього періоду, тис. грн	На звітнього періоду, тис. грн
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0.00	
Пенсійні зобов'язання	1505	0.00	
Довгострокові кредити банків	1510	1 416.00	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	0.00	
Довгострокові забезпечення	1520	0.00	
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0.00	
Цільове фінансування	1525	0.00	
Благодійна допомога	1526	0.00	
Страхові резерви	1530	0.00	
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	0.00	
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0.00	
резерв незароблених премій	1533	0.00	
інші страхові резерви	1534	0.00	
Інвестиційні контракти	1535	0.00	
Призовий фонд	1540	0.00	

Резерв на виплату джек-поту	1545	0.00	
Усього за розділом II	1595	1 416.00	0.00
III. Поточні зобов'язання і забезпечення Короткострокові кредити банків	1600	0.00	1 500.00
Векселі видані	1605	0.00	
		На початок	На кінець
Назва рядка	Код рядка	звітнього періоду, тис. грн	звітнього періоду, тис. грн
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0.00	
товари, роботи, послуги	1615	19 315.00	18 823.00
розрахунками з бюджетом	1620	1.00	122.00
у тому числі з податку на прибуток	1621	0.00	
розрахунками зі страхування	1625	5.00	102.00
розрахунками з оплати праці	1630	16.00	389.00
за одержаними авансами	1635	0.00	
за розрахунками з учасниками	1640	0.00	
із внутрішніх розрахунків	1645	0.00	
за страховою діяльністю	1650	0.00	
Поточні забезпечення	1660	0.00	
Доходи майбутніх періодів	1665	0.00	
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0.00	
Інші поточні зобов'язання	1690	934 566.00	1 039 725.00
Усього за розділом III	1695	953 903.00	1 060 661.00

IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0.00	
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0.00	
Баланс	1900	933 052.00	1 068 597.00

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

Фінансові результати

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис. грн
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	318 927.00	363 009.00
Чисті зароблені страхові премії	2010		0.00
Премії підписані, валова сума	2011		0.00
Премії, передані у перестраховання	2012		0.00
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013		0.00
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014		0.00
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	227 470.00	319 669.00
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		0.00
Валовий: прибуток	2090	91 457.00	43 340.00
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		0.00

Витрати на оплату праці	2505	8 243.00	4098.00
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 805.00	895.00
Амортизація	2515	6 286.00	5958.00
Інші операційні витрати	2520	283 994.00	107427.00
Разом	2550	304 767.00	123452.00

Додаток 3



Фінансова звітність за 2023 рік

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ"

М. КИЇВ, ВУЛ. МАКСИМОВИЧА МИХАЙЛА (ГОЛОС., СОЛОМ. Р-НИ), БУД. 28-Е, ПРИМІЩЕННЯ 392

(ТОВ "НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ")

Код за ЄДРПОУ: [40167895](#)

Дата звіту	10.06.2024
Період	2023 рік, 12 міс
КАТОТТГ	UA80000000000126643
Кількість працівників	50

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

АКТИВ

Назва рядка	Код рядка	На початок звітної періоду, тис. грн	На кінець звітної періоду, тис. грн
I. Необоротні активи Нематеріальні активи	1000	1.00	2.00
первісна вартість	1001	12.00	17.00
накопичена амортизація	1002	11.00	15.00
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0.00	
Основні засоби	1010	15 816.00	17 336.00
первісна вартість	1011	29 051.00	36 176.00
знос	1012	13 235.00	18 840.00
Інвестиційна нерухомість	1015	0.00	
первісна вартість	1016	0.00	
знос	1017	0.00	

Назва рядка	Код рядка	На початок звітнього періоду, тис. грн	На кінець звітнього періоду, тис. грн
Довгострокові біологічні активи	1020	0.00	
первісна вартість	1021	0.00	
накопичена амортизація	1022	0.00	
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0.00	
інші фінансові інвестиції	1035	0.00	
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0.00	
Відстрочені податкові активи	1045	0.00	
Гудвіл	1050	0.00	
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0.00	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0.00	
Інші необоротні активи	1090	0.00	
Усього за розділом I	1095	15 817.00	17 338.00
II. Оборотні активи Запаси	1100	426 344.00	555 026.00
Виробничі запаси	1101	198 668.00	293 801.00
Незавершене виробництво	1102	226 187.00	252 807.00
Готова продукція	1103	0.00	
Товари	1104	1 489.00	8 418.00
Поточні біологічні активи	1110	0.00	

Назва рядка	Код рядка	На початок звітного періоду, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
Депозити перестраховання	1115	0.00	
Векселі одержані	1120	0.00	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	882.00	370.00
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	0.00	
з бюджетом	1135	1 130.00	609.00
у тому числі з податку на прибуток	1136	33.00	33.00
з нарахованих доходів	1140	0.00	
із внутрішніх розрахунків	1145	0.00	
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	138 920.00	136 282.00
Поточні фінансові інвестиції	1160	0.00	
Гроші та їх еквіваленти	1165	839.00	614.00
Готівка	1166	0.00	
Рахунки в банках	1167	839.00	614.00
Витрати майбутніх періодів	1170	188.00	434.00
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0.00	
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	0.00	
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0.00	
резервах незароблених премій	1183	0.00	

інших страхових резервах	1184	0.00	
Інші оборотні активи	1190	174 105.00	222 379.00
Назва рядка	Код рядка	На початок звітного періоду, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
Усього за розділом II	1195	742 408.00	915 714.00
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	4 684.00	
Баланс	1300	762 909.00	933 052.00

Пасив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітного періоду, тис. грн	На кінець звітного періоду, тис. грн
I. Власний капітал Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	99 663.00	10 300.00
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0.00	
Капітал у дооцінках	1405	0.00	
Додатковий капітал	1410	0.00	
Емісійний дохід	1411	0.00	
Накопичені курсові різниці	1412	0.00	
Резервний капітал	1415	0.00	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-43 199.00	-32 567.00
Неоплачений капітал	1425	0.00	
Вилучений капітал	1430	99 663.00	

Інші резерви	1435	0.00	
Усього за розділом I	1495	-43 199.00	-22 267.00
Назва рядка	Код рядка	На початок кінець звітнього періоду, тис. грн грн	На звітнього періоду, тис. тис.
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0.00	
Пенсійні зобов'язання	1505	0.00	
Довгострокові кредити банків	1510	3 238.00	1 416.00
Інші довгострокові зобов'язання	1515	0.00	
Довгострокові забезпечення	1520	0.00	
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0.00	
Цільове фінансування	1525	0.00	
Благодійна допомога	1526	0.00	
Страхові резерви	1530	0.00	
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	0.00	
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0.00	
резерв незароблених премій	1533	0.00	
інші страхові резерви	1534	0.00	
Інвестиційні контракти	1535	0.00	
Призовий фонд	1540	0.00	
Резерв на виплату джек-поту	1545	0.00	
Усього за розділом II	1595	3 238.00	1 416.00

Ш. Поточні зобов'язання і забезпечення Короткострокові кредити банків	1600	5 716.00	
Векселі видані	1605	0.00	
		На початок	На кінець
Назва рядка	Код рядка звітного	періоду, тис. грн	звітного періоду, тис. грн
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0.00	
товари, роботи, послуги	1615	12 716.00	19 315.00
розрахунками з бюджетом	1620	2.00	1.00
у тому числі з податку на прибуток	1621	0.00	
розрахунками зі страхування	1625	2.00	5.00
розрахунками з оплати праці	1630	13.00	16.00
за одержаними авансами	1635	0.00	
за розрахунками з учасниками	1640	0.00	
із внутрішніх розрахунків	1645	0.00	
за страховою діяльністю	1650	0.00	
Поточні забезпечення	1660	0.00	
Доходи майбутніх періодів	1665	0.00	
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0.00	
Інші поточні зобов'язання	1690	784 421.00	934 566.00
Усього за розділом III	1695	802 870.00	953 903.00
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0.00	

V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0.00	
Баланс	1900	762 909.00	933 052.00

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
Фінансові результати**

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис. грн
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	363 009.00	840 617.00
Чисті зароблені страхові премії	2010		0.00
Премії підписані, валова сума	2011		0.00
Премії, передані у перестраховання	2012		0.00
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013		0.00
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014		0.00
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	319 669.00	789 275.00
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		0.00
Валовий: прибуток	2090	43 340.00	51 342.00
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		0.00
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		0.00

Відрахування на соціальні заходи	2510	895.00	568.00
Амортизація	2515	5 958.00	5577.00
Інші операційні витрати	2520	107 427.00	100230.00
Разом	2550	123 452.00	110578.00

Додаток 4



Фінансова звітність за 2022 рік

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ" М.
 КИЇВ, ВУЛ. МАКСИМОВИЧА МИХАЙЛА (ГОЛОС., СОЛОМ. Р-НИ), БУД. 28-
 Е, ПРИМІЩЕННЯ 392
 (ТОВ "НОВА АНГЛІЯ БІЛДІНГ")

Код за ЄДРПОУ: [40167895](#)

Дата звіту	12.06.2023
Період	2022 рік, 12 міс
КАТОТТГ	UA80000000000980793

Кількість працівників

39

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

АКТИВ

Назва рядка	Код рядка	На початок звітної періоду, тис. грн	На кінець звітної періоду, тис. грн
I. Необоротні активи Нематеріальні активи	1000	2.00	1.00
первісна вартість	1001	4.00	12.00
накопичена амортизація	1002	2.00	11.00
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0.00	
Основні засоби	1010	42 112.00	15 816.00
первісна вартість	1011	51 352.00	29 051.00
знос	1012	9 240.00	13 235.00
Інвестиційна нерухомість	1015	0.00	
первісна вартість	1016	0.00	
знос	1017	0.00	
Довгострокові біологічні активи	1020	0.00	
первісна вартість	1021	0.00	
накопичена амортизація	1022	0.00	
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0.00	
інші фінансові інвестиції	1035	0.00	
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0.00	

Відстрочені податкові активи	1045	0.00	
Гудвіл	1050	0.00	
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0.00	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0.00	
Інші необоротні активи	1090	0.00	
Усього за розділом I	1095	42 114.00	15 817.00
II. Оборотні активи Запаси	1100	936 143.00	426 344.00
Виробничі запаси	1101	292 152.00	198 668.00
Незавершене виробництво	1102	641 126.00	226 187.00
Готова продукція	1103	0.00	
Товари	1104	2 865.00	1 489.00
Поточні біологічні активи	1110	0.00	
Депозити перестраховання	1115	0.00	
		На початок	На кінець
Назва рядка	Код рядка	звітнього періоду, тис. грн	звітнього періоду, тис. грн
Векселі одержані	1120	0.00	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	370.00	2 223.00
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	0.00	
з бюджетом	1135	889.00	1 130.00
у тому числі з податку на прибуток	1136	0.00	33.00

з нарахованих доходів	1140	0.00	
із внутрішніх розрахунків	1145	0.00	
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	261 709.00	150 875.00
Поточні фінансові інвестиції	1160	0.00	
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 055.00	839.00
Готівка	1166	0.00	
Рахунки в банках	1167	1 055.00	839.00
Витрати майбутніх періодів	1170	286.00	188.00
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0.00	
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	0.00	
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0.00	
резервах незароблених премій	1183	0.00	
інших страхових резервах	1184	0.00	
Інші оборотні активи	1190	221 948.00	174 105.00
		На початок	На кінець
Назва рядка	Код рядка	звітнього періоду, тис. грн	звітнього періоду, тис. грн
Усього за розділом II	1195	1 422 400.00	755 704.00
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0.00	4 684.00
Баланс	1300	1 464 514.00	776 205.00

Пасив

Назва рядка	Код рядка	На початок звітнього періоду, тис. грн	На кінець звітнього періоду, тис. грн
I. Власний капітал Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	99 663.00	99 663.00
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0.00	
Капітал у дооцінках	1405	0.00	
Додатковий капітал	1410	0.00	
Емісійний дохід	1411	0.00	
Накопичені курсові різниці	1412	0.00	
Резервний капітал	1415	0.00	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-38 512.00	-43 199.00
Неоплачений капітал	1425	0.00	
Вилучений капітал	1430	0.00	99 663.00
Інші резерви	1435	0.00	
Усього за розділом I	1495	61 151.00	-43 199.00
Назва рядка	Код рядка	На початок кінець звітнього періоду, тис. грн грн	На звітнього періоду, тис. тис.
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0.00	
Пенсійні зобов'язання	1505	0.00	
Довгострокові кредити банків	1510	4 927.00	3 238.00

розрахунками з бюджетом	1620	16.00	2.00
у тому числі з податку на прибуток	1621	0.00	
розрахунками зі страхування	1625	0.00	2.00
розрахунками з оплати праці	1630	19.00	13.00
за одержаними авансами	1635	0.00	
за розрахунками з учасниками	1640	0.00	
із внутрішніх розрахунків	1645	0.00	
за страховою діяльністю	1650	0.00	
Поточні забезпечення	1660	0.00	
Доходи майбутніх періодів	1665	0.00	
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0.00	
Інші поточні зобов'язання	1690	1 387 235.00	797 717.00
Усього за розділом III	1695	1 398 436.00	816 166.00
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0.00	
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0.00	
Баланс	1900	1 464 514.00	776 205.00

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
Фінансові результати**

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис. грн
-------------	-----------	-----------------------------	---

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	840 617.00	234 495.00
Чисті зароблені страхові премії	2010		0.00
Премії підписані, валова сума	2011		0.00
Премії, передані у перестраховання	2012		0.00
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013		0.00
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014		0.00
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	789 275.00	242 858.00
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		0.00
Валовий: прибуток	2090	51 342.00	
збиток	2095		8 363.00
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		0.00
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		0.00
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111		0.00
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112		0.00
Інші операційні доходи	2120	5 733.00	8 306.00
Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис.грн

Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		0.00
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		0.00
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123		0.00
Адміністративні витрати	2130	6 302.00	9 840.00
Витрати на збут	2150	8 384.00	0.00
Інші операційні витрати	2180	27 357.00	8 532.00
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		0.00
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		0.00
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	15 032.00	
збиток	2195		18 429.00
Дохід від участі в капіталі	2200		0.00
Інші фінансові доходи	2220		0.00
Інші доходи	2240		1 008.00
Дохід від благодійної допомоги	2241		0.00
Фінансові витрати	2250	616.00	0.00
Втрати від участі в капіталі	2255		0.00
Інші витрати	2270	19 136.00	814.00

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис.грн
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		0.00
збиток	2295	4 720.00	18 235.00
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	33.00	0.00
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		0.00
збиток	2355	4 687.00	18 235.00

Елементи операційних витрат

Назва рядка	Код рядка	За звітний період, тис. грн	За аналогічний період попереднього року, тис. грн
Матеріальні затрати	2500	305 714.00	242 988.00
Витрати на оплату праці	2505	2 548.00	6 160.00
Відрахування на соціальні заходи	2510	568.00	1 489.00
Амортизація	2515	5 577.00	2 875.00
Інші операційні витрати	2520	516 911.00	8 532.00