

КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

БУДІВНИЦТВА І АРХІТЕКТУРИ

Будівельний факультет

кафедра економіки будівництва

Кваліфікаційна робота
здобувача ступеня вищої освіти «бакалавр»

на тему: «Економічна ефективність інвестицій у
проектування житла з інтеграцією аспектів ментального
здоров'я в умовах війни»



**Виконала студентка групи ЕП-21
Чернишова Каміла Сергіївна**

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

📌 Чому це важливо в архітектурі:

- Людина проводить до 90% часу в приміщенні
- Простір може заспокоювати або провокувати тривогу
- Світло, шум, кольори та планування впливають на нервову систему



Основні архітектурно-міські фактори, які можуть шкодити психіці мешканців:

ФАКТОР	ПОЯСНЕННЯ	НАСЛІДОК	ЯК ЦЕ ВИРІШЕНО У ЖК «НОВА АНГЛІЯ»
 <p>Надмірний шум</p>	будинки, розташовані поруч із жвавими трасами або метро, наявність поруч ТРЦ, залізниці	Постійний шум вище (55-60 дБ) може викликати дратівливість, порушення сну	Встановлені енергозберігаючі склопакети з підвищеним рівнем шумоізоляції
Недостатнє природне освітлення	Мала кількість сонячного світла, тиск забудови, неправильна орієнтація вікон	Зниження настрою, дефіцит вітаміну D, погіршення сну	Архітектура з великими вікнами, природне освітлення у під'їздах і холах
Монотонне середовище	однакові, сірі «мурашники», без стилю, кольору чи акцентів	Візуальна втома, відчуття безликої забудови, зниження емоційної залученості	Архітектура з британським стилем, оздоблення фасадів у кольоровій палітрі
Обмежений доступ до зелених зон	Брак зелених зон та ландшафтного дизайну, відчуття «каменю навколо»	Високий рівень стресу, тривожності, відчуття ізольованості	Внутрішні двори з озелененням, декоративними деревами, лавками, майданчиками
Відсутність простору для усамітнення	Типова забудова не передбачає відокремлених зон для особистого спокою або тиші	Психічне перенавантаження, виснаження	Коворкінги, зони відпочинку, лаунж-простори, внутрішні закриті двори
Відсутність зон для соціалізації	Немає просторів для спілкування, взаємодії мешканців	Самотність, відчуження, відсутність громади	Дитячі, спортивні майданчики, спільні простори, лавки, внутрішня навігація
Відсутність інфраструктури поруч	Магазини, аптеки, укриття, лікарі далеко від дому	Щоденний стрес, нестабільність, втрати часу	Інфраструктура «в кроковій доступності» — магазини, аптеки, кав'ярні, укриття

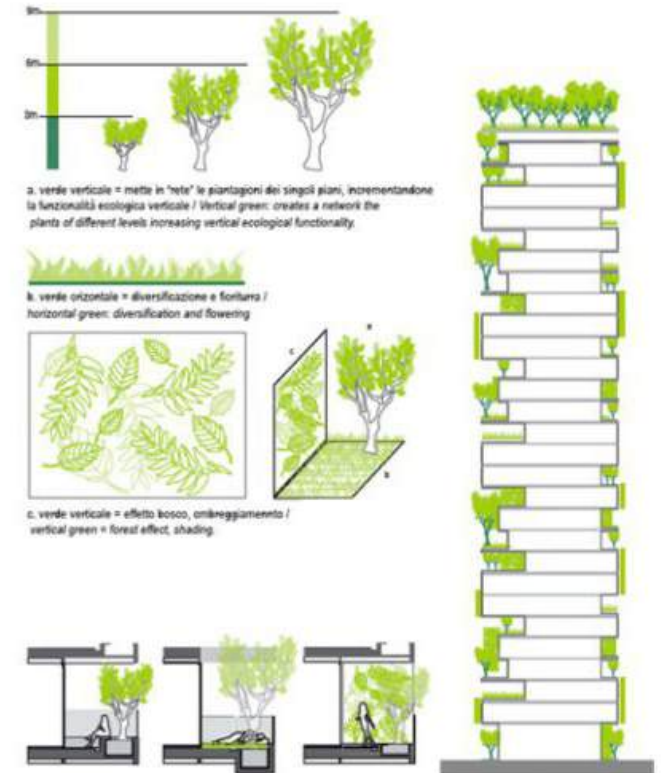
СВІТОВІ ПРИКЛАДИ



Житловий комплекс Bosco Verticale
(«Вертикальний ліс»),
розташований у Мілані, Італія



Різноманітність рослин та їхні характеристики створюють вологість, поглинають CO2 та частинки пилу, виробляють кисень і захищають будівлю від радіації та акустичного забруднення. Це не лише покращує якість житлових приміщень, але й дає змогу значно заощадити енергію протягом усього року.



Кожна квартира в будинку матиме балкон, засаджений деревами, які зможуть реагувати на міську погоду — тінь буде забезпечена влітку, а також фільтруватиме міське забруднення; а взимку голі дерева пропускатимуть сонячне світло.



Шаван-Пре-Ренан, Лозанна, Швейцарія 2015 р.



Нанкін, провінція Цзянсу, Китай 2016-2018 рр.



Султанат Джохор, Малайзія 2019-2035 рр.

Центри Maggie's у Великій Британії

Філософія: «Будівля має дарувати надію»



Центр Мэггі. Йоркшир,
Великобританія

Попит на житло у новобудовах (станом на кінець травня 2025р.)

Попит на житло у новобудовах

Порівняння кількості пошукових запитів у травні 2025 до квітня 2025

dim RIA



- Попит збільшився
- Попит зменшився
- Попит не змінився
- Недостатньо даних для порівняння

*За даними аналітичного центру DIM.RIA станом на кінець травня 2025 року

Тернопільська обл. +22%

Івано-Франківська +9%

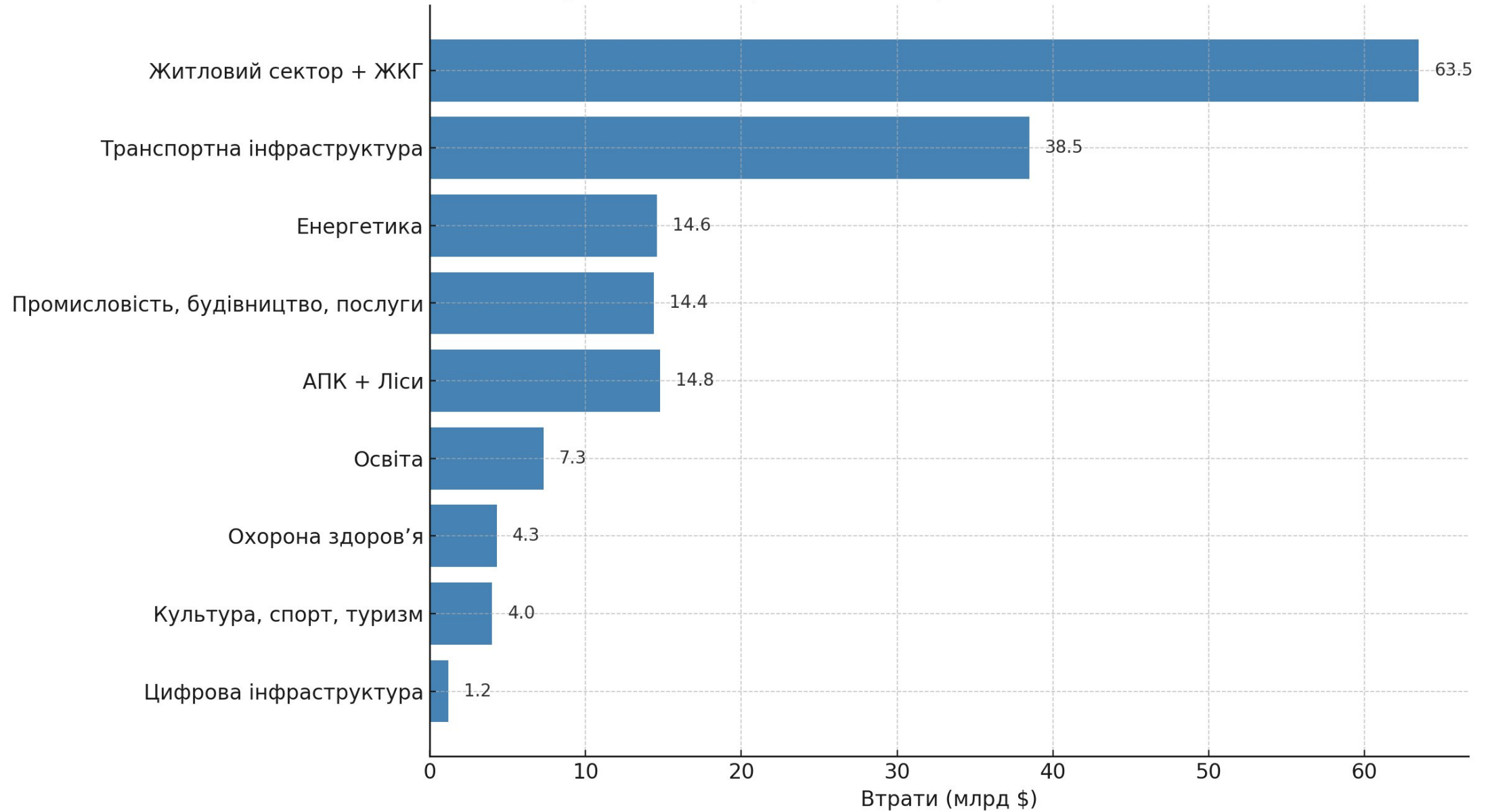
Київська обл. +8 %
Чернігівська обл.

Сумська обл. -25%

Дніпропетровська обл. -17%

Закарпатська обл. -8%

Прямі збитки України за секторами (станом на листопад 2024)




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

	Загальна площа житлових будинків на початок будівництва ² , м ² / The total area of residential buildings at the start of building ² , m ²	У тому числі / Including		
		одноквартирні житлові будинки / one-dwelling buildings	з двома та більше квартирами / two-and more dwelling buildings	для колективного проживання / residences for communities
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

Державна підтримка інвестування в ЖК під час війни

- **Програма «ЄВідновлення»**
Компенсації за пошкоджене/зруйноване житло → кошти спрямовуються на купівлю нового або ремонт.
- **Спрощення дозвільних процедур**
Постанова КМУ №722 — скорочення строків, спрощення реєстрацій, розширення електронних сервісів.
- **Новий Житловий кодекс**
Створення стабільного правового поля, що стимулює інвесторів, передбачає механізми захисту та доступного житла.
- **Програми для ВПО та соціального житла**
Створюють зайнятість для галузі та підтримку для постраждалого населення.
- **Обов'язкові укриття**
Закон №2486-20: усі новобудови мають включати бомбосховища. Це підвищує вартість, але й попи.

 Ці заходи формують основу для стимулювання будівельної галузі, залучення інвестицій та відновлення довіри до ринку в умовах

Основні виклики для приватних інвесторів:

- **Військова загроза** – ризик обстрілів, окупацій, пошкодження майна.
- **Фінансова нестабільність** – інфляція, коливання курсу, низька купівельна спроможність.
- **Дефіцит ресурсів** – нестача будматеріалів, зниження кількості кваліфікованих працівників.
- **Нестача довіри до довгострокових вкладень** – стримуючий фактор приватного капіталу.

- **Міжнародна допомога (USAID, KfW, ЄІБ, ООН-Habitat):** *Направлена на створення соціального та тимчасового житла, модернізацію інфраструктури.*
- **Кредитні програми з держгарантіями (у перспективі):** *Можуть забезпечити часткове покриття ризиків і зменшення ставки для забудовників та покупців.*
- **Створення інвестиційних фондів відбудови:** *Публічно-приватні платформи для фінансування житлових проєктів у безпечних регіонах.*

Додаткові фінансові інструменти



ЖК «Нова Англія»

це інноваційний житловий проєкт, що враховує не лише економічні показники та функціональність житла, а й особливості психологічного комфорту його майбутніх мешканців.

Комплекс складається з 14 житлових будинків.

Розташування в Голосіївському районі

- ❖ *Архітектура в єдиному стилі → відчуття гармонії*
- ❖ *Велике озеленення, водні елементи, зони для усамітнення*
- ❖ *Просторі, світлі квартири з якісною шумоізоляцією*
- ❖ *Пішохідна територія, безпечне середовище, контроль доступу*
- ❖ *Громадські простори для дозвілля та спілкування*

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

№	Запитання	Повністю / Дуже часто / Дуже тихо / Повністю так	Радше / Часто / Радше тихо / Радше так	Нейтрально / Іноді / Помірно
1	2	3	4	5
1	Наскільки ви задоволені природним освітленням у вашій квартирі?	25 (83%)	5 (17%)	0 (0%)
2	Як часто ви проводите час у зелених зонах на території ЖК (парки, сквери, алеї)?	18 (60%)	10 (33%)	2 (7%)
3	Оцініть рівень шумового комфорту у вашій квартирі	15 (50%)	13 (43%)	2 (7%)
4	Чи відчуваєте ви себе в безпеці на території ЖК «Нова Англія»?	27 (90%)	3 (10%)	0 (0%)
5	Чи маєте ви можливість легко взаємодіяти з сусідами та знаходити спільні інтереси в ЖК?	20 (67%)	9 (30%)	1 (3%)
6	Наскільки комфортно ви себе почуваєте, проживаючи в ЖК «Нова Англія», в умовах війни?	15 (50%)	12 (40%)	3 (10%)

- 90–100% задоволені природним освітленням, рівнем безпеки, зеленими зонами
- Середній бал GHQ-12: **2,5** → низький рівень дистресу
- Основні антистрес-фактори: безпека, озеленення, підтримка громади

**Індекс ментального здоров'я ЖК (ІМЗ-ЖК):
90,6 зі 100 – дуже високий рівень**

Економічна ефективність інвестицій у ментальне здоров'я

- ◆ **Інвестиції у середовище (127,9 млн грн):**
 - Озеленення, зони спокою – 111,9 млн грн
 - Акустичний комфорт – 5 млн грн
 - Архітектура і освітлення – 3,5 млн грн
 - Зони відпочинку, коворкінги – 7,5 млн грн
- ◆ **Щорічні вигоди (65,36 млн грн):**
 - Зниження медичних витрат
 - Підвищення орендної ставки
 - Менша плинність мешканців
- ◆ **ROI за 10 років: 411%**

Інтегральна ефективність та соціальна цінність

- ◆ **Соціальна ефективність (ISE): 0,76**
 - Висока задоволеність (0,85)
 - Активна участь у житті ЖК
 - Зниження тривожності
 - Менше конфліктів
 - ◆ **Інтегральна ефективність (IE): 3,10**
- Показує синергію економічної та соціальної віддачі

Інвестиції в ментальне благополуччя не лише окупаються економічно, а й формують здорову, згуртовану, стійку громаду, яка готова до викликів часу.

Економічна ефективність інвестицій у ментальне благополуччя мешканців (ЖК «Нова Англія»)

Інвестиції у соціальні параметри (С):

- Озеленення та зони спокою: 111,9 млн грн
 - Акустичний захист: 5,0 млн грн
 - Природне освітлення / архітектура: 3,5 млн грн
 - Зони відпочинку, пішохідні простори: 7,5 млн грн
- ✚ Загалом: 127,9 млн грн

Щорічні вигоди (В рік):

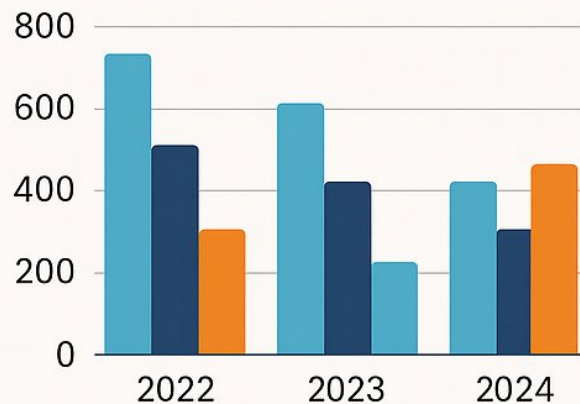
- ↓ Медичні витрати: 5,76 млн грн/рік
 - ↑ Орендна ставка: 57,6 млн грн/рік
 - ↓ Плинність орендарів: 2,0 млн грн/рік
- ✚ Усього: 65,36 млн грн/рік

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

Інвестиції окупаються в понад 4 рази за 10 років

Фінансова динаміка ТОВ (2022–2024) «НОВА АНГЛІЯ»

Динаміка ключових фінансових показників (2022–2024)

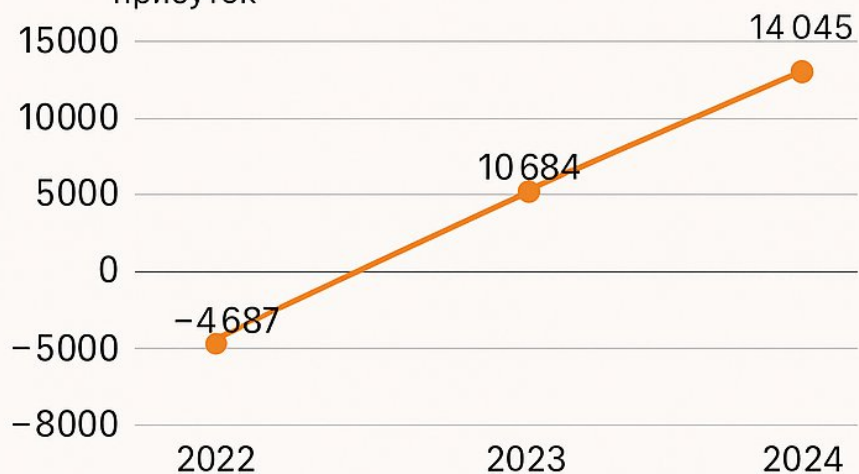


■ Чистий дохід ■ Собівартість
■ Валовний прибуток ■ Чистий прибуток

Структура витрат у 2024 році



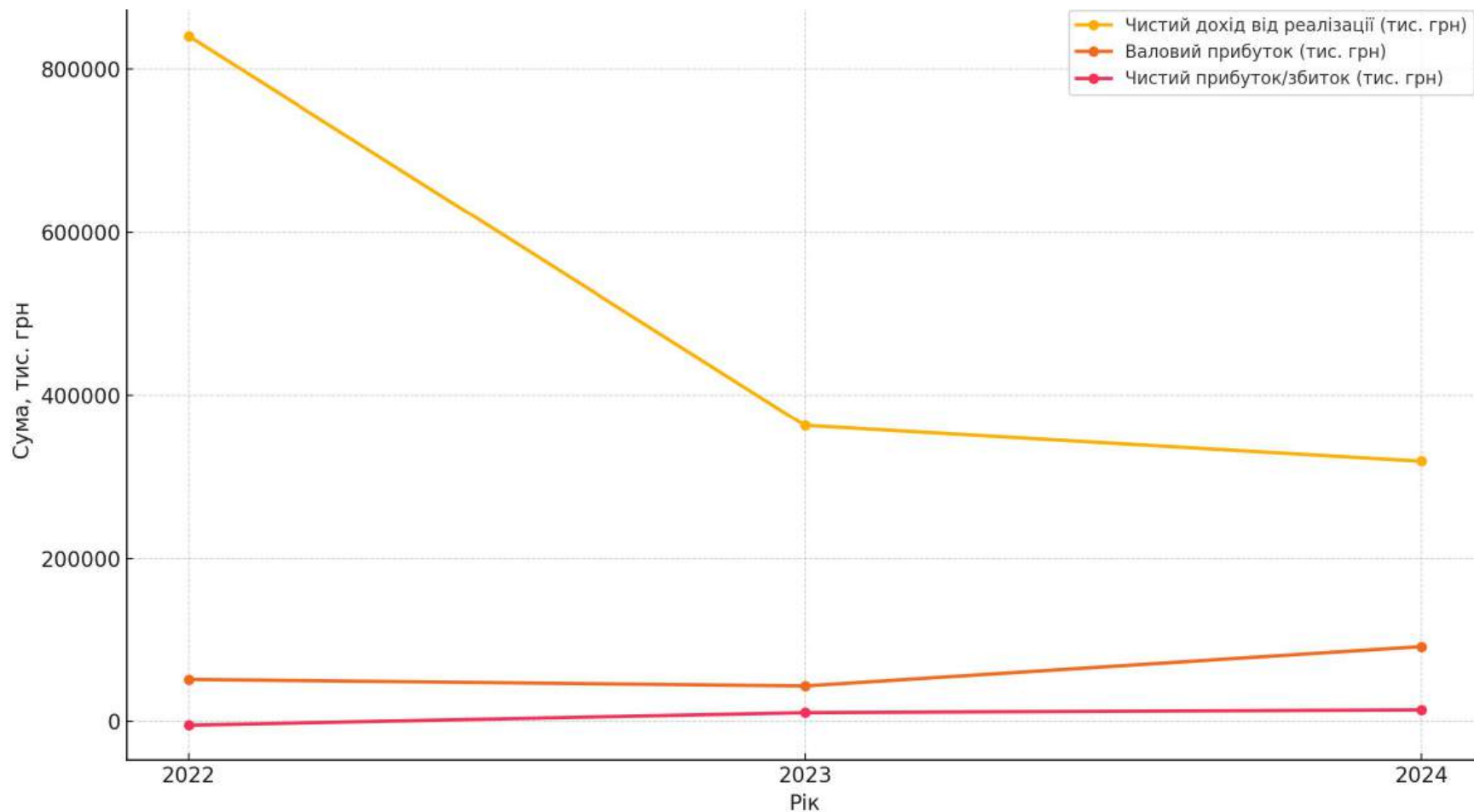
Зміна чистого прибутку за роками



Попри зменшення доходу в умовах війни, підприємство зберегло прибутковість завдяки оптимізації витрат.

У 2024 році чистий прибуток досяг найвищого рівня за три роки.

Динаміка ключових фінансових показників ТОВ «НОВА АНГЛІЯ» за 2022–2024 рр.:

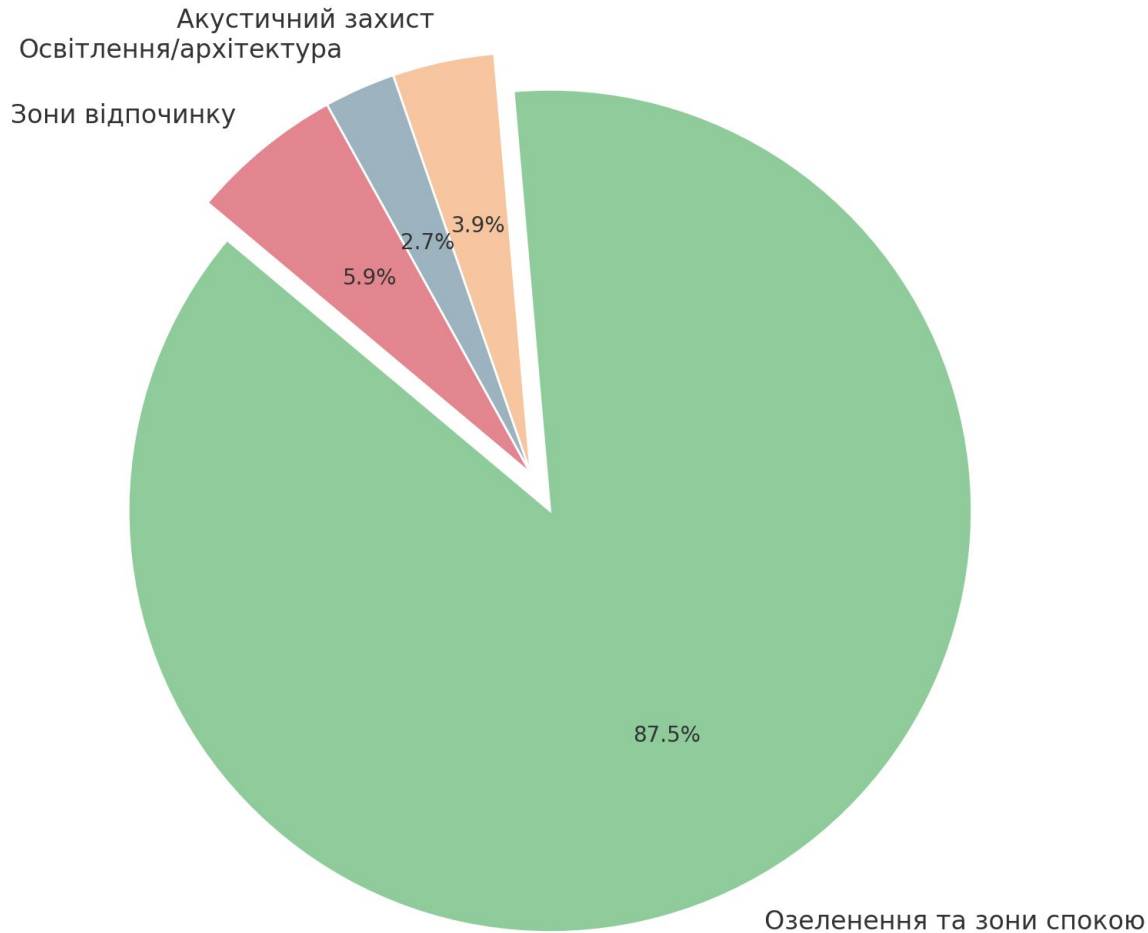


Валовий прибуток:

незважаючи на зменшення доходу, у 2024 році компанія значно підвищила валовий прибуток, що свідчить про ефективне управління собівартістю.

Чистий прибуток: у 2022 році був збиток, але у 2023–2024 роках компанія вийшла на стабільний прибуток.

Структура інвестицій у ментальне благополуччя мешканців ЖК «Нова



Озеленення та зони спокою (87,5%): Основна частина інвестицій була спрямована на створення високоякісних ландшафтних просторів, зокрема «терапевтичних» садів, сенсорних майданчиків та зон для медитації. Це найбільша стаття витрат, оскільки вона має найбільший вплив на зниження рівня стресу.

Акустичний захист (3,9%): Включає заходи для зменшення шумового навантаження ззовні — встановлення шумоізоляційних склопакетів, фасадних рішень та оздоблення в місцях загального користування.

Природне освітлення та архітектура (2,8%): Інвестиції в архітектурні рішення, які забезпечують максимальний доступ природного світла, зменшуючи візуальний стрес і підтримуючи циркадні ритми мешканців.

Зони загального відпочинку та інфраструктура (5,8%): Передбачають створення коворкінгів, дитячих майданчиків, дворів без авто, а також покращення навігації та просторової організації.

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

ВИСНОВОК

Житлове середовище – це не лише архітектура, а й простір, що формує емоційний, психологічний та соціальний фон життя людини. В умовах тривалого стресу, який переживає українське суспільство, важливість комфортного, тихого, озелененого і безпечного простору зростає в рази.

Дослідження показало, що інвестиції у ментальне благополуччя мешканців – це не витрати, а довгостроковий капітал. Вони підвищують цінність житлового об'єкта, зменшують плинність орендарів, сприяють лояльності та формують відчуття «домівки», а не просто місця проживання.

Інтеграція архітектурних рішень, орієнтованих на ментальне здоров'я – це інструмент стійкого розвитку, економічної ефективності та гуманного містобудування. Саме такий підхід має стати стандартом нового покоління житлових проєктів в Україні.