

УДК 332.6:332.7:332.8

Губенко В. В., аспірант спеціальності 051 Економіка**Науковий керівник: Хохич Д. Г., к.е.н., доцент***(Державна навчально-наукова установа «Академія фінансового управління», м. Київ, Україна)***ТРАНСФОРМАЦІЯ МЕХАНІЗМІВ ФУНКЦІОНУВАННЯ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ**

Воєнний стан в Україні, запроваджений у 2022 році, суттєво трансформував ринок нерухомості, який до війни був важливим чинником економічного зростання та інвестиційної активності. Із початком бойових дій цей сегмент зазнав глибокої кризи, що проявилася у зниженні попиту, скороченні кількості угод, релокації бізнесу й населення, руйнуванні інфраструктури та зростанні інвестиційних ризиків.

Попит на житло залишається нижчим за довоєнний рівень через безпекові ризики та зниження платоспроможності, хоча в окремих регіонах фіксується поступове відновлення активності. У 2022 році кількість угод купівлі-продажу скоротилася більш ніж на 60% порівняно з 2021 роком, а спроби стабілізації були зупинені масованими обстрілами та загальною невизначеністю [4, с. 13]. Найбільших втрат зазнали східні та південні області, де багато об'єктів було зруйновано або пошкоджено. Вакантність у ТРЦ Києва сягнула 15%, а в Київській області пошкоджено близько 20–25% складських площ, що підтримує високий попит і зростання орендних ставок [3]. У західних регіонах зріс попит на житлову та комерційну нерухомість і підвищилися орендні ставки через релокацію підприємств і переміщення населення [5], однак загальна нестабільність ринку зберігається через високі ризики та економічну невизначеність.

Криза актуалізувала потребу в нових механізмах функціонування ринку, орієнтованих на адаптацію до нестабільності, розвиток страхових інструментів і підвищення стійкості об'єктів. Вивчення цих процесів є важливим для розробки практичних рекомендацій для учасників ринку й органів державної влади щодо підтримки економіки в умовах війни та відновлення.

Метою дослідження є всебічне вивчення трансформацій ринку нерухомості України в умовах воєнного стану із зосередженням на виявленні ключових тенденцій, структурних змін та особливостей функціонування основних сегментів — житлової, комерційної та складської нерухомості. Дослідження спрямоване на аналіз змін попиту й пропозиції в регіональному розрізі, оцінку адаптаційних механізмів учасників ринку та визначення факторів, що впливають на стримування або стимулювання його розвитку в умовах кризи. Результати роботи мають забезпечити наукове підґрунтя для розробки практичних рекомендацій щодо підвищення стійкості ринку нерухомості, зниження ризиків та підтримки його стабілізації і відновлення у післякризовий період.

Воєнний стан в Україні зумовив суттєві зміни на ринку нерухомості, спричинивши перерозподіл попиту та адаптацію основних сегментів до кризових умов. У західних регіонах, що стали основними центрами розміщення внутрішньо переміщених осіб і бізнесу, спостерігалася стабільне зростання цін та орендних ставок, зокрема у Львові вартість житла у новобудовах підвищилася на 20–30% порівняно з довоєнним рівнем. Натомість у центральних та східних областях зафіксовано падіння ринкової активності: ціни на житло знизилися на 21% у Херсоні, на 16% у Запоріжжі та на 14% у Харкові [1].

Найбільшу стійкість до кризових викликів продемонстрував сегмент складської нерухомості. Зростання попиту на логістичні площі було обумовлене активним розвитком електронної комерції, переорієнтацією транспортних потоків і потребою в безпечному зберіганні товарів. У Київській області, незважаючи на руйнування частини логістичної інфраструктури, сформувався дефіцит якісних складських приміщень, що стимулювало підвищення орендних ставок та реалізацію нових проєктів у галузі логістики [6].

В умовах кризової невизначеності учасники ринку активно впроваджували адаптивні стратегії, серед яких переорієнтація портфелів забудови із фокусом на безпеку, інтеграція укріплень та автономних систем у житлові комплекси, а також гнучке ціноутворення й перегляд умов оренди відповідно до змін платоспроможності бізнесу. Важливою підтримкою для ринку стали державні програми стимулювання, зокрема іпотечна програма «єОселя». За весь час дії програми майже 15,8 тисяч українців отримали кредити на власне житло на суму понад 25,8 млрд грн [2].

Аналіз ситуації на ринку нерухомості України в умовах воєнного стану свідчить про його поступову адаптацію до тривалих кризових явищ завдяки перерозподілу внутрішньої активності, гнучкості учасників ринку та залученню державних механізмів підтримки. Західні регіони стали осередками концентрації попиту, що забезпечило їм локальну стабілізацію, тоді як прифронтові території перебувають у стані глибокої стагнації та потребують довгострокових програм відновлення.

Складська нерухомість підтвердила стратегічну важливість для економіки в умовах кризових викликів, створюючи потенціал для розвитку логістичної інфраструктури та зміцнення продовольчої й товарної безпеки. Водночас загальна стійкість ринку обмежується регіональними диспропорціями, зниженням купівельної спроможності населення та високими ризиками. Досягнення стабільного розвитку ринку нерухомості потребує комплексного поєднання державної політики й інвестиційної активності, що має включати розширення програм пільгового фінансування житла, стимулювання будівництва у безпечних регіонах, розвиток страхування та відновлення зруйнованої інфраструктури. Лише ефективна взаємодія держави, бізнесу та міжнародних партнерів забезпечить умови для сталого функціонування та модернізації галузі в післякризовий період.

Перелік посилань

1. Веремєєва Т. Ціни на житло у 2024: які міста дорожчають, а які – втрачають вартість. *РБК-Україна*. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/tsini-zhitlo-2024-ki-mista-dorozhchayut-ki-1734533806.html>
2. «Оселя: Від початку українці отримали кредити на житло на понад 1,7 млрд грн. *Міністерство економіки України*. RL: <https://me.gov.ua/News/Detail/7707041c-e3b0-47f6-b0d8-a454159c016b?lang=uk-UA&title=Oselia-VidPochatkuUkraintsiOtrimaliKreditiNaZhitloNaPonad1-7-MlrdGrn> (дата звернення: 04.03.2025).
3. Комерційна нерухомість під час війни в Україні. *Оціночний Портал*. URL: <https://ocinka.in.ua/komertsiyna-nerukhomist-pid-chas-viyny-v-ukrayini/>
4. Національний банк України. Звіт про фінансову стабільність. Червень 2023 року. Київ, 2023. 53 с. URL: https://bank.gov.ua/admin_uploads/article/FSR_2023-H1.pdf
5. Рибальська Н. Ринок житла активний на заході України. Що там купують? *Хмарочос*. URL: <https://hmarochos.kiev.ua/2024/07/04/rynok-zhytla-aktyvnyj-na-zahodi-ukrayiny-shho-tam-kupuyut/>
6. Соловчук Л. Оренда складів дорожчає: експерти назвали дві причини. *delo.ua*. URL: <https://delo.ua/business/cini-na-orendu-skladiv-rostut-cerez-deficit-kompleksiv-ta-obstrili-429775/>