

**БАБІЙ В.В.**

*асистент кафедри землеустрою і кадастру  
Київський національний університет будівництва і архітектури  
м. Київ*

## **ТЕНДЕНЦІЇ ІНВЕСТИЦІЙНИХ ЗАПИТІВ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ ПІД ЧАС ВІЙНИ**

Число українців які постраждали від війни постійно зростає – внаслідок руйнувань будівель від ворожих обстрілів, за попередніми підрахунками профільних міністерств та експертів, пошкоджено чи зруйновано житло у 2,6 мільйонів громадян України [1]. Частина з цього житла можна відновити чи реконструювати, і там де можливо було розпочати відновлювальні роботи, вони вже проводяться. Збільшення попиту на житло врешті потроху відбувається, але до темпів довоєнного рівня, ще далеко. Позаяк не кожна людина яка втратила житло разом з доходом, роботою й заощадженнями, зможе стати потенційним інвестором.

Ажіотажний попит на житло на початку війни був короткостроковим і його формували вимушені переселенці, які вже або повернулись у власні домівки, або навпаки поїхали за кордон. Будівництво первинного житла є тривалим процесом, який неможливо пришвидшити, особливо в нинішніх економічних умовах, тож навіть у тих випадках, якщо хтось і хотів терміново придбати житло, то їм доводилось обирати серед варіантів готового житла. До того ж, війна ще й суттєво вплинула на тенденцію запитів інвесторів, які пропонується відстежити та проаналізувати в цій публікації.

Перша тенденція полягає в бажанні інвесторів придбати вже готове житло, або те, що буде введено в експлуатацію в найближчі півроку. Це пов'язано з тим, що інвестори все менше хочуть вкладати кошти на етапі котловану через великі ризики та нестабільну ситуацію в країні. До того ж люди, які переїхали з територій, на яких ведуться активні бойові дії і мають фінансову можливість придбати житло не мають бажання чекати 2-3 роки поки будинок добудується, їм треба готове житло вже зараз. На етапі “котловану” більшість купівель здійснювалось з метою перепродажу, оскільки чим ближче термін в введення в експлуатацію, тим вигідніше квартиру можна перепродати, зараз же більшу частину нерухомості інвестори купують для себе, а не з метою подальшого перепродажу.

Друга тенденція - зростання обсягу житла яке купується з розтермінуванням. У 2023 кількість квартир, придбаних під поетапну виплату, зросла на 20%, порівняно із довоєнними роками. Це вказує на небажання людей вкладати всю суму коштів відразу, а також про зниження купівельної спроможності інвесторів в житлову нерухомість в Україні [2]. Не в останню чергу це пов'язано із зростанням попиту на двох та трикімнатні квартири більшої загальної площі, вартість яких подекуди становить більше двох мільйонів гривень, що є достатньо великою сумою для повної передоплати в реаліях війни для більшості українців.

Третя тенденція – безпековий фактор. В 2023 році потенційних інвесторів цікавила нерухомість в відносно безпечних регіонах країни, де вірогідність обстрілів чи руйнувань набагато менше, ніж в прифронтових регіонах, внаслідок цього за весь рік спостерігалася тенденція зміни географії інтересу покупців, найбільше цікавилися нерухомістю в західних областях, серед них - Львівська, Закарпатська, Івано-Франківська, Чернівецька області та в місті Києві. Найменше в Харківській, Сумській, Дніпропетровській та Миколаївських областях. Також спостерігається збільшення попиту на житло, де наявний підземний паркінг, або ж наявність бомбосховищ. Причому кількість інвесторів які бажали б інвестувати в паркомісця не зростає, що може свідчити про необхідність наявності підземного паркінгу в першу чергу як укриття. Акцентується увага потенційних інвесторів і на можливості безперебійного енергопостачання, наявності автономних систем енергопостачання, відсутності відключень електроенергії (наприклад розташування будинку поруч з лікарнями та іншими критично важливими об'єктами з короткочасними відключеннями) та наявності автономних систем теплопостачання, ступені енергоощадливості будинку.

Четвертою тенденцією є значне зростання кількості купівель за державною іпотечною програмою доступного житла «Оселя». Програма запрацювала з жовтня 2022 року та покликана покращити ситуацію з купівельною спроможністю населення та забезпечення житлом, в першу чергу соціальних категорій населення: військових, медиків, працівників освіти, правоохоронців які можуть отримати пільговий кредит на житло за вигідною ставкою 3% річних на строк до 20 років. Програма «Оселя» отримала продовження у вигляді 7% річних для всіх українців. Також, крім «Оселі» з'явилась ще одна державна програма – «Відновлення», позаяк кількість українців, які втратили житло внаслідок бойових дій та мають право на отримання готового житла за сертифікатами від держави, зростає щодня [3].

П'ята тенденція – збільшення попиту на інклюзивність та безбар'єрність житла. Переважна більшість житлового фонду України не відповідає вимогам безбар'єрності. Враховуючи той факт, що щодня багато людей отримують поранення різного ступеня через війну, існуюча проблема стає ще актуальнішою. Хоча безбар'єрність стосується безперечно кожного, і осіб похилого віку, і молоду сім'ю з дітьми, або ж людину, що втомилася, та хоче знайти місце для перепочинку. Основна мета та вимога до інклюзивних будинків здійснити соціальну інтеграцію всіх верств населення і створити комфортні умови проживання та пересування для кожного мешканця (це і наявність пандусів, кріплень в під'їздах та ліфтах, тактильних елементів, достатнього освітлення, візуальних елементів доступності) [4].

Остання тенденція, яку можна відстежити – попит на квартири більшої площі на нижчих поверхах. Якщо в довоєнний період однокімнатні квартири займали найвагоміше місце в запитах інвесторів, та за кількістю продажів, то в 2023 році запит покупців відчутно змістився в бік більшої кількості кімнат. Втративши житло внаслідок воєнних дій, люди переїжджають сім'ями і для нового житла обирають

квартири більшої площі та з більшою кількістю кімнат, щоб розмістити всю свою родину. Також на зміщення акценту в бік більших квартир значно вплинула доступна державна програма «Оселя», за якою в більшості випадків укладають угоди на двох та трикімнатні квартири. Тенденція, щодо вибору нижчих поверхів, пояснюється значним пошкодженням енергосистеми України та перебоями з електроенергією. Тому видові квартири, звісно мають свої переваги, проте без електроенергії та непрацюючих ліфтів дістатися двадцятого та вище поверху, задача яка під силу не кожному.

Безперечно, зрозумілим є те, що кожна з відслідкованих тенденцій тісно взаємопов'язана та переплітається з іншими, як і те, що кількість тенденцій не є вичерпною і залежить від позиції автора та пріоритетності того чи іншого чинника в дослідженні тенденцій. В підсумку маємо ситуацію яка прямо залежить від тривалості активних бойових дій, і чим довше буде тривати війна, тим більшою мірою зазначені тенденції будуть укорінюватись, тож прогнозувати, як розвиватиметься далі ситуація на ринку, дуже складно.

### Список літератури

1. Міністерство соціальної політики України. URL: <https://www.msp.gov.ua/news/22951.html>
2. Реут А.Г., Когатько Ю.Л. (2022) Житлова проблема України на тлі війни 2022 року Demography and Social Economy, 3 (49), 123-144. URL: <https://doi.org/10.15407/dse2022.03.123> с. 131
3. «Оселя – програма доступного кредитування. URL: <https://eoselia.diiia.gov.ua/>
4. ДБН України В.2.2-40:2018. Інклюзивність будівель і споруд. Основні положення. URL: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn\\_v\\_2\\_2\\_40/1-1-0-1832](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/dbn_v_2_2_40/1-1-0-1832)