

**Тригуб Р. М., к.т.н., доцент, Коломієць А. С.** (Київський національний університет будівництва і архітектури,  
r.tryhub@mistobuduvannya.net, kolomiiets\_as@knuba.edu.ua)

## **АНАЛІЗ СТАНУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ (ЖИТЛО) В УКРАЇНІ В ДОВОЄННИЙ ПЕРІОД ТА ПІД ЧАС ВІЙНИ**

**Проаналізовано основні критерії і напрями житлової політики в Україні до війни і під час воєнних дій, а також основні стратегії держави у розвитку житлової політики на території України для відновлення втраченого і постраждалого житлового фонду внаслідок російської агресії на території України. Вивчено та порівняно основні райони Києва за основними критеріями (транспортна розв'язка, соціальна інфраструктура, екологічна ситуація, вартість, густота населення, житловий фонд, безпека). Відповідно до цих критеріїв розроблена порівняльна характеристика: як вартість житла напряму залежить від умов життя в даному районі. Визначено основні фактори, які впливають на житло зараз, а також основні прогнози по вартості нерухомості на території України.**

**Ключові слова:** житлова політика; будівництво житла; вартість житла; нерухомість; містобудування.

Житло – базове право людини, яке гарантують як міжнародні документи, так і Конституція України. Житло відіграє важливу роль як в економічних, так і в соціальних процесах у суспільстві. З одного боку, нерухомість може бути інвестиційним активом. З іншого боку, дім є простором соціального відтворення, де люди відпочивають і спілкуються з рідними. Розташування та якість житла можуть впливати на доступ до освіти, чистого повітря, громадського транспорту.

1. Інфраструктура. Київ має розгалужену транспортну інфраструктуру, яка включає міжнародний аеропорт, річковий порт, залізницю та метрополітен. Місто також має широку автобусну мережу.

2. Робота. В такому великому місті як Києві знайти досить просто, на відміну від менших за розміром та за чисельністю

категорії міст селищ, де закриття містоутворюючого підприємства означає смерть всього міста.

3. Соціальна інфраструктура. Медичні установи, наприклад лікарні, поліклініки, амбулаторії, дослідницькі інститути, ТРЦ є в кожному районі, кількість кінотеатрів, ресторанів, перукарень, місць побутового обслуговування населення. Київ має багато закладів вищої освіти, в яких навчаються студенти з усіх куточків України.

4. Розвиток мікромобільності. Останнім часом у Києві значно зросла кількість велосипедистів, кур'єрів та людей, які користуються іншими засобами мікромобільності (моноколесами, електросамокатами тощо).

5. Рівень безпеки. Система метрополітену, великі підземні переходи, новобудови з підземним паркінгом. Новітні проєкти не будувались з 80-х рр. минулого століття, тому всіх їх не вистачає в новій забудові по всій країні.

Житлова політика – невід'ємна складова соціально-економічної політики держави, спрямована на забезпечення права людини на гідне життєве середовище з високою якістю та комфортністю проживання. Зі здобуттям незалежності у межах відповідних програм ООН Україна взяла зобов'язання сприяти розвитку та забезпечувати фінансово-кредитну підтримку будівництва індивідуальних житлових будинків при збереженні необхідного мінімуму муніципального житла для малозабезпечених, підвищувати соціальні стандарти житл. забезпеченості та якості житл. будинків і квартир. Нині серед основних напрямів житлової політики України – створення умов, за яких кожний громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, взяти в оренду; забезпечення житлом за рахунок держави у межах встановленої норми соціально незахищених громадян, які потребують поліпшення житлових умов, зокрема малозабезпечених, інвалідів, ветеранів війни, військовослужбовців, осіб, які постраждали внаслідок аварії на ЧАЕС, та деяких інших категорій громадян, які визначаються Житловим кодексом України та іншими актами законодавства; надання житла з державного житлового фонду або пільг кредитів для придбання чи спорудження житла сім'ям, які тривалий час перебувають на квартирному обліку, з урахуванням строку перебування їх на черзі та матеріального стану; сприяння молодим сім'ям у спорудженні або придбанні житла; стимулювання державою будівництва, реконструкції та утримання житла через систему

економічних і фінансових важелів; розширення обсягів спорудження комфортнішого житла, малоповерхових будинків садиб типу, розвитку малих і середніх населених пунктів; створення сприятливого життєвого середовища з необхідною інфраструктурою соціально-побутового та культурного обслуговування населення; ліквідація аварійного державного житлового фонду, розширення реконструкції та модернізації житлового фонду старої забудови; сприяння збільшенню обсягів будівництва, поліпшенню якості та підвищенню рівня благоустрою житла в сільських населених пунктах; поступовий, у міру проведення економічних реформ, перерозподіл функцій між органами державної виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами й організаціями у сфері будівництва, реконструкції та утримання житла з метою їх децентралізації. Законодавчо закріплено можливість громадян або об'єднань громадян брати участь в управліннях житловим фондом з метою захисту своїх економічних і соціальних прав та інтересів; у виборі на конкурсній основі організацій для будівництва, обслуговування та ремонту житла; у контролі за витратами і формуванні цін на житло та комунальні послуги. Так, для приватного, кооперативного й державного житла будівництва земельної ділянки відводили лише в постійне користування, при збереженні загальнодержавної власності. Забороняли зводити односімейні садибні будинки у містах, жорстко обмежували площі будинків і квартир, кількість і висоту поверхів, особливо у приватному житловому будівництві. За радянських часів держава посідала монопольне становище інвестора, підрядника та власника, тому більшість міського житла зводили коштом державного бюджету [1].

Повномасштабна війна Росії проти України спровокувала безпрецедентну житлову кризу, яка зачепила більшість населення. Станом на 22 травня, за підрахунками ООН, близько 8 мільйонів людей в Україні стали внутрішніми переселенцями. Житло десятків тисяч людей було зруйноване або пошкоджене внаслідок війни. На початку квітня Міністерство розвитку громад і територій повідомляло про 6800 зруйнованих або пошкоджених будинків. Ці дані є неповними, адже частина територій залишаються тимчасового окупованими й оцінити масштаб руйнування там неможливо. Кількість пошкодженого житла може зростати, адже обстріли і ракетні удари тривають. Війна також загострила і зробила видимими проблеми житлової політики, які існували й раніше. Подолати цю

168

кризу неможливо без оновлення принципів і підходів до забезпечення житлом [2].

У результаті нещодавніх масованих ракетних обстрілів, кількість заявок через Дію про пошкодження житла зростає на тисячі.

Загальна кількість повідомлень із 24 лютого наближається до 300 тис. Ще на початку великої війни Президент України прийняв важливе політичне рішення — усе зруйноване житло має бути компенсовано. Після прийняття за основу у квітні відповідний законопроект № 7198 був удосконалений і невдовзі проходитиме друге читання в парламенті. Збитки мають бути відшкодовані й за знищене, і за частково пошкоджене житло. Для цих двох категорій передбачені різні механізми. Звісно, йдеться про квартири, інші житлові приміщення в будинку, приватні житлові, садові, дачні будинки.

Для того, щоб захистити права всіх постраждалих, передбачені компенсації також на законні об'єкти незавершеного будівництва, у яких уже були зведені несучі та зовнішні конструкції.

Отримати житло можуть громадяни України – власники житла, інвестори в будівництво, члени кооперативів, які викупили житло, замовники будівництва приватних будинків, а також спадкоємці всіх зазначених осіб.

У кожній громаді буде окрема черга на компенсацію. Першочергово житло надаватиметься багатодітним сім'ям, особам з інвалідністю та учасникам бойових дій. Водночас законопроект чітко окреслює коло осіб, які не можуть бути отримувачами компенсацій – це особи із санкційних списків, із судимістю за вчинення злочинів проти основ національної безпеки та їх спадкоємці.

Також передбачена компенсація за спільне майно багатоквартирного будинку – заяви на компенсацію за зруйновані приміщення загального користування, сантехнічне, електричне та інше обладнання мають подавати ОСББ або інші управителі нерухомості. Заяви на компенсацію можна подавати під час воєнного стану та протягом одного року після його завершення на відповідній території. Досвід деокупації наших населених пунктів показав, що наслідки агресії Росії можуть бути довготерміновими – наприклад, коли йдеться про розмінування територій.

У таких випадках, дія законопроекту № 7198 розповсюджуватиметься й на житло, пошкоджене після завершення воєнного стану.

Усі кроки – від подачі заяви до вибору житла – можна зробити через додаток або портал Дія. Заява може бути подана навіть у разі втрати документів, що підтверджують власність – ми розуміємо, що такі випадки непоодинокі. У такому разі комісія з розгляду питань щодо надання компенсації зобов'язана витребувати необхідні документи та встановлення юридичних фактів у розпорядників цієї інформації.

Звісно, окрім використання «Дії», передбачені й альтернативні можливості – подача паперової заяви через ЦНАП, орган соціального захисту або нотаріуса.

Для максимальної зручності всіх категорій громадян, функціонуватимуть виїзні пункти прийому документів. У який би спосіб не подавалася заява на компенсацію (електронна чи паперова), усі дані акумулюються у єдиному електронному Реєстрі знищеного та пошкодженого майна.

Реєстр є ключовим інструментом елементом ефективною та прозорою системи цифрової відбудови, яку реалізує уряд. У ньому міститиметься інформація щодо всіх етапів процесу отримання компенсації – від подання заявки до її верифікації та отримання житла. База даних Реєстру сумісна з іншими державними е-системами в режимі реального часу. Також він матиме геоінформаційну систему, яка базуватиметься на картах Держгеокадастру. Збір інформації також буде здійснюватися і за допомогою космічної зйомки. Усе це дозволить отримати максимально деталізовані дані по кожному населеному пункту для їх подальшого аналізу та напрацювання рішень. Доступ до Реєстру матимуть учасники процесу відбудови через електронні кабінети користувачів, а також буде створено публічний модуль, доступний для всіх охочих. З кінця серпня Реєстр уже працює, хоча поки не в повному функціоналі. Але в громадах уже бачать перші результати. Наприклад, система дозволяє виявляти спірні питання щодо присвоєння різних категорій пошкоджень для багатоквартирних будинків та квартир. У такому разі, комісія може здійснити ще одну оцінку пошкоджень і прийти до єдиного висновку.

До запуску Реєстру, коли результати обстежень були в місцевій влади в розрізненому вигляді, співвіднести таку велику кількість інформації було технічно дуже складно.

Комісії створюються в кожній постраждалій громаді. Їх мета – розгляд заяв, верифікація інформації, організація проведення експертизи пошкодженого житла та надання висновків щодо

компенсації та її об'ємів. Законопроект передбачає не менше 5 членів комісії. Для забезпечення відкритої та фахової роботи комісії, до її складу будуть входити представники держорганів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, експертів, оцінювачів, виконавців робіт, а також представники міжнародних організацій. Термін розгляду заяви становить не більше 30 календарних днів. Для оскарження дій комісії можна звернутися до суду або до відповідального ЦОВВ, яким наразі визначено Міністерство інфраструктури. Саме комісія з використанням Реєстру пошкодженого та знищеного майна виготовляє житловий сертифікат або приймає рішення про грошову компенсацію.

Якщо житло пошкоджене і його можливо та економічно доцільно відновити – місцева влада відновить таке пошкоджене житло за рахунок коштів, в тому числі і тих, які виділяються з Резервного фонду.

Якщо ж йдеться про повністю знищене житло (яке неможливо використовувати за призначенням та економічно недоцільно ремонтувати або реконструювати), то тут головним інструментом компенсації є житловий сертифікат. Його отримають усі власники знищених квартир, а от у власників приватних будинків буде вибір – отримати житловий сертифікат або грошову компенсацію на спеціальний рахунок (кошти з якого можна витратити лише на потреби відбудови). Адже залежно від обставин, людина може відбудовувати житло на тій самій земельній ділянці, або захоче чи навіть буде вимушена обрати нове місце проживання.

Житловий сертифікат є електронним документом, який підтверджує гарантії держави на придбання житла визначеної вартості. Він дозволяє отримувачу компенсацій максимально вільно та гнучко обрати нове житло на ринку нерухомості.

Громадянин може обрати будь-який населений пункт (окрім окупованих та в зоні бойових дій), придбати готове житло або інвестувати в нове будівництво. Також є можливість обрати дорожче житло і власним коштом покрити різницю або використати кілька сертифікатів різних власників для придбання одного об'єкта. Житлові сертифікати виготовляються за допомогою Реєстру та зможуть бути використані громадянами через застосунок «Дія».

У законопроекті закладена проста схема розрахунку розміру компенсації: площа знищеного житла помножена на вартість 1 м<sup>2</sup>.

Ця формула застосовується щодо кожного знищеного об'єкта окремо. Визначення вартості метру площі здійснюється за окремо визначеною КМУ методикою. Поточна редакція документу передбачає максимальну диверсифікацію джерел фінансування та активну участь громад у фандрейзингу.

Зокрема, окрім державного Фонду відновлення майна та зруйнованої інфраструктури, заохочується створення місцевих фондів відновлення. Така гнучка система необхідна, адже сукупні збитки становлять мільярди.

Уже сьогодні надходять цільові кошти від благодійних організацій, виділяється бюджетне фінансування, обласна влада та громади залучають міжнародних донорів тощо.

Відбудова відбуватиметься за рахунок як безповоротної міжнародної допомоги, так і кредитів, інвестицій.

І звісно, коштом репарацій та інших стягнень із Росії. Окрім інших першочергових цілей законопроєкту, він стане також інструментом збору даних про матеріальні збитки, заподіяні ворогом [2].

Оновлена житлова політика в Україні повинна базуватися на принципах економічної й соціальної ефективності та справедливості. Вона має бути обґрунтованою, засновуватися на якісних даних і відповідати потребам різних груп людей. Житлова політика повинна бути прозорою та партисипативною. Її реформування не буде можливим без зниження рівня корупції у сфері будівництва та розширення доступу до житла. Вкрай важливим для відповіді на наявні виклики і вирішення житлової кризи є також підвищення інституційної спроможності органів влади, проведення досліджень житлової сфери та розвиток публічної дискусії.

Протягом останніх тридцяти років державна житлова політика загалом була спрямована передусім на підтримку і розширення інституту приватної власності на житло. Цьому сприяли як державні програми співфінансування купівлі житла, так і низьке оподаткування нерухомості. Одним із головних виконавців державних житлових програм став Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву. Фонд застосовував різні механізми компенсації частини вартості житла: сплату частини ціни, відсотків, кредитування за пільговими ставками тощо. Однак за тридцять років своєї діяльності Держмолодьжитло забезпечив житлом лише близько 50 тисяч сімей. Попри невисоку ефективність такого підходу, житлові програми продовжували працювати, щоб

частка житла у власності зростала – через сплату частини вартості, субсидування обслуговування кредиту на купівлю (податкова пільга, відшкодування частини відсотків), оренду з подальшим викупом або безоплатну передачу житла у власність. За схожими принципами працюють галузеві програми забезпечення житлом медиків, військових, поліцейських, внутрішньо переміщених осіб. Такі пріоритети житлової політики створили нереалістичні очікування серед населення щодо житла від держави.

Досі існує «квартирна черга», тобто облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов, який Україна успадкувала разом із радянським Житловим кодексом. Облік базується на нормах щодо житлової площі та кількості кімнат залежно від складу домогосподарств і не враховує їхніх фінансових ресурсів і доходів. У Радянському Союзі житловий фонд перебував у державній власності, а житло, яке люди отримували у користування в порядку «черги», неможливо було приватизувати. Водночас після проголошення незалежності механізм квартирної черги не був узгоджений із законодавством щодо приватизації. Люди майже одразу приватизували квартири, щойно отримували їх у користування. За часи незалежності квартирна черга скоротилася з 2 мільйонів до 650 тисяч людей у 2013 році. Частково таке скорочення спричинила ліквідація черг на підприємствах (через структурну реорганізацію підприємств, скорочення працівників, відмову від будівництва житла). Наразі облік не ведуть централізовано, його дані не оновлюють і не узгоджують з інформацією про людей, які вже скористалися іншими державними програмами [2].

### **Вартість житла в різних районах Києва в довоєнний період (до лютого 2022 р.)**

Вибираючи квартиру в Києві, більшість покупців першочергово звертають увагу на район, в якому їм було б зручніше жити, а також рівень розвитку інфраструктури.

Основні параметрів:

1. Транспортна розв'язка, громадський транспорт, наявність паркувальних місць. Це особливо важливо для покупців, які не мають власного автомобіля.

2. Соціальна, торгово-розважальна інфраструктура. Остання зазвичай більш розвинена в центральних районах міста, соціальна – в спальних.



3. Екологічна ситуація. Наявність довкола підприємств, автомобільних доріг та/або сміттєзвалищ автоматично робить ситуацію несприятливою.

4. Безпека. На цей параметр впливає як рівень злочинності, так і якість роботи правоохоронних органів.

5. Вартість житла.

6. Культура. Кількість культурних заходів є доволі важливим моментом у виборі району для багатьох людей, особливо для молоді.

7. Густота населення. Густонаселені райони погані тим, що тут із більшою ймовірністю виникають затори, а на касах у супермаркетах утворюються черги.

8. Житловий фонд. Цей параметр стосується стану будинків району. Наприклад, у Києві є райони із дуже застарілим житловим фондом, тому будинки мають не найкращий вигляд.

Солом'янський район

Основні переваги тутешнього життя:

- хороша екологічна ситуація та величезна кількість місць для прогулянок чи занять спортом;
- багато сучасних новобудов, серед яких й ЖК Ok'Land;
- розвинена соціальна інфраструктура з великою кількістю шкіл, дитячих садків, поліклінік, лікарень, магазинів, аптек;
- розгалужена транспортна розв'язка і наявність чотирьох станцій метро в цьому районі;
- невисока вартість житлової нерухомості.

Район також має свої недоліки, серед основних багато місцевих жителів називають проблеми з торговими центрами.

Печерський район

Безумовно, це найелітніший, найдорожчий і найвідоміший район Києва, розташований в історичному центрі столиці. Тут зосереджена величезна кількість пам'яток, крім того, немає проблем із безпекою, а навколо сконцентровано безліч парків.

В Печерському районі велика кількість закладів громадського харчування, торгових центрів, бутиків, кінотеатрів, театрів і музеїв. Також є багато станцій метро. Причому особливість розташування цих станцій така, що до всіх можна дійти пішки від вибраного вами житлового комплексу, зокрема й ЖК Nordica Residence.

Шевченківський район

Є лідером за кількістю шкіл, дитячих садків і станцій метро. А в архітектурі району органічно поєдналися старовина та сучасність. Більш ніж 20% території району займають парки та зелені

насадження. Тут розташовані супермаркети, багато культурних пам'яток, місць історичного значення та цікава архітектура. До того ж з району легко добиратися до будь-якої іншої частини Києва.

Район також має свої недоліки. Через велику кількість зелених насаджень місцевим жителям дуже бракує парковок і гаражів. Ще один мінус – постійні затори на проспекті Перемоги й однойменній площі, що ускладнює поїздки на роботу вранці та додому ввечері.

#### Дарницький район

Комфортним для проживання район робить наявність кількох ландшафтних парків і озер із пляжами, ретельно пропрацьована торгова, розважальна та соціальна інфраструктура, відсутність проблем із заторами та паркувальними місцями, розвинена транспортна мережа та 7 станцій метро. Район постійно розвивається, це підтверджує велика кількість новобудов. Відповідно з'являється все більше привабливих пропозицій як на вторинному, так і на первинному ринку нерухомості.

Водночас Дарниця вважається одним із найдешевших місць для купівлі житла, який поступається лише Святошинському і Деснянському районам. Однак, зауважують у Корпорації Нерухомості РІЕЛ, ціни на дарницьку нерухомість активно зростають. Це пов'язано насамперед із його постійним розвитком. Тому можна передбачити, що невдовзі район вийде із переліку найдешевших.

Найдешевші однокімнатні квартири продаються в Деснянському районі Києва – у середньому за 36,2 тисячі доларів. Про це свідчить дослідження ринку нерухомості від компанії OLX за останній рік.

На другому місці – Святошинський район: тут однокімнатні квартири продаються в середньому за 40 тисяч доларів. На третьому місці – Солом'янський район із цінами 44 тисячі.

Таблиця

Вартість нерухомості в різних районах Києва

Район	1-кімнатні	2-кімнатні	3-кімнатні
Голосіївський	61 800	84 500	119 900
Дарницький	60 000	79 200	98 500
Деснянський	36 200	49 300	60 000
Дніпровський	51 000	57 100	82 400
Оболонський	46 400	63 800	79 900
Печерський	117 300	152 900	248 800
Подільський	50 000	69 700	94 500
Святошинський	36 900	53 900	66 400
Солом'янський	44 000	60 600	91 000
Шевченківський	61 800	82 900	149 000

Найдорожчі однокімнатки продаються в Печерському (117,3 тисячі доларів), Голосіївському та Шевченківському районах (по 61,8 тисячі доларів). Києва районах оголошень про продаж квартир найбільше. Найменше ж оголошень у найбюджетнішому Деснянському районі (рисунок).

Покупці ж найбільше цікавляться однокімнатними квартирами в Дарницькому та Святошинському районах [6].

**Будівництво житла під час війни (2022 – початок 2023 р.)**

У довоєнний період розвиток будівництва зосереджувався у Києві, тут найактивніше з'являлись нові ЖК, столиця відрізнялась також найвищими цінами. Після війни український ринок житла буде розділений за географічним принципом – на три територіальні зони, вважає експерт.

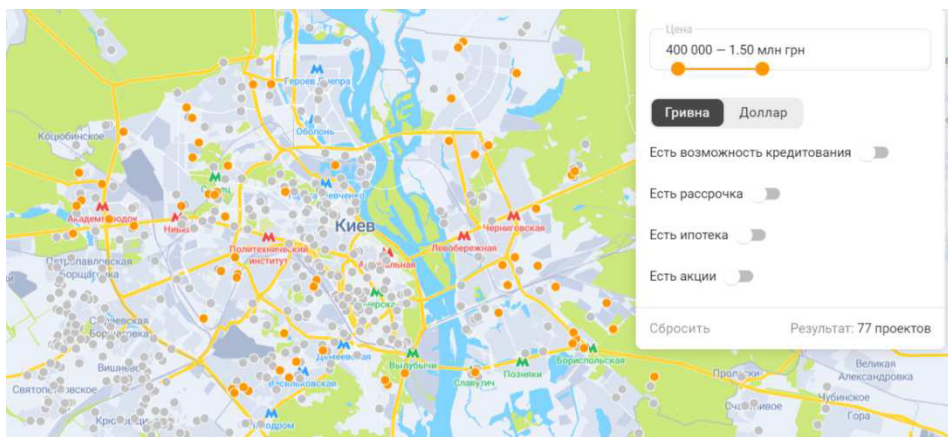
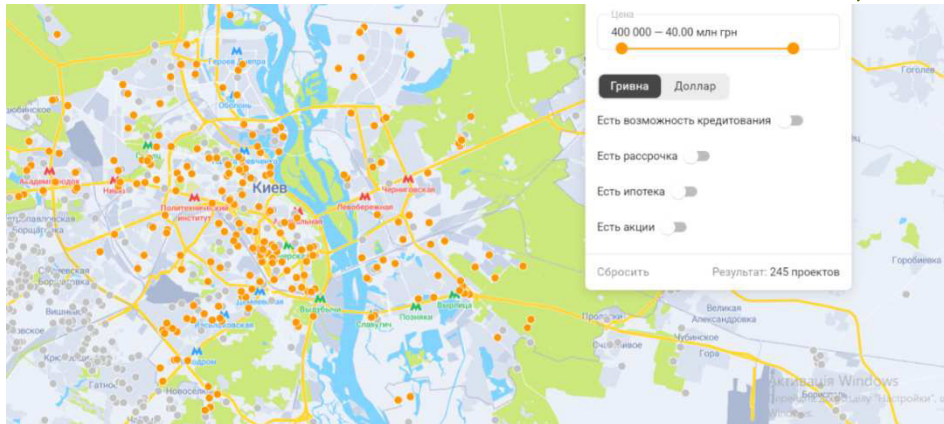


Рисунок. Портал Лун. Різна ціна на нерухомість в Києві [7]

### Категорія 1. Міста війни як територія відновлення

До першої категорії належать Харків, Маріуполь, Київська область, міста східних, південних регіонів, що найбільше постраждали від війни.

Території відбудови житла та інфраструктури, автошляхів, комунікацій у переважній більшості передбачатимуть забудову з новими підходами, особливо у освоєнні простору та ландшафту.

Стартові ціни на таке новостворене житло можуть здивувати ще на етапі котлованів. А зростання цін буде стрімким протягом перших 2–3 років від початку відбудови.

Саме на відновлених територіях Україна має шанс отримати нові квартали з комфортним та безпечним проживанням, з достатньою кількістю навчальних та оздоровчо-спортивних закладів, насамперед повноцінних дитсадочків та шкіл.

## Категорія 2. Центр. Стабілізація цін

У Києві ринок зависне. Навряд чи в столицю будуть направлятися такі великі потоки грошей, як в міста, що більш постраждали від війни. Окрім того, ціна на будматеріали вже зараз дуже висока – тож і вартість будівництва, і собівартість житла суттєво здорожчає – далеко за \$1 тис за кв. метр». З десяток будівельних проєктів ще довго – 3–6 місяців — не зможуть відновити будівництво навіть після відміни воєнного стану у країні.

Попит на нерухомість будуть створювати ті ж категорії людей, що й до війни, плюс частково переміщені особи зі східних та південних регіонів країни, а також трудові мігранти у столицю, як найбільш високооплачуваний центр працевлаштування». На цих територіях у перші роки миру на ціни впливатимуть дефіцит доступного житла, вартість будматеріалів та інвестиційна привабливість ЖК.

## Категорія 3. Західні регіони. Безпека

Внутрішня міграція на захід країни вже спричинила зростання цін на нерухомість. У минулому 2014 рік довів, що внутрішньо переміщені особи здатні дати поштовх у розвитку ринку нерухомості у певних регіонах. Насамперед це стимулює темпи будівництва житла на первинному ринку нерухомості і утримує попит на вторинному.

Звичайно ж лівова частка цього вибору залежатиме від доцільності розміщення бізнесу іноземних компаній в Україні. І чим кращі будуть умови для ведення такого бізнесу, тим більше та інтенсивніше буде розвиватися і ринок нерухомості.

Щодо цін, то у повоєнний час тут прогнозується найбільш повільне зростання цін серед трьох категорій, адже ціни тут вже взяли своє за місяці війни [5].

Ціни на нерухомість напряду зараз залежить від стану і обставин на фронті, успіхів ЗСУ, частота ракетних атак т.д. З відключеннями світла, внаслідок масованих ракетних атак Росії, люди стали вибирати більше квартири на перших поверхах і обов'язково з газовою плиткою. У висновку можна побачити, що ціни в жовтні-лютому на оренду та купівлю житла почали падати на 15–20% по місту Київ. На разі на весну 2023 року вартість оренди київської нерухомості за останній місяць знизилася на 4,37%.

Вартість оренди столичної нерухомості знизилася із середніх 12 025 гривень до 11 500 гривень. За останні 6 місяців ціни впали ще більше – на понад 1 000 гривень.

Однокімнатні квартири здають переважно за 8 000 гривень. Орендувати 2-кімнатну квартиру в Києві можна в середньому за 10 200 гривень. Квартири з трьома кімнатами найчастіше здають по 15 200 гривень.

Зараз Київ перебуває на третьому місці за вартістю оренди квартир. Ціна висока у західних та деяких центральних областях України.

За даними компанії ЛУН [7], станом на жовтень середня ціна за квадратний метр у київській новобудові становить 49 тисячі грн, мінімальна ціна – 27,6 тисяч грн/м<sup>2</sup>. Але на сьогодні з урахуванням масованих ракетних обстрілів по енергосистемі країни ціни на нерухомість дещо впали, на однокімнатні квартири на 5% на дво-, трикімнатні на 20–30%. Покупці частіше цікавляться, на якому поверсі квартира і чи встановлена там газова плита. Однак незважаючи на це, кількість новобудов на продажу зросла, тобто є попит на покупку житла.

Якщо дивитися на динаміку цін (рис. в презентації про Київ) від початку повномасштабної війни, найбільший стрибок відбувся у період з лютого до травня. Так, у лютому середня вартість новобудови в столиці становила 35,4 тисяч грн за квадратний метр, а вже у квітні – 40 тисяч грн/м<sup>2</sup>.

Аналогічний стрибок цін спостерігався і щодо мінімальної ціни у новобудовах, однак за травень вартість одного квадратного метра помітно знизилась. Якщо у квітні мінімальна ціна за квадратний метр становила 29 тисяч грн, то вже у травні – 27,6 грн/м<sup>2</sup>.

Щодо вторинного ринку. Очікувався шалений ціновий демпінг, падіння цінника ледве не на 40–50% в Києві, однак фактично цього не відбулось. Окремі випадки зниження вартості від довоєнної дійсно є, але дисконт сягає до 15% і не більше. Пропозиція зросла незначно: залежно від району цей показник становить від 10 до 20%. Покупець на вторинному ринку є, але він доволі стриманий і поки вагається стосовно вибору квадратів на користь нового будівництва чи вже готового житла.

Обвалу не буде, якщо взяти до уваги факт зростання собівартості будівництва (ціни на будівельні матеріали, дефіцит робочої сили, вартість паливно-мастильних матеріалів тощо). Так, зменшений попит дійсно буде стримувати зростання цін, проте будувати собі в мінус ніхто не стане, а перспективи відновлення, інвестиційного і реального споживчого інтересу до квадратів у нас є.

Окремо слід зважати і на курсові показники в парі гривня – долар, що призведе до зростання вартості в гривні.

1. Шушківський А. І. Житлова політика. *Енциклопедія Сучасної України*.
2. Cedos «37 тез про сучасний стан, виклики та принципи нової житлової політики в Україні».
3. Мельник Р. М. Ринок нерухомості під час війни: нові реалії, виклики та відродження.
4. Портал Лун. URL: <https://lun.ua/> (дата звернення: 20.05.2023).
5. Сайт Корпорація нерухомості РІЕЛ. URL: [https://realestate.24tv.ua/naykrashhi-rayoni-kiyeva-dlya-kupivli-zhitla-reyting-vid-vidomogo\\_n1868917](https://realestate.24tv.ua/naykrashhi-rayoni-kiyeva-dlya-kupivli-zhitla-reyting-vid-vidomogo_n1868917) (дата звернення: 20.05.2023).

## REFERENCES:

1. Shushkivskiyi A. I. Zhytlova polityka. *Entsyklopediia Suchasnoi Ukrainy*.
2. Cedos «37 tez pro suchasnyi stan, vyklyty ta pryntsyvy novoi zhytlovoi polityky v Ukraini».
3. Melnyk R. M. Rynok nerukhomosti pid chas viiny: novi realii, vyklyky ta vidrozhennia.
4. Portal Lun. URL: <https://lun.ua/> (data zvernennia: 20.05.2023).
5. Sait Korporatsiia nerukhomosti RIEL. URL: [https://realestate.24tv.ua/naykrashhi-rayoni-kiyeva-dlya-kupivli-zhitla-reyting-vid-vidomogo\\_n1868917](https://realestate.24tv.ua/naykrashhi-rayoni-kiyeva-dlya-kupivli-zhitla-reyting-vid-vidomogo_n1868917) (data zvernennia: 20.05.2023).

---

**Tryhub R. M., Candidate of Engineering (Ph.D.), Associate Professor, Kolomiets A. S.** (Kyiv National University of Civil Engineering and Architecture)

## ANALYSIS OF THE STATE OF THE REAL ESTATE (HOUSING) MARKET IN UKRAINE IN THE PRE-WAR PERIOD AND DURING THE WAR

**Housing is a basic human right guaranteed by both international documents and the Constitution of Ukraine. Housing plays an important role in both economic and social processes in society. On the one hand, real estate can be an investment asset. On the other hand, the home is a space of social reproduction, where people rest and communicate with relatives. The location and quality of housing can affect access to education, clean air, and public transportation. This article analyzes the main criteria and directions of housing policy in Ukraine before the war and during hostilities, as well as the main strategies of the state in the development of housing policy on the territory of Ukraine for the restoration of the lost and damaged housing stock as a result of Russian aggression on the territory of**

**Ukraine. The main districts of Kyiv were studied and compared according to the main criteria (transport interchange, social infrastructure, ecological situation, cost, population density, housing stock, safety). In accordance with these criteria, a comparative description of how the cost of housing directly depends on the living conditions in this area has been developed. The main factors that affect housing now, as well as the main forecasts for the value of real estate in Ukraine, have been determined. If we consider the safety factor, the regional centers of Western Ukraine will be the most expensive cities for living in terms of housing costs. Positive dynamics in the real estate market are still being observed in this territory. If we take the usual pre-war years into account, Kyiv remains the most expensive city to live in. According to the chart, the most expensive districts are Pecherskyi, Holosiivskyi and Shevchenkivskyi districts. The reasons are their convenience, comfort, infrastructure, green spaces, underground parking lots, which is relevant nowadays, accessibility, availability of social, household and cultural services.**

***Keywords:* housing policy; housing construction; cost of housing; real estate; urban planning.**

---