

БУДУЄМО РАЗОМ: ДЕВЕЛОПЕРИ, ДЕРЖАВА, ІНВЕСТОРИ

АННА ЛАЄВСЬКА,
комерційна директорка
«Інтергал-Буд»



ПОПИТ ТА УГОДИ

У 2024 році кількість угод купівлі-продажу квартир на первинному ринку багатоквартирних будинків в Україні становила **близько 17%** від рівня 2021 року (за даними ЛУН).

За оцінками учасників ринку, цей показник варіюється в межах **17–20%**, а в окремих провідних девелоперських компаніях може досягати **40–50%** довоєнного обсягу угод.



Скільки квартир продали на первинці у 2024 році за даними порталу ЛУН:

2022 році (у березні-грудні) — приблизно **15 000**,

2023 році — приблизно **29 000**,

2024 році — приблизно **24 500**.



ФОРМУВАННЯ ДЕФІЦИТУ ЖИТЛА ТА НЕОБХІДНІСТЬ ВІДБУДОВИ ВТРАЧЕНОГО ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

- З 2022 року зруйновано або пошкоджено житла за різними оцінками більше 120 млн м² і ця цифра продовжує зростати
- Загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію (Україна, багатоквартирні, млн м²) - 4,78 млн м² (-32% 2024 vs 2021)
- Старти продажів нових ЖК (Україна) у 2024 році - 207
- Як стимулювати розвиток будівництва.



ЄОСЕЛЯ У 2024/2025 – КЛЮЧОВІ ФАКТИ

- **Вплив на ринок**

- **Результати:**

- ✓ 16 274 тис позичальників з кінця 2022 року
- ✓ 24 млрд грн виданих кредитів, з них 14,6 млрд грн – у 2024 році (рекорд для України)
- ✓ У 2025 році з моменту відновлення роботи реєстрів видано 1 474 кредити на понад 2,7 млрд грн

- **Перспективи на 2025 рік:**

- ✓ Держава докапіталізувала “Укрфінжитло” на 20 млрд грн
- ✓ Фокус – на фінансування нового житла



СОЦІАЛЬНЕ ОРЕНДНЕ ЖИТЛО

- **Потреба очевидна:** Понад **4,6 млн ВПО** в Україні, але діючі програми (як от «єОселя») покривають потреби лише третини з них.
- **Європейський досвід:**
 - ✓ У країнах ЄС соціальне житло — це **20–50% житлового фонду** (Німеччина, Франція, Нідерланди, Скандинавія).
 - ✓ Механізм: державо-приватне партнерство, довгострокова оренда за пільговими ставками, передача житла на баланс громад.



СОЦІАЛЬНЕ ОРЕНДНЕ ЖИТЛО

■ Фінансування можливо:

Європейський інвестиційний банк уже виділяє мільярдні кредити Польщі та Чехії для житла ВПО з України — ці кошти могли б інвестуватись і в Україну.

■ Що вигідно забудовникам?

- ✓ Пільги на землевідведення.
- ✓ Пільгове кредитування.
- ✓ Компенсація собівартості (приклад Німеччини).
- ✓ Преференції від місцевої влади (мережі, збори).



СОЦІАЛЬНЕ ОРЕНДНЕ ЖИТЛО

■ Чому в Україні не працює?

- ✓ Соцжитло охоплює менше 2% потреб.
- ✓ Субсидіюється попит, а не пропозиція: потрібно фінансувати девелопера, а не лише громадянина.
- ✓ Немає резервного житлового фонду, що паралізує і реновацію старих будинків.

■ Що вже зроблено?

- ✓ У 2024 році зареєстровано законопроект про соціальне орендне житло.
- ✓ Документ підтримано Кабміном, готується до розгляду у Верховній Раді.



ЗАГАЛЬНІ ТЕНДЕНЦІЇ РИНКУ ПЕРВИНКИ

МАЛА КІЛЬКІСТЬ НОВИХ ОБ'ЄКТІВ.

Девелопери зосередились на завершенні будівництва раніше розпочатих проєктів. Проте на 2024 деякі забудовники анонсували нові будівництва. Зокрема, «Інтергал-Буд». В планах компанії на поточний рік старту робіт на 4 нових майданчиках.

МАЙЖЕ ПОВНА ВІДСУТНІСТЬ СПЕКУЛЯТИВНОГО ПОПИТУ.

Переважна більшість угод на ринку — купівля нерухомості для власного проживання. Частка угод під перепродаж чи оренду коливається на рівні **15-20%** (до повномасштабного вторгнення — **30-40%**).



КЛЮЧОВІ ПРОБЛЕМИ РИНКУ ПЕРВИНКИ СТАНОМ НА ЗАРАЗ

НЕВПИННЕ ЗРОСТАННЯ СОБІВАРТОСТІ БУДІВНИЦТВА.

НЕСТАЧА КВАЛІФІКОВАНИХ РОБОЧИХ РУК.

Мобілізація вимиває кадри з ринку. Брак людського ресурсу складає вже **30%**.
За тих будівельників, що є, точиться конкурента боротьба.

ОБМЕЖЕНИЙ ПОПИТ.

СКОРОЧЕННЯ ОБСЯГІВ БУДІВНИЦТВА ТА НЕСТАЧА НОВИХ ПРОЄКТІВ.



НАЙБІЛЬШ ОЧІКУВАНІ ЗМІНИ НА РИНКУ У 2025 РОЦІ

1. Перспективи будівництва

- ✓ Зростання обсягів будівництва залежатиме від наявності стабільно працюючих фінансових механізмів, таких як кредитні програми (єОселя, єВідновлення).
- ✓ Соціальне орендне житло.

2. Запровадження проєктного фінансування.

3. Завершення цифровізації дозвільної системи в будівництві.

4. Розвиток програм комерційної іпотеки.





ЯК СТИМУЛЮВАТИ ПОПИТ В УМОВАХ ВІЙНИ: ДОСВІД “ІНТЕРГАЛ-БУД”

- Зміна механізмів залучення інвестицій (інструменти МОН)
- Фінансові інструменти
 - ✓ Програми лояльності:
 - Дисконти при оплаті власними коштами
 - Розтермінування від забудовника
 - Партнерство з банками
 - ✓ Пільгові програми кредитування, зокрема “єОселя”
 - ✓ Гнучке фінансове планування для стабільності
- Довіра та гарантії
 - ✓ Захист від військових ризиків
 - ✓ Банківська гарантія та гарантійна частка



ДЯКУЮ.

АННА ЛАЄВСЬКА,
комерційна директорка
«Інтергал-Буд»

