

Міністерство освіти і науки України  
Київський національний університет будівництва і архітектури  
Факультет урбаністики та просторового планування  
кафедра міського господарства

# Атестаційна робота бакалавра

Тема:

«Ринок нерухомості міста в період війни»

Виконав: студент групи МБГ- 42

Миронюк Ігор Валентинович

Галузь знань: 19 «Архітектура та будівництво»

Спеціальність: 192 «Будівництво та цивільна інженерія»

Спеціалізація: «Міське будівництво та господарство»

Керівник: доц. Денисенко Н.О.

Київ - 2023

## *Об'єкт дослідження*

Ринок нерухомості міста в період війни.

## *Предмет дослідження*

Вплив війни на динаміку ринку нерухомості, цінову політику, зміни в попиті та пропозиції житлової та комерційної нерухомості, а також соціальну та економічну структуру міста.

## *Мета бакалаврської роботи*

Полягає в дослідженні впливу війни на ринок нерухомості та розумінні складнощів, які виникають у цей період.

## *Завдання:*

1. проаналізувати існуючі підходи до оцінки нерухомості;
2. дослідити ринок нерухомості України;
3. запропонувати перспективи розвитку ринку нерухомості у повоєний період.

				БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА			
		Прізвище	Підпис	Дата	Стадія	Маса	Масштаб
Виконав	Миронюк І.В.				Ринок нерухомості міста в період війни		
Керівник	Денисенко Н.С.						
Консул-т							
В.о. зав. каф.	Алостопова-Сосна Л. О.				аркуш 1	аркуше 8	
				Об'єкт, предмет, мета та завдання роботи		КНУБА кафедра МГ група МБГ - 42	

<b>Ліквідаційна вартість</b>	очікувана вартість об'єкта нерухомості за умови його ліквідації, знецінення в наслідок втрати своїх первісних функцій, продажу в строк менший за строк експозиції
<b>Відновна вартість</b>	визначається в поточних цінах як нового зносу відносно дати оцінки на підставі вартості заміщення
<b>Вартість заміщення</b>	визначається на дату оцінки поточної вартості витрат на створення (придбання) нового об'єкта, подібного до об'єкта оцінки, який може бути йому рівноцінною заміною
<b>Споживна вартість</b>	характеризує вартість об'єкта нерухомості з точки зору власника та базується на доходності, корисності та вигідності від використання нерухомості
<b>Інвестиційна вартість</b>	відображає суб'єктивний взаємозв'язок між інвестором та об'єктом інвестування (нерухомістю), виражений у очікуваній доходності та ставки капіталізації об'єкту нерухомості
<b>Страхова вартість</b>	являє собою вартість заміщення або ринкову вартість майна, визначені відповідно до умов договору страхування
<b>Оподаткована вартість</b>	визначається з метою розрахунку податкової бази та розраховується відповідно до положень діючих нормативно-правових актів

Рис.1. Види вартості нерухомості як об'єкта економічних інтересів

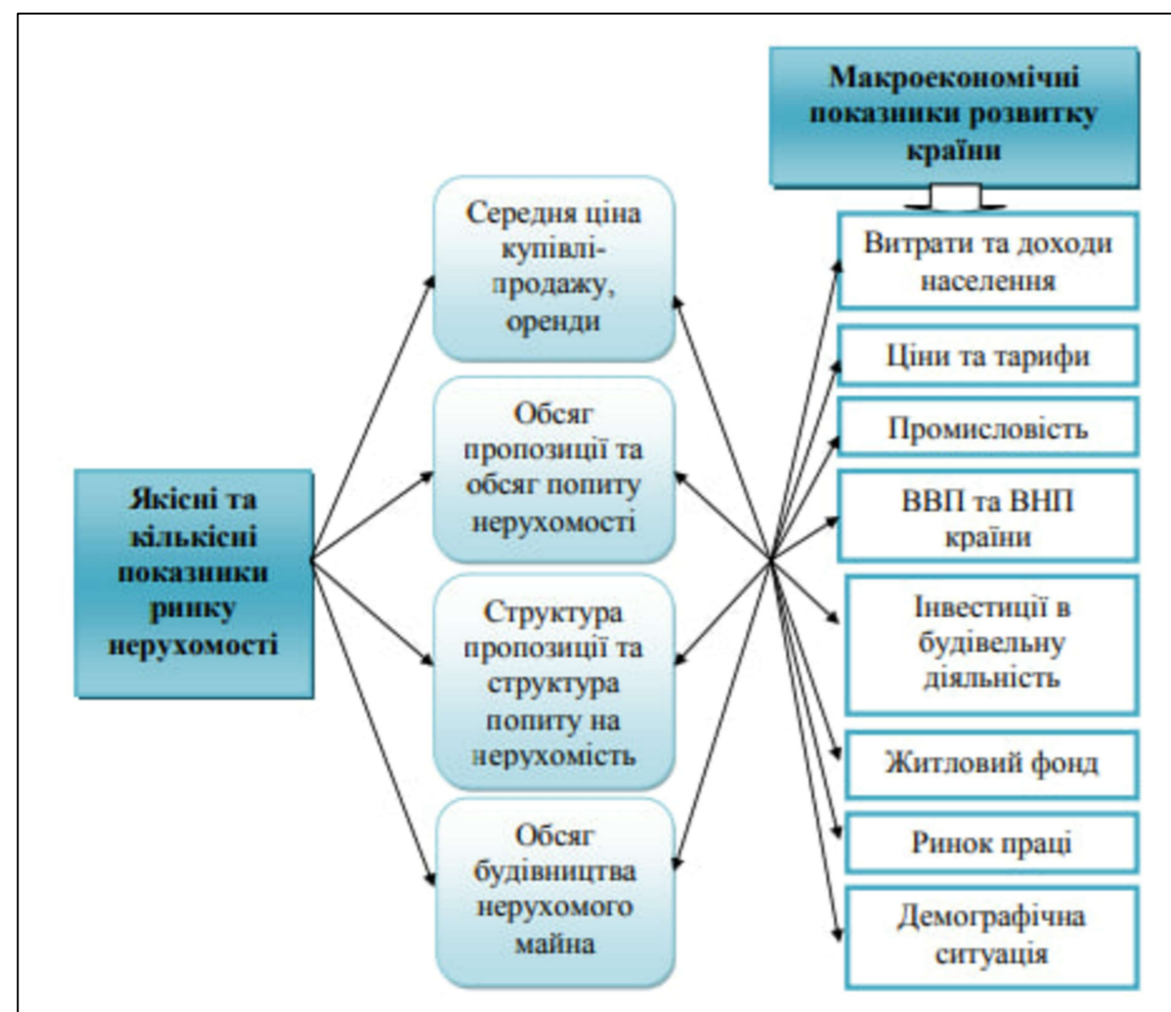


Рис.4. Взаємний вплив ключових показників ринку нерухомості та макроекономічних показників розвитку країни

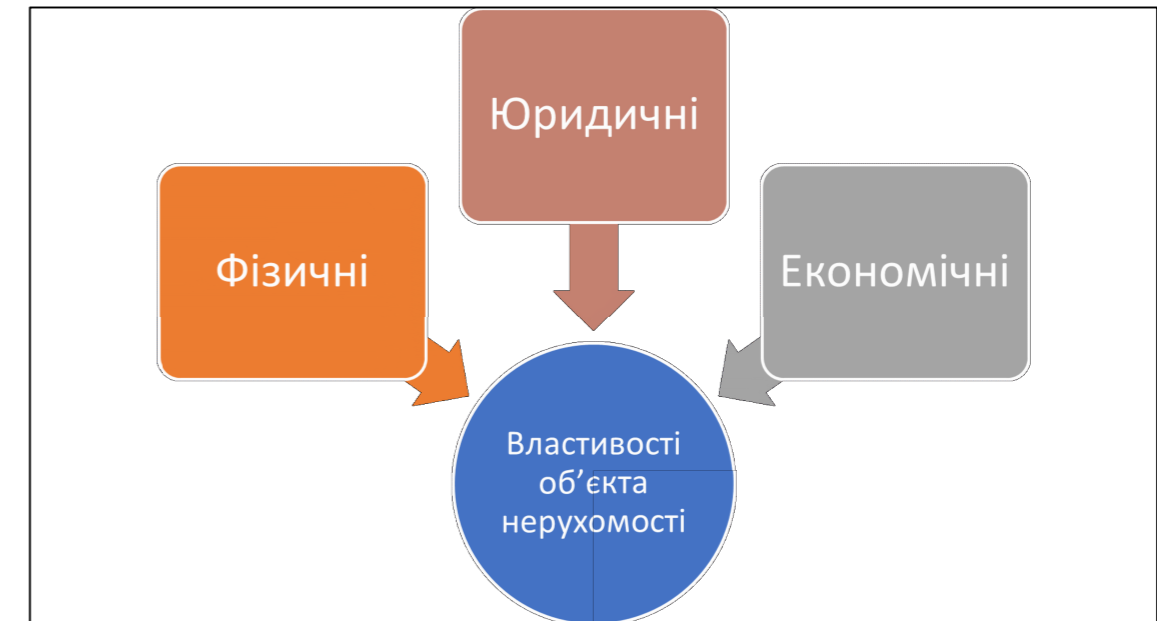


Рис.2. Властивості об'єкта нерухомості



Рис.3. Особливості ринку нерухомості

				<b>БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА</b>			
	Прізвище	Підпис	Дата	Ринок нерухомості міста в період війни	Стадія	Маса	Масштаб
Виконав	Мироник І.В.				аркуш	2	аркуше
Керівник	Денисенко Н.С.			Загальні положення оцінки нерухомості	КНУБА кафедра МГ група МБГ - 42		
Консульт.	Алостопова-Сосна Л.О.						

Табл.1. Обсяги створеного житла в Україні

Роки	Загальна площа, млн.м <sup>2</sup>	У середньому на одну особу, м <sup>2</sup>	Кількість квартир, тис.
2000	1015,0	20,7	18921
2001	1026,1 <sup>2</sup>	21,0	18960
2002	1031,7	21,3	19023
2003	1035,7	21,6	19049
2004	1040,0 <sup>3</sup>	21,8	19075
2005	1046,4	22,0	19132 <sup>3</sup>
2006	1049,2	22,2	19107
2007	1057,6	22,5	19183
2008	1066,6	22,8	19255
2009	1072,2	23,0	19288
2010	1079,5	23,3	19322
2011	1086	23,5	19327
2012	1094,2	23,7	19370
2013	1096,6	23,8	19368
2014*	966,1	22,6	16785
2015	973,8	22,9	16886
2016	977,9	23,1	16912
2017	984,8	23,3	16987
2018	993,3	23,7	17100
2019	1011,4	24,2	17380
2020	1014,8	24,5	17408



Рис.1. Структура договорів відчуження у житла в Україні у 2021 році

Табл.2. Кількість правочинів із нерухомим майном посвідчених державними та приватними нотаріусами у 2015-2021 роках

Вид договору	Рік						
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Договори відчуження нерухомого майна	330846	356054	434737	462249	480581	465763	546085
з них купівля-продаж квартир та житлових будинків	191686	228057	255733	276873	300726	278675	325174
Договір відчуження земельних ділянок, а також земельних часток (паїв)	142647	179292	210025	218504	224913	277101	379437
з них купівля-продаж	99957	127619	149070	151139	170425	217810	306203

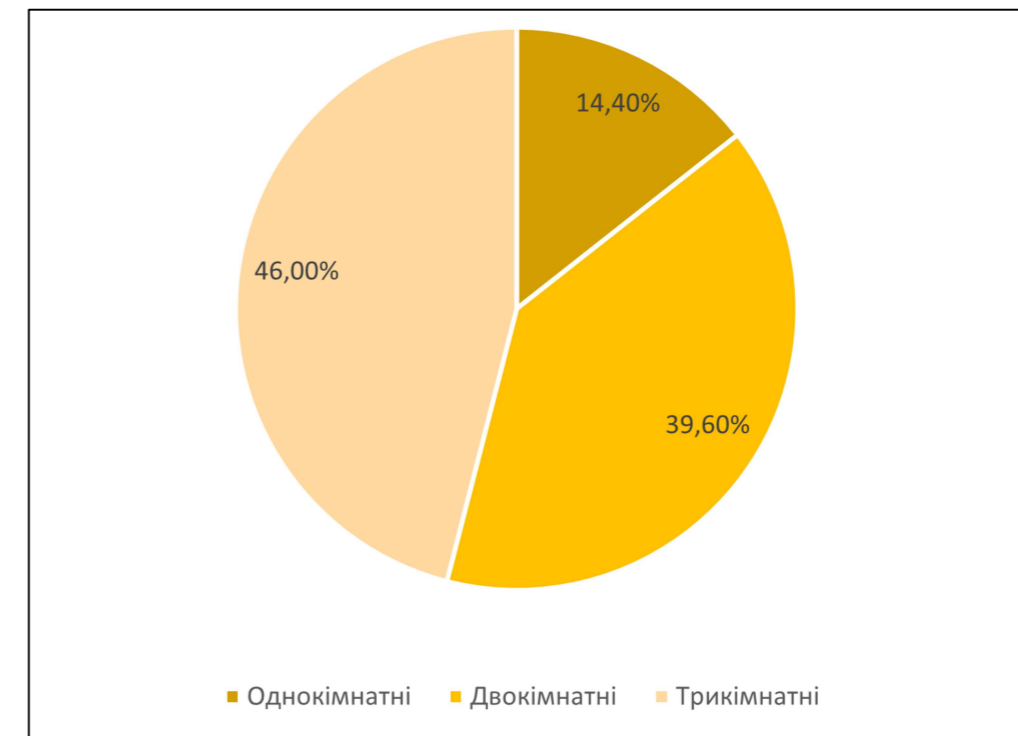


Рис.2. Структура договорів відчуження у житла в Україні у 2021 році

БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА				Стадія	Маса	Масштаб
Виконав	Прізвище	Підпис	Дата	Ринок нерухомості міста в період війни	3	8
Миронюк І.В.						
Керівник	Прізвище	Підпис	Дата			
Денисенко Н.С.						
Консультант	Прізвище	Підпис	Дата	Аналіз ринку житлової нерухомості у довоєнний період	3	8
В.о.зав.каф.	Прізвище	Підпис	Дата			
Алещенко С.О.						
				КНУБА кафедра МГ група МБГ - 42		

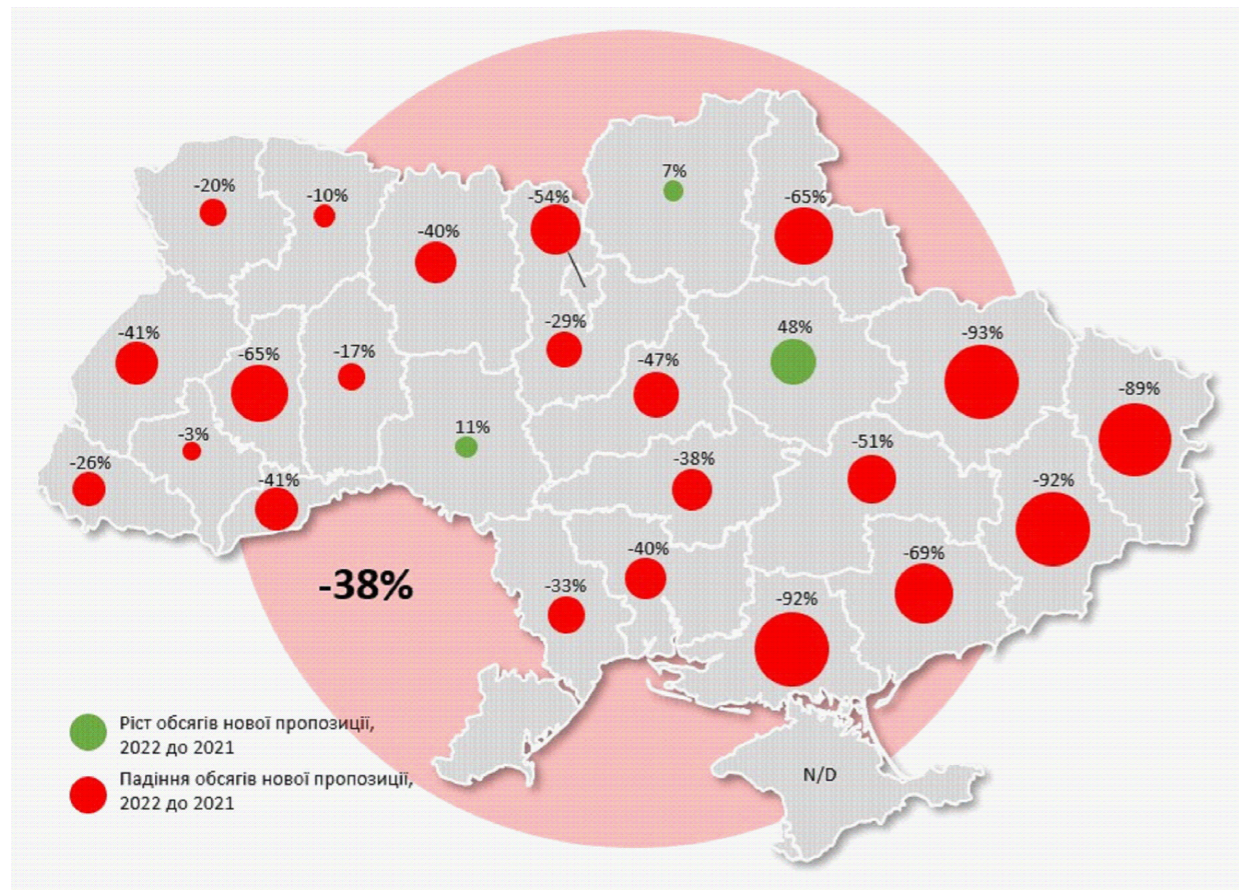


Рис.1. Динаміка обсягів нової пропозиції на ринку житлової нерухомості України, 2022-й до 2021 року

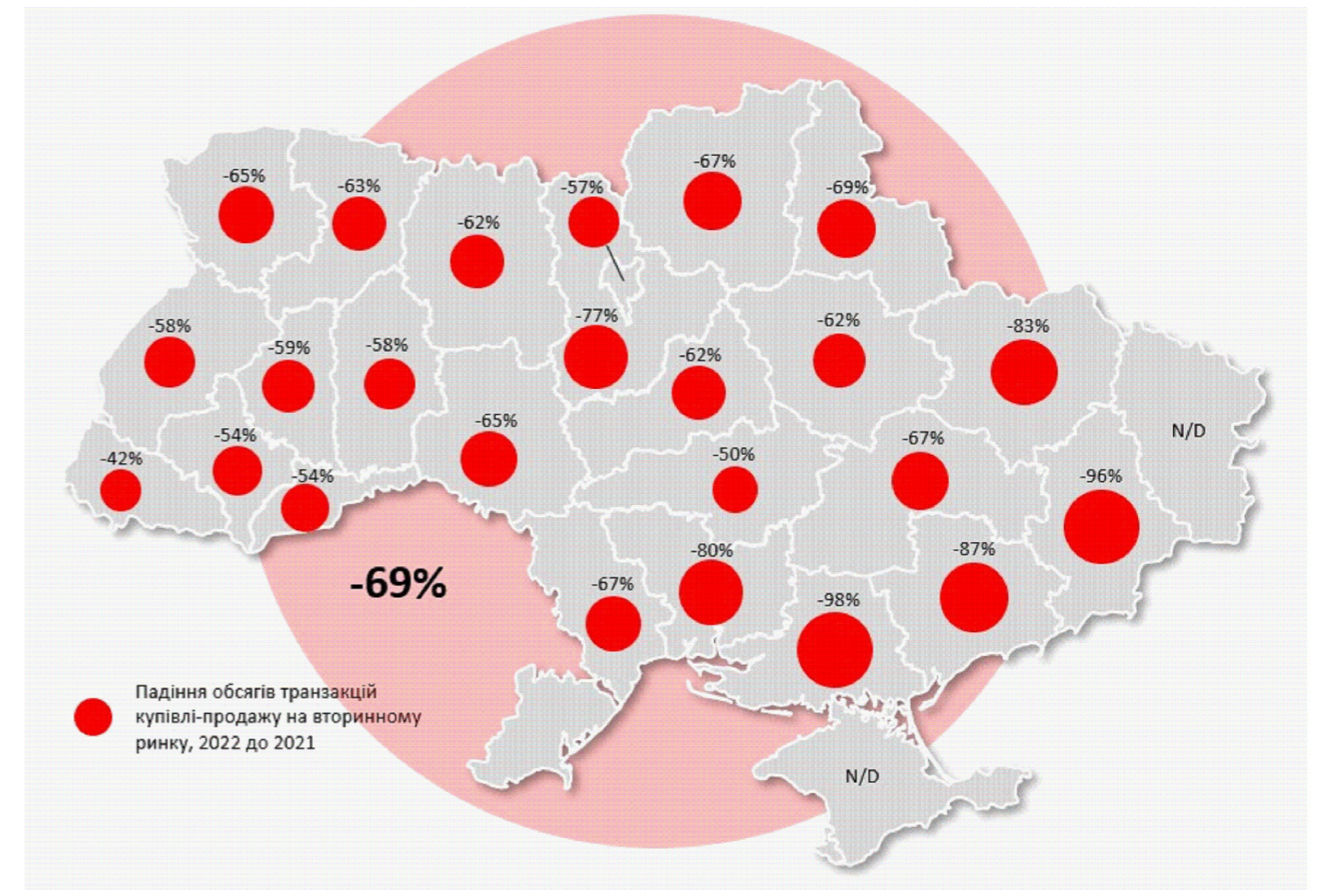


Рис.2. Динаміка кількості укладених угод купівлі-продажу житла на вторинному ринку України, 2022-й до 2021 року

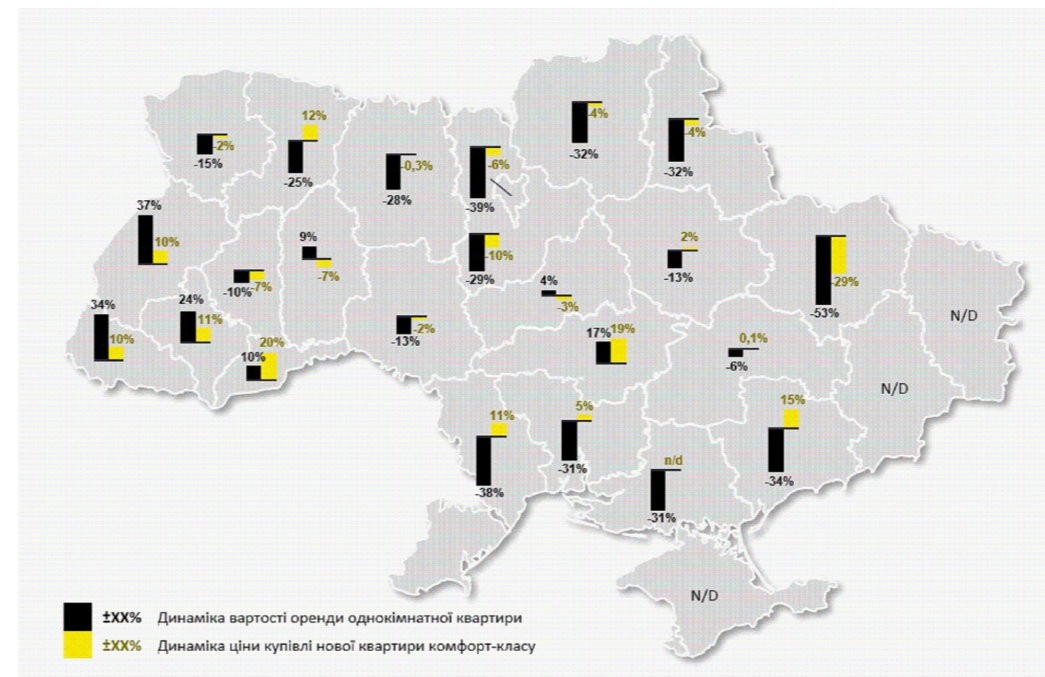


Рис.3. Динаміка середніх цін (в доларах США) на оренду та купівлю квартир по областях, грудень 2022-го до грудня 2021 року

				БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА			
				Ринок нерухомості міста в період війни	Стадія	Маса	Масштаб
Виконав	Прізвище	Підпис	Дата				
Керівник	Денисенко Н.С.						
Консульт	Алостолова-Сосса Л.О.						
В.о. зав.каф.				Стан ринку нерухомості у період війни	аркуш 4	аркуше 8	КНУБА кафедра МГ група МБГ - 42

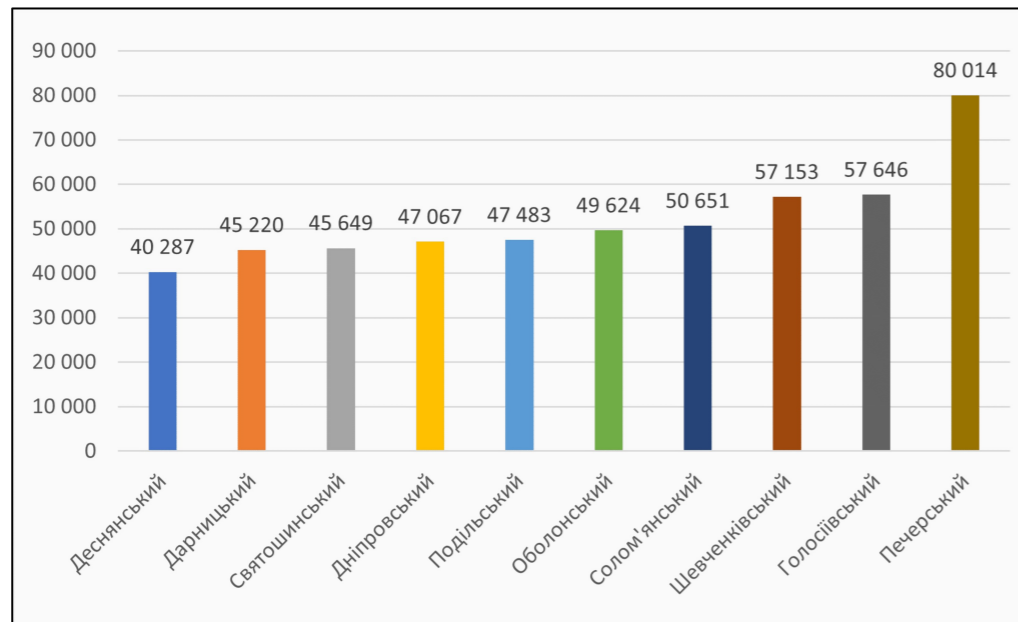


Рис.1. Середня вартість за «квадрат» житла у різних районах Києва, грн



Рис.2. Ціна пропозицій продажу квартир, Київ, вересень-листопад 2022 рік. Вторинна нерухомість, дол.США/кв.м



Рис.3. Ціна пропозицій продажу порівняння рік до року, Київ, вторинна нерухомість, дол.США/кв.м

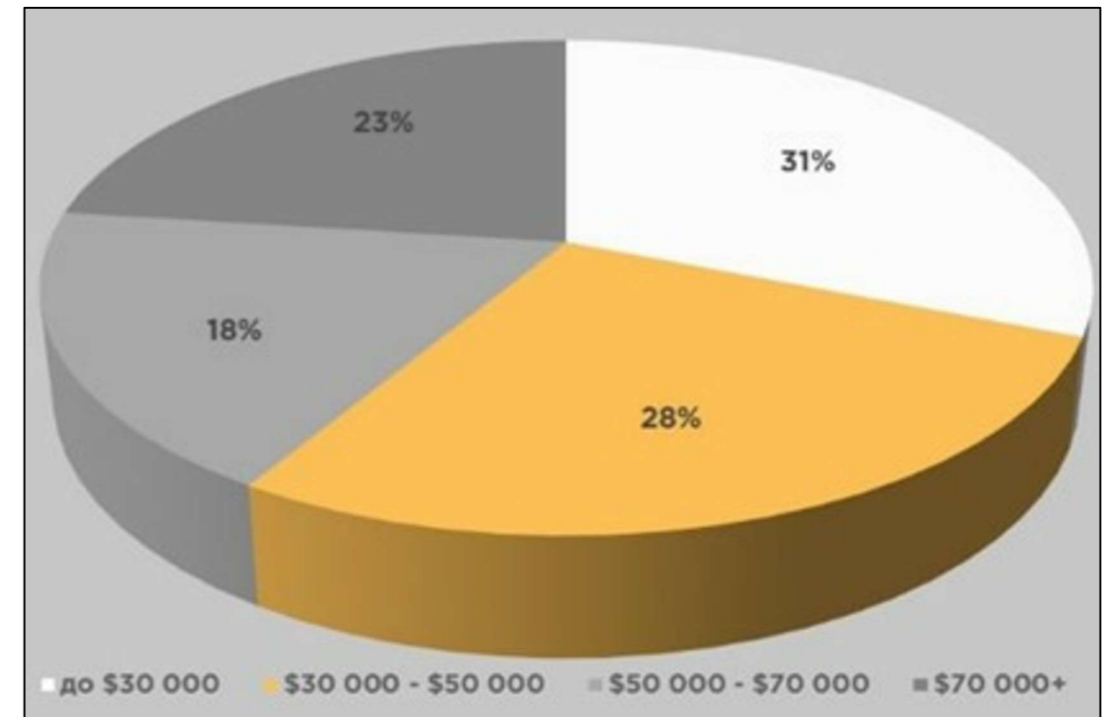


Рис.4. Характеристика попиту вартості квартир, Київ, листопад 2022 рік

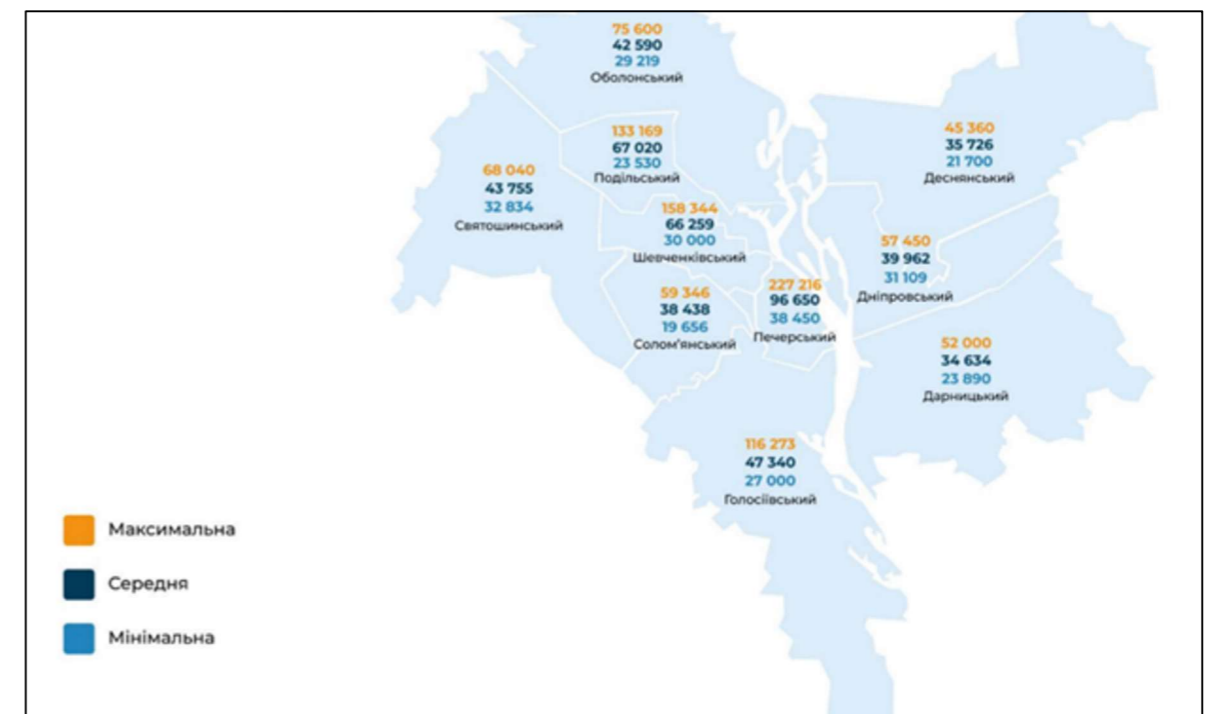
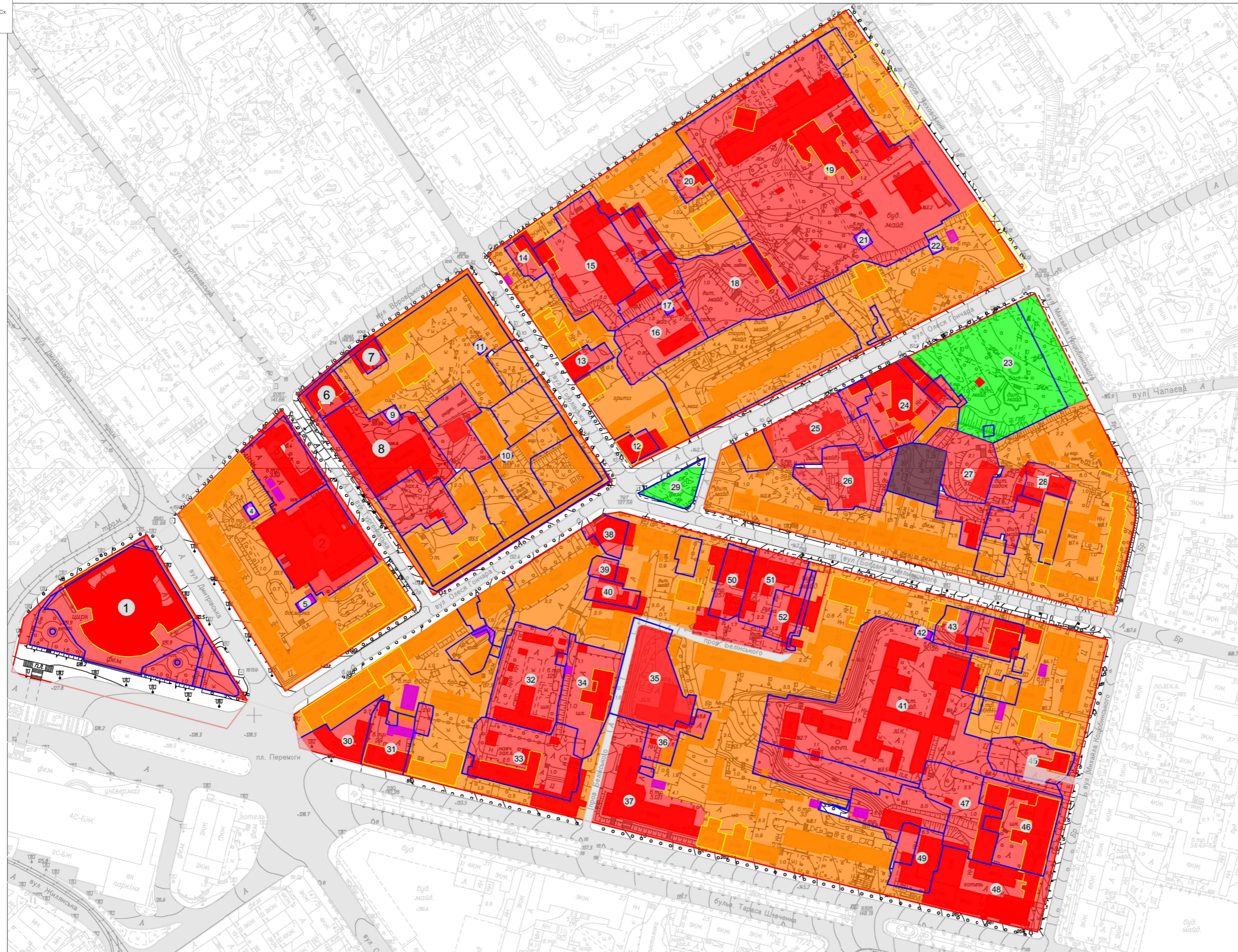
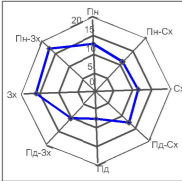


Рис.5. Вартість за м<sup>2</sup> в новобудові Києва (станом на квітень 2023), грн

				БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА		
Прізвище	Підпис	Дата	Ринок нерухомості міста в період війни	Стадія	Маса	Масштаб
Виконав Миронюк І.В.			Ринок нерухомості міста в період війни			
Керівник Денисенко Н.С.				аркуш 5	аркуше 8	
Консул-т В.о.зав.кадр Алостолова-Сосна Л.О.			Аналіз ринку нерухомості міста Києва		КНУБА кафедра МГ група МБГ - 42	






# Схема існуючого стану території



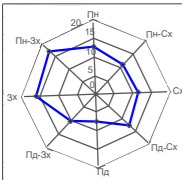
## Експлікація

1. Національний цирк України
2. Спорткомплекс
3. Національний педагогічний університет ім. М.П. Драгоманова Факультет мистецтв ім. Анатолія Авдієвського
4. ТП№ 4092
5. Господарський корпус
6. Відділ державної реєстрації смерті у м. Києві
7. Для експлуатації та обслуговування адміністративних будинків, офісних будівель компаній, які займаються підприємницькою діяльністю, пов'язаною з отриманням прибутку
8. Національний педагогічний університет ім. М.П. Драгоманова Факультет спеціальні та інклюзивної освіти
9. ТП №3939
10. ТП-1132
11. ТП-2003
12. Скай Банк
13. Посольство Королівства Данія
14. Bounty Travel, Showroom Viamao, Адвокатське об'єднання "Інвікта"
15. БЦ "Навігатор"
16. Заклад дошкільної освіти №541
17. ТП-2125
18. Пенсійний фонд Шевченківського району м. Києва
19. Інститут травматології та ортопедії НАН України
20. Адміністративна будівля
21. ТП-3861
22. ТП-4623
23. сквер ім. Валерія Чкалова
24. Інститут геологічних наук
25. Лікарня "Дитина"
26. Дошкільний навчальний заклад №110 комбінованого типу
27. Французький лицей імені Анни Київської
28. ComRealEst
29. Сквер Зої Космодем'янській
30. Центр розвитку особистості "BaykaLove", Професійне технічне училище
31. Інститут демографії та соціальних досліджень імені М. В. Птухи НАН України
32. Гімназія НПУ імені М.П. Драгоманова
33. Київський професійний коледж з посиленою військово-фізичною підготовкою
34. Середня загальноосвітня школа №58
35. Туберкульозний диспансер №3
36. Регіональне відділення ФДМУ по м. Києву
37. Будинок національних творчих колективів України
38. Адміністративна будівля
39. Адміністративна будівля
40. Адміністративна будівля
41. Дорожня клінічна лікарня №1 станції Київ
42. ТП-№ 2026
43. 45 restaurant
44. Just Cafe
45. Посольство Румунії в Україні
46. Адміністративна будівля
47. Школа №135 з поглибленим вивченням англійської мови, вулиця Михайла Коцюбинського, Київ
48. Адміністративна будівля
49. Готель "Експрес"
50. Київська торгово-промислова палата
51. Opera Hotel Kyiv
52. Ресторан Teatro

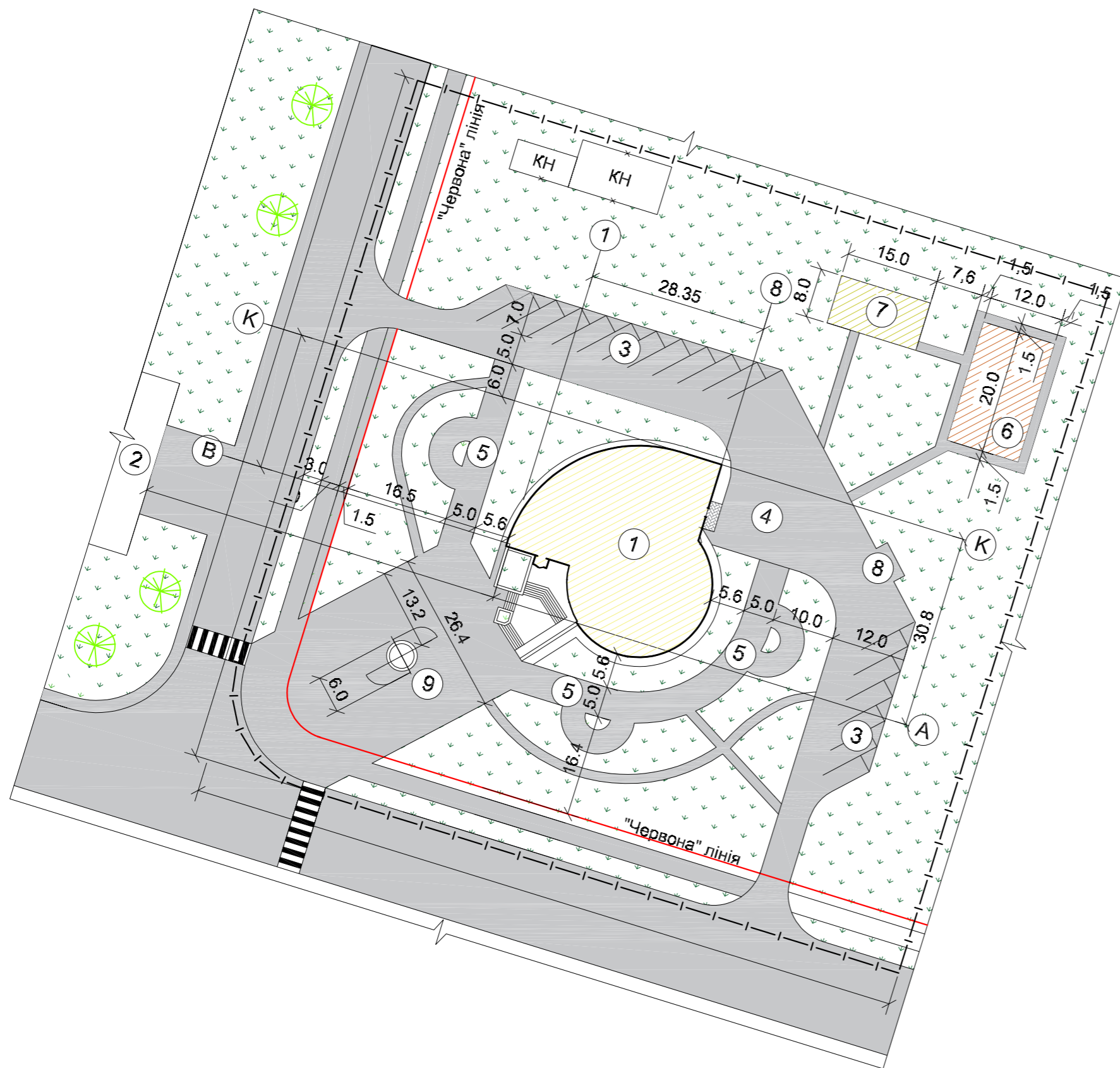
## Умовні позначення

- |   |                                      |   |                                   |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
|  | багатоквартирної житлової забудови   |  | вулиці                            |
|  | закладів громадського обслуговування |  | червоні лінії                     |
|  | не визначені території               |  | номер за експлікацією             |
|  | озеленені                            |  | кадастрові межі земельних ділянок |
|  | комунально-складські території       |  | об'єкти культурної спадщини       |

				БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА		
				Стадія	Маса	Масштаб
Виконав	Прізвище	Підпис	Дата	Ринок нерухомості міста в період війни	аркуш 6	аркушів 8
Керівник	Мирончик І.В.					
Консульт	Денисенко Н.С.			Схема існуючого стану території	КНУБА	кафедра МГ
В.о.зав.каф.	Анстольова Сосна Л.О.					



# Схема генерального плану



## Експлікація генплану

Позн.	Найменування	Площа м <sup>2</sup>	Примітка
1.	Торгово-офісний центр	778.8	Проектуючий
2.	Існуюча невизначена споруда	-	Існуючий
3.	Стоянка для автомобілів	490.8	Проектуючий
4.	Господарчий двір	1050.5	Проектуючий
5.	Майданчик для відпочинку	380.7	Проектуючий
6.	Майданчик для гри у волейбол	240.0	Проектуючий
7.	Майданчик для настільного тенісу	120.4	Проектуючий
8.	Майданчик для сміттєзбірників	12.0	Проектуючий
9.	Декоративний фонтан з квітником	12.25	Проектуючий

## Техніко-економічні показники

Позн.	Найменування	Один. виміру	Площа м <sup>2</sup>
1.	Площа території (в межах благоустрою)	м <sup>2</sup>	12650.0
2.	Площа забудови	м <sup>2</sup>	778.8
3.	Площа покриття	м <sup>2</sup>	4269.0
4.	Площа озеленення	м <sup>2</sup>	7602.2
5.	Відсоток забудови	%	6.2
6.	Відсоток озеленення	%	60.1

## Умовні позначення

- проєктна споруда
- червона лінія
- трав'яне покриття
- майданчик №1
- дерева
- декоративний фонтан
- огорожа
- доріжки та проїзди
- майданчик №2
- пішохідний перехід
- місце для стоянки авто

				БАКАЛАВРСЬКА РОБОТА		
Прізвище	Підпис	Дата	Ринок нерухомості міста в період війни	Стадія	Маса	Масштаб
Виконав Мироник І.В.			Схема генерального плану	аркуш 7	7	аркушеві 8
Керівник Денисенко Н.С.						
Консультант В.о. зав. кафедр Алєксєєва С.О.						
				КНУБА кафедра МГ група МБГ - 42		

