

УДК 339.13.017:[332.855:332.851]:620.9

Росинський Андрій Валерійович
доктор філософії, доцент кафедри економіки будівництва
<https://orcid.org/0000-0003-4119-7463>

Похиленко Вікторія Василівна
здобувачка другого (магістерського) рівня вищої освіти
ОПП «Промислове і цивільне будівництво»
спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
<https://orcid.org/0009-0008-7448-3099>

Лук'яненко Андрій Олександрович
здобувач другого (магістерського) рівня вищої освіти
ОПП «Промислове і цивільне будівництво»
спеціальності 192 «Будівництво та цивільна інженерія»
<https://orcid.org/0009-0006-4643-2812>

Київський національний університет будівництва і архітектури

ЕКОНОМІКО-СОЦІАЛЬНИЙ АНАЛІЗ ВПЛИВУ ЕНЕРГЕТИЧНОЇ КРИЗИ НА РИНОК ОРЕНДИ ЖИТЛА: КЕЙС-СТАДІ КИЇВ-2024

Енергетична криза, вплив якої різко посилюється на території України влітку 2024 року, виявилася одним із найпотужніших каталізаторів змін на ринку оренди житла. Особливих змін зазнала ситуація на ринку оренди житла у місті Київ, де регулярні відключення електроенергії змусили орендодавців та орендарів пристосовуватися до нових умов. Суттєве подорожчання цін на оренду житла стало результатом низки факторів, які тісно переплітаються з впливом енергетичної кризи. Зазначене обумовлює мету даного дослідження, яка полягає у проведенні економіко-соціального аналізу впливу енергетичної кризи на ринок оренди житла міста Києва у 2024 році за допомогою методу кейс-стаді.

Нестабільне енергопостачання створило умови, за яких автономність житлових приміщень набула вирішального значення. Квартири, оснащені генераторами, сонячними панелями, зарядними станціями та іншими альтернативними джерелами енергії, стали більш привабливими для орендарів, але й суттєво дорожчими. Зазначене стосується й забезпечення стабільності водопостачання, яке зазнає негативного впливу внаслідок відсутності електроенергії, особливо для високих поверхів. У багатоквартирних будинках, де були реалізовані резервні системи водопостачання, наприклад, у вигляді

насосів чи комфортного доступу до резервуарів з водою, ціна оренди також зросла, оскільки це гарантувало певний рівень комфорту.

Водночас орендарі зіштовхувалися з труднощами доступу до стабільного інтернету, що стало особливо критичним для тих, хто працював віддалено. Орендодавці, аби зберегти конкурентоспроможність, інвестували у Wi-Fi-роутери з резервними батареями або укладали договори з провайдерами для забезпечення автономних рішень.

Інфраструктурний аспект також вплинув на ціноутворення. Райони з розвиненими системами резервного електропостачання та безперебійним водопостачанням мали значну перевагу на ринку. Наприклад, Шевченківський і Печерський райони відзначалися підвищеною ціною оренди, оскільки мали краще забезпечення альтернативними енергетичними ресурсами та інфраструктурними рішеннями. Навпаки, менш розвинені райони Києва або передмістя стали популярними серед тих, хто шукав більш доступні за ціною варіанти. Проте навіть тут спостерігалось зростання цін, особливо у локаціях із покращеною інфраструктурою. Передмістя, такі як Ірпінь чи Бровари, приваблювали орендарів дешевшим житлом, але й ці райони поступово адаптувалися до нових викликів. Зокрема, власники будинків у цих містах почали встановлювати генератори та проводити роботи з підвищення енергоефективності, що також підвищувало вартість оренди.

Динаміка цін на оренду житлових приміщень мала сезонний характер. Весна 2024 року характеризувалася поступовим зростанням цін на оренду через підвищений попит на житло з автономними джерелами енергії. Середня місячна вартість оренди однокімнатної квартири складала 13 651 грн, а двокімнатної – 16 369 грн [1, 2]. Поступове зростання, як і прогнозувалося, було пов'язано зі зростанням попиту серед громадян, які поверталися до Києва після евакуації, а також через відносну стабілізацію економіки [3]. Літній період, попри традиційне зниження активності на ринку, у 2024 році став винятком, оскільки аномальна спека та збільшення частоти блекаутів утримували ціни оренди на високому рівні. У червні 2024 року середня місячна вартість на оренду однокімнатної квартири піднялася до 14 297 грн, а двокімнатної – до 16 866 грн, з піком у центральних районах міста, таких як Печерський, де ціни досягали рекордних значень, оскільки їхні інфраструктурні можливості дозволяли мінімізувати наслідки енергетичної кризи [4]. У зв'язку зі спадом спеки у кінці серпня 2024 року, а отже й зі зменшенням сонячного випромінювання, ефективність використання сонячних панелей знизилася, що спричинило нові трансформації споживчих переваг на столичному ринку орендованого

житла [5].

Енергетична криза суттєво вплинула на соціально-економічний уклад міста. Зокрема, молоді сім'ї, які раніше надавали перевагу житлу в центральних районах, почали розглядати варіанти в передмісті, а молодь стала частіше орендувати житло спільно, аби знизити витрати. В цілому, більшість орендарів почало звертати увагу на більш практичні та базові речі в житловому побуті, зокрема можливість безпечного зберігання продуктів під час відключень електроенергії, наявність автономних обігрівачів, кількість вікон для достатнього природнього освітлення тощо.

Орендодавці також зіштовхнулися з новими викликами. Інвестиції у поліпшення житла, зокрема у встановлення генераторів або енергомодернізацію, суттєво збільшували витрати, але й забезпечували конкурентоспроможність на ринку. Зокрема, власники квартир у старих будинках у центрі Києва почали активно інвестувати в енергоефективні рішення, аби привабити орендарів. Ця тенденція не лише підштовхнула ринок до поступового переходу на нові стандарти житла, але й стимулювала реалізацію енергоефективних заходів, зокрема досліджених у [6], протягом будівельного виробництва.

Популярність автономного житла характеризувалась впевненим зростанням, що забезпечувало стабільний попит на квартири в новобудовах із сучасними системами енергозабезпечення, адже автономне енергопостачання продовжувало мати переважний вплив на вибір орендарів. Орендодавці таких квартир, в свою чергу, здебільшого підвищували ціни або ж утримували їх на тому ж рівні, тоді як оренда житла без таких переваг залишалася більш доступною [2].

Отже, ринок оренди житла у Києві у 2024 році демонстрував динамічні зміни під впливом енергетичної кризи. Результати проведеного економіко-соціального аналізу впливу енергетичної кризи на ринок оренди житла у місті Києві у 2024 році показують, що рушійними факторами змін стали необхідність автономного енергозабезпечення, адаптація ринку до нових умов, нерівномірність інфраструктурного розвитку в різних районах міста та економічна невизначеність. Автономні енергоефективні рішення, такі як генератори, сонячні панелі та резервні системи водопостачання, стали визначальними у формуванні орендної ціни. Ці фактори підкреслюють необхідність інтеграції енергоефективних рішень на рівні міста, що могло б стабілізувати ринок та забезпечити більшу доступність житла, зокрема орендованого, для населення.

У подальших дослідженнях варто звернути увагу на розробку стратегій щодо децентралізованого енергозабезпечення споживачів, визначення ефективності впровадження енергомодернізаційних заходів для нерухомості різного цільового призначення. Окремої уваги також заслуговує проведення компаративного аналізу регіонів у контексті впливу енергетичної кризи на локальні ринки нерухомості.

Список використаних джерел:

1. Які ціни на оренду в Києві в 2024 році (інфографіка). Новини фінансів України та світу – Finance.ua. URL: <https://news.finance.ua/ua/yaki-ciny-na-orendu-v-kyievi-v-2024-roci-ifohtrafika> (дата звернення: 16.09.2024).
2. Оренда квартир в Києві – зняти квартиру довгостроково. DIM.RIA.com. URL: <https://dom.ria.com/uk/arenda-kvartir/kyev/> (дата звернення: 16.09.2024).
3. Крьока С. Без новобудов вартість оренди зростатиме. Як може змінитися ринок оренди нерухомості у 2024 році. Останні новини України та світу онлайн – delo.ua. URL: <https://delo.ua/realty/bez-novobudov-vartist-orendi-zrostatime-yak-moze-zminitisya-rinok-orendi-neruxomosti-u-2024-roci-424641/> (дата звернення: 16.09.2024).
4. Дубровенко А. Ціни на оренду у Києві у липні 2024 року. Скільки коштує зняти квартиру у Києві. novyny.live. URL: <https://finance.novyny.live/tsini-na-orendu-v-ukrayini-iaк-u-kiiєvi-zminilas-vartist-zhitla-u-lipni-185395.html> (дата звернення: 16.09.2024).
5. Гончарова К., Бойко О. Ціни на оренду в Києві зростають. Скільки коштує зняти квартиру у столиці влітку. РБК-Україна. URL: <https://surl.li/sgrvrc> (дата звернення: 16.09.2024).
6. Росинський А.В., Онофрійчук І.І. Енергоефективність будівельного виробництва як інструмент розвитку економічного потенціалу девелоперської компанії. Шляхи підвищення ефективності будівництва в умовах формування ринкових відносин. 2020. № 44. С. 31 – 39. URL: <https://doi.org/10.32347/2707-501x.2020.44.31-39> (дата звернення: 16.09.2024).