

Сучасні тренди та прогнозування на українському ринку житлової нерухомості

Андрєєва В. А.

*к. е. н., доцент кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економік та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: AndriievaVA@krok.edu.ua,
ORCID: 0000-0002-6357-3063*

Кузнєцова Т. Д.

*магістрант кафедри теоретичної та прикладної економіки,
ВНЗ «Університет економік та права «КРОК», м. Київ, Україна,
e-mail: kuznietsovatd@krok.edu.ua*

Ринок нерухомості-це ціла система правових, економічних, організаційних і культурних відносин між суб'єктами ринку нерухомості з приводу створення, формування, розподілу, обміну, споживання корисних властивостей, а також прав та обов'язків, що впливають з володіння об'єктів нерухомості.

Що до невеликого прогнозування, на основі 2021 року, було зрозуміло, що того ж року, компанії будували відповідно до запитів покупців. Ця тенденція могла би розвиватися і на далі. Вже не перший рік інфраструктура, благоустрій, екологія, енергоефективність, якість будівництва переважають кількість квадратних метрів.

За певних обставин покупці навіть виберуть меншу квартиру, якщо поблизу буде школа чи садок. Відповідно, у 2022 році очікувалась поява прогресивних та сучасних проектів із зонами відпочинку, об'єктами соціально-побутової інфраструктури, спортивними майданчиками, паркінгами. Цілісна екосистема, що поєднує в собі природу, благоустрій, інфраструктуру, сервіс, території для дозвілля, формуватиме цінову політику та пропозицію.

Покупцям були і будуть цікаві:

- Міні-поліси, де правильно поєднуються поліфункціональність інфраструктури, принципи нового урбанізму, універсального дизайну та продумане просторове зонування, що поділяє територію на різні функціональні зони;
- Еко-комплекси з рекреаційним потенціалом (поряд ліс, парк, на території урбан-парки, власні ландшафтні композиції з різноформатних рослин, природні та біоводойми)
- Багатофункціональні комплекси та концепт live-work-play-це поєднання на території і житлової, і комерційної, і соціальної інфраструктури, коли створюється певний новий центр міста.

Ризики при здійсненні операцій з нерухомістю в Україні існували у всі часи. Колегами-юристами цій тематиці в мирний час було присвячено багато аналітичних статей. Що ж говорити тепер? В умовах теперішнього, стану ці ризики збільшуються в рази. Про ринок житлової нерухомості — реалії сьогодення, ризики та перспективи розвитку.

24 лютого 2022 р. — день, який змінив не тільки Україну, а й увесь світ. Незважаючи на невтішні прогнози, ще напередодні люди будували щасливі плани. Так вже влаштована людина, що завжди хоче вірити в найкраще... Але прийшла війна.

Війна в Україні продовжує калічити та забирати людські життя, руйнує інфраструктуру міст та житлові будинки. За попередніми даними органів державної влади та незалежних експертів всього за 3 тижні бойових дій окупантською ордою,

яка прийшла в Україну «асвабждать» та нести «руській мір», повністю або частково зруйновано більше 2,5 тис. житлових будинків. Ще вчора там жили люди... Невдовзі почне діяти державна програма відновлення житла, але ми розуміємо, що на відбудову всього зруйнованого знадобляться роки. Разом з тим, громадяни України все частіше задумуються про купівлю-продаж та інші операції з нерухомістю у тих регіонах України, які станом на сьогоднішній день порівняно безпечні, де немає активних бойових дій. Ми кажемо «на сьогоднішній день», оскільки маємо війну, а отже, переживаємо постійну небезпеку, тривогу та непередбачуваність.

Реалії сьогодення

За повідомленнями фахівців, попит на житло на вторинному ринку в Західній Україні невідомо зростає. Більшість вимушено переміщених осіб з числа порівняно фінансово забезпечених та тих, хто має заощадження, бажають винаймати квартири або будинки. Проте близько 3% таких осіб розглядають варіант придбання житла в цьому регіоні для постійного проживання в майбутньому.

Втім, слід мати на увазі, що правочини купівлі-продажу нерухомості в умовах воєнного стану є небезпечними як для покупця, так і для продавця. Від початку війни в Україні не працював Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Через це неможливо у законний спосіб укласти угоди купівлі-продажу, оскільки нотаріуси, серед іншого, не можуть належним чином перевірити право власності на об'єкт нерухомості продавця. Міністерство юстиції України стверджує, що найближчим часом у тих регіонах України, де не ведуться активні бойові дії, буде відновлено доступ до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Разом з тим, воно застерігає, що доступ до окремих послуг, ймовірно, залишиться обмеженим.

Вважаємо, що операції з нерухомістю, які вчинені фактично в період відсутності доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, не можуть вважатися повністю захищеними, а такі юридичні конструкції реєстрації відчуження нерухомості, як оформлення заповіту на покупця, укладення попереднього договору купівлі-продажу, купівля-продаж за довіреністю, які мають місце в Україні на даний час, є, щонайменше, ризикованими.

Спроба заглянути в майбутнє

Це звучить банально, але прогнозувати майбутній розвиток подій на ринку нерухомості фактично неможливо. Все залежатиме від політично-економічної ситуації в Україні, від того, наскільки довго триватиме війна та чи пошириться вона на порівняно безпечні на сьогодні території України, як швидко та ефективно працюватиме державна програма допомоги постраждалим, які втратили житло. Якщо попит на нерухомість (як житлову, так і комерційну) і збільшиться, то зростати він буде, насамперед, у Західній Україні.

Список використаних джерел

1. Підручники з економіки П. Семюелсона і В. Нордгауза «Загальна економіка. Навчально-методичний посібник»
2. Підручники з економіки Р. Макконнелла і Л. Брю «Економікс. Принципи, проблеми та політика»
3. Навчальний посібник С. Д. Дзюбик і О. С. Ривак «Основи економічної теорії»
4. Тези виступів про актуальний стан ринку нерухомості від 09.09.2022 з представниками компаній-забудовників, власниками будівельного бізнесу і медіа. За посиланням: www.looqme.io/ua/webinar/press-lunch

5. Підручник з економіки Н. К. Максишко, В. О. Шаповалова *Ефективна економіка*. За посиланням : www.econotyu.nauka.com.ua/index.php?operation=1&iid=9
6. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV *Офіційний вісник України* від 28.03.2003-2003 р.-№ 11.-С. 7
7. Проблеми законодавчого регулювання ринку нерухомості України. За посиланням: www.kmi.gov.ua/control/publish/article?art_id=10252811