

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

Сумський державний університет

Центр заочної дистанційної та вечірньої форм навчання

Кафедра журналістики та філології

«До захисту допущено»

Завідувач кафедри

Володимир Садівничий

\_\_\_\_\_ 2023 р.

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на здобуття освітнього ступеня бакалавр**

зі спеціальності 061 Журналістика

освітньо-професійної програми Журналістика

на тему:

**РИНОК НЕРУХОМОСТІ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ: ДОБІРКА  
ЖУРНАЛІСТСЬКИХ МАТЕРІАЛІВ**

**The real estate market during martial law: a selection of journalistic materials**

Здобувача(ки) групи ЖТз-93-1с Лопандя Карина Максимівна

(шифр групи) (прізвище, ім'я, по батькові)

Кваліфікаційна робота містить результати власних досліджень.

Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

\_\_\_\_\_  
(підпис)

\_\_\_\_\_  
(Ім'я та ПРІЗВИЩЕ здобувача)

Керівник \_\_\_\_\_

(посада, науковий ступінь, вчене звання, Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Консультант \_\_\_\_\_

(посада, науковий ступінь, вчене звання Ім'я та ПРІЗВИЩЕ)

\_\_\_\_\_  
(підпис)

Суми – 2023

Лопандя К. М. Ринок нерухомості під час воєнного стану: добірка журналістських матеріалів [Текст]: робота на здобуття кваліфікаційного ступеня бакалавр; спец. : 061 – журналістика ; наук. керівник І. Л. Гаврилюк. Суми : СумДУ, 2023. 21с.

Створено добірку журналістських матеріалів, у яких представили особливості функціонування ринку нерухомості під час воєнного стану. Матеріали описують як національні, так і регіональні особливості ринку нерухомості. Інформаційний продукт призначений для розміщення на українських медіаплатформах.

Робота складається зі вступу, пояснювальної записки, представленої двома розділами, списку використаних джерел, інформаційного продукту, що представлений добіркою журналістських матеріалів, висновків.

Ключові слова: воєнний стан, ринок нерухомості, інформаційний доробок.

## ЗМІСТ

I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА.....	4
ВСТУП.....	4
1. Обґрунтування інформаційного продукту .....	6
1.1. Опис практичної проблеми, яка вирішується у кваліфікаційній роботі.....	6
1.2. Аналіз матеріалів прямих та непрямих конкурентів (як відображення невизначеності умов створення інформаційного продукту).....	8
1.3. Обґрунтування методики, обраної концепції, праць, на яких ґрунтується робота.....	9
2. Специфікація інформаційного продукту.....	10
2.1. Авторська ідея.....	10
2.2. Інформаційний привід.....	10
2.3. Цільова аудиторія.....	11
2.4. Характеристика джерел фактів та інформації.....	11
2.5. Прогнозовані результати втілення.....	12
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....	13
II. ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПРОДУКТ.....	14
ВИСНОВКИ.....	21

## ВСТУП

Війна суттєво вплинула на всі сфери життя українців, і ринок нерухомості не є винятком. Після початку повномасштабного вторгнення РФ ринок нерухомості в Україні вимушено зупинився. У перші місяці війни будинки практично не зводилися через загрозу російських обстрілів, а купити чи продати нерухомість було неможливо через дію воєнного стану та закритий Державний реєстр речових прав на нерухоме майно. Люди, які, звісно, до цього не стикалися з такими проблемами, почали відчувати брак якісної інформації з цього питання. У цьому випадку на допомогу прийшли експерти, аналітики та журналісти-розслідувачі.

**Актуальність роботи** полягає в тому, що суспільство потребує інформації, яка стосується реальної ситуації на ринку нерухомості під час воєнного стану. Саме запит на якісну і правдиву інформацію про ринок нерухомості з'явився в українців під час війни.

*Мета* – створити інформаційний продукт, в якому буде розкрито питання ринку нерухомості в Україні під час воєнного стану.

*Завдання роботи:*

- дослідити теоретичну складову особливостей роботи журналістів з тематикою про ринок нерухомості;
- проаналізувати стан ринку нерухомості під час війни та наявні матеріали в медіа з цього питання;
- описати специфікацію інформаційного доробку;
- створити інформаційний продукт.

Дослідження здійснено за допомогою описового методу, реалізовано критичний аналіз розвідок, застосовано процедури добору та систематизації, спостереження й синтезу матеріалу.

Структура та обсяг кваліфікаційної роботи: робота складається з пояснювальної записки та інформаційного продукту.

## I. ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

### 1. Обґрунтування інформаційного продукту

#### 1.1 Опис практичної проблеми, яка вирішується у кваліфікаційній роботі

Упродовж передвоєнного 2021 року пропозиція нового житла в Україні досягла піку. В експлуатацію було введено 11,4 млн кв.м житла, що стало найвищим показником за останні 30 років [9].

2022 рік також починався жваво і міг би продовжити цю тенденцію. До початку війни темпи введення нового житла в експлуатацію залишалися на рівні 2021 року. За перші півтора місяця загальна площа житлових будівель, прийнятих в експлуатацію, становила майже п'яту частину майбутнього річного обсягу.

Після повномасштабного вторгнення практично всі забудовники призупинили роботу на будівельних майданчиках: деякі – на кілька тижнів, а деякі не відновили будівельні роботи й досі. Як результат, у 2022 році загальна площа введеного в експлуатацію житла становила 7,1 млн кв. м (18 300 приватних будинків і 74 300 квартир), що на 38% менше, ніж у 2021 році [10].

Скорочення обсягів нової пропозиції відбувалося практично по всій території України, за винятком кількох областей. Найбільшого спаду в будівництві зазнали східні та південні області: там обсяги введення в експлуатацію нового житла впали на 70–90% порівняно з попереднім роком.

Проте найтяжчою проблемою на ринку житлової нерухомості багатьох регіонів стали масові ракетні та артилерійські обстріли. Внаслідок активних бойових дій станом на вересень 2022 року було зруйновано або пошкоджено 74,1 млн кв.м житла, що становило більше 7% усього наявного житлового фонду [6].

Масштаби руйнувань величезні. Тільки за наявними даними, вони перевищують обсяги усього нового житла, введеного в експлуатацію за останні сім років. Враховуючи масовість ракетних обстрілів в останні місяці року, а також неможливість підрахунку збитків в окупованих районах, обсяги руйнації житла будуть ще більшими.

Згідно зі звітом міжнародної аудиторської компанії Ernst & Young (EY), масштаби руйнувань української нерухомості перевищують обсяги побудованого та введеного в експлуатацію житла за останні сім років. Люди в паніці почали шукати хоч якісь відповіді на свої запитання стосовно їхнього майна. Під час воєнного стану в Україні урядом встановлено певні обмеження щодо купівлі-продажу, оренди нерухомого майна для забезпечення громадян від можливих ризиків. Деякі обмеження стосуються Державного земельного кадастру, інші – нотаріальної сфери [6].

Автоматизована система Державного земельного кадастру відновила роботу з 19 травня. Це дозволяє фактично оформити право власності на земельні ділянки, житлові будинки, гаражі та інше нерухоме майно, що на ній розташоване. Проте деякі обмеження щодо дій Держгеокадастру зберігаються до кінця воєнного стану в Україні.

За місяці повномасштабного вторгнення Росії в Україну журналісти зіткнулися із обмеженням доступу до інформації, адже низка реєстрів закрилась у перші дні війни. Представники влади аргументують це тим, що інформація з них може допомогти агресору. Такі умови особливо

дошкуляють журналістам, більша частина роботи яких і пов'язана із пошуком інформації саме у цих реєстрах.

## **1.2. Аналіз матеріалів прямих та непрямих конкурентів (як відображення невизначеності умов створення інформаційного продукту)**

За час війни в Україні питання, пов'язане з нерухомістю, турбує багатьох людей. З'явилася низка нових законів, складнощі з доступом до реєстрів, що, зрозуміло, викликало у людей нерозуміння ситуації і необхідності в її тлумаченні. Люди активно почали шукати інформацію в медіа – і журналісти не забарилися з відповіддю на такий громадський запит.

Як офіційні джерела (сайти державних установ та представників влади), так і медіа почали друкувати матеріали та показувати відеоконтент різних жанрів, намагаючись прояснити ситуацію з тим, як же насправді функціонує ринок нерухомості під час воєнного стану в Україні.

Серед проаналізованих нами матеріалів статті Міністерства фінансів України («В Україні відновили реєстрацію угод із нерухомістю: чи варто зараз купувати»), tsn.ua («Від початку лютого роботу нотаріусів заблоковано: чим це загрожує ринку нерухомості»), ukurier.gov.ua («Нерухомість у стані війни»), www.epravda.com.ua («Продажі нерухомості відновилися, але покупців нема. Що далі? »), glavcom.ua («Житло у Києві стало доступнішим: як змінилися ціни на нерухомість»).



### **1.3. Обґрунтування методики, обраної концепції, праць, на яких ґрунтується робота**

Для нашої кваліфікаційної роботи ми опрацювали офіційні та неофіційні джерела, які висвітлювали тематику про ринок нерухомості в Україні з початку війни. Дослідили статистику та оголошення на відомих сайтах нерухомості ЛУН та OLX, щоб зрозуміти, як змінився ринок нерухомості і запити людей. Проаналізували дослідження аналітиків ринку нерухомості та їх висновки.

## **2. Специфікація інформаційного продукту**

Для висвітлення обраної теми ми створили три журналістські матеріали, розраховані на цільову аудиторію, яка цікавиться ринком нерухомості в Україні. Ми спробували на прикладі трьох матеріалів описати загальний стан та тенденції розвитку ринку, проаналізувати цінову політику по областях та окремо окреслити ситуацію на ринку нерухомості в Сумській області.

### **2.1. Авторська ідея**

Ми створили три журналістські матеріали про ринок нерухомості України під час воєнного стану. У матеріалах ми спробували пояснити ситуацію, яка відбувається в цій сфері під час війни. Авторські матеріали умовно поділили на три види: один описує загальний стан ринку нерухомості в Україні під час війни, другий висвітлює питання вартості нерухомості і як вона змінюється по регіонах, третій ознайомлює реципієнта зі станом ринку нерухомості в Сумській області.

Інформаційний доробок побудований за принципом від більшого до меншого, де з інформації загальнонаціональної важливості ми переходимо до регіональної інформації.

### **2.2. Інформаційний привід**

Інформаційним приводом для створення інформаційного продукту є війна і, як наслідок, закриття реєстрів, що унеможливило купівлю або продаж нерухомого майна, ускладнювало роботу представників медіа.

Журналісти втратили доступ до певного масиву інформації, а люди почали шукати відповіді на запитання, які стосуються долі їхнього майна.

### **2.3. Цільова аудиторія**

Цільовою аудиторією інформаційного продукту є реципієнти, які бажають придбати або продати нерухоме майно в Україні. Під час війни багато людей втратили житло і вони постійно в пошуку інформації про оренду, регіони безпечні для такої оренди, купівлі. Враховуючи, що за час війни з'явилися нові нормативні акти, правила стосовно ринку нерухомості, люди відчували нагальну потребу в роз'ясненні цих питань.

### **2.4. Характеристика джерел фактів та інформації**

Для отримання інформації стосовно ринку нерухомості в Україні під час воєнного стану ми користувалися офіційними джерелами (сайти, соціальні мережі представників влади та державних установ), матеріалами на сайтах відомих медіа України, українськими сайтами оголошень та аналітикою експертів у галузі.

### **2.5. Прогнозовані результати втілення**

**«Ринок нерухомості у Сумській області під час війни»** – замітка, розрахована на реципієнта, який бажає продати або купити нерухомість у Сумській області. Текст орієнтує реципієнта в загальних тенденціях стану на

ринку нерухомості в області, наголошує, на які аспекти зазвичай люди звертають увагу при подібних купівлях-продажах у місті.

**«Ринок нерухомості під час воєнного стану: аналітика»** – аналітичний огляд, розрахований на широку аудиторію. Після дослідження цінової політики на найвідоміших сайтах України з продажу нерухомості ми подаємо тенденції в ціновій політиці та те, за якими критеріями зараз люди обирають майно.

**«Ринок нерухомості під час війни»** – інформаційний огляд, який допоможе зорієнтуватися реципієнтам у низці нових законів. Огляд буде цікавий тим, хто зазвичай шукає тлумачення складних нормативних актів простими словами.

Назва	Жанр	Обсяг у авторських аркушах
«Ринок нерухомості у Сумській області під час війни»	Замітка	0,05
«Ринок нерухомості під час воєнного стану: аналітика»	Аналітичний огляд	0,05
«Ринок нерухомості під час війни»	Інформаційний огляд	0,05

Інформаційний доробок створений аби розтлумачити ситуацію на ринку нерухомості в Україні під час воєнного стану.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Еверет Девід. Навчальний посібник репортера. IREX ПроМедіа. 1999. 98 с.
2. Маларек Віктор. Викривання фактів. Суть та практика журналістського розслідування. Київ, 1999. 116 с.
3. Мурікан Жак. Журналістське розслідування. Київ : ІМІ, 1998. 105 с.
4. Українське законодавство : засоби масової інформації. Київ, 2000. 175 с.
5. Як змінився ринок нерухомості України під час війни. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemaє-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337>.
6. Що потрібно знати про ринок нерухомості під час війни. URL: <https://rialtotenders.com.ua/statti/scho-potribno-znati-pro-rinok-neruhomosti-pid-chas-viyni>.
7. Як змінилися ціни на нерухомість під час війни. URL: <https://zaborona.com/cherez-vijnu-v-ukrayini-zrujnovano-bilshe-zhytla-nizh-bulo-pobudovano/>.
8. Як змінився ринок нерухомості та запити українців під час війни: інтерв'ю із українським девелопером Вячеславом Кредісовим. URL: <https://ua.news/ua/money/kak-uzmenylsya-rynok-nedvyzhymosty-y-zaprosy-ukrayntsev-vo-vremya-vojny>.
9. Тенденції цін. Що буде з ринком нерухомості після війни. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2022/08/25/690797/>.

10. Ситуація на ринку нерухомості: мовою фактів, а не ріелторів. URL: <https://zn.ua/ukr/ECONOMICS/situatsija-na-rinku-nerukhomosti-movoju-faktiv-a-ne-rijeltoriv.html>.

## II. ІНФОРМАЦІЙНИЙ ПРОДУКТ

### РИНОК НЕРУХОМОСТІ В СУМСЬКІЙ ОБЛАСТІ ПІД ЧАС ВІЙНИ

*Житло дешевше на 30% у порівнянні з цінами до початку повномасштабного вторгнення, а кількість покупців зменшилась на 70% — таким нині є ринок нерухомості в Сумах.*

Коли розпочалася військова агресія росії, ринок нерухомості був закритий. Були закриті реєстри майнових прав і, на нашу думку, це було правильне рішення для того, щоб збереглася нерухомість громадян України. І тільки з середини – кінця травня цей ринок почав відновлюватися.

Велика кількість покупців відмовилися від покупки й дуже багато продавців відмовилися від продажу своєї нерухомості, бо ситуація в нашій країні змушувала цих людей замислитися, де зберігати гроші: у майні чи в готівці, чи дати житло своїм родичам, які приїжджали, переселялися зі зруйнованих міст.

Сьогодні можна сказати, що ринок нерухомості в місті більш-менш відновив свою роботу, але він залежить не тільки від цінової політики, але й від емоційної складової. Це передусім ситуація на наших фронтах.

Як тільки збільшується кількість обстрілів, як тільки якісь негаразди на фронтах – одразу припиняється й рух на ринку нерухомості. Якщо казати про ціни, то треба відмітити, що ціни змінилися. Це пов'язано з війною, з нашою географічною локацією і розташуванням: прикордонна область, дуже багато ризиків.

Сьогодні люди, звісно, хочуть мати житло, але на перше місце виходять критерії ліквідності і практичності. Такими об'єктами є передусім однокімнатні квартири. Їх можна швидше продати, їх простіше здавати в оренду, а, відповідно, швидше повернути, у випадку якоїсь нагальної потреби, свої гроші. Найменшим попитом користуються три- та чотирикімнатні квартири. Звісно, у цьому питанні не останнє значення відіграє вартість комунальних платежів.

За словами ріелторів, приблизно на 70 відсотків зменшилась кількість реальних покупців. Інші – вичікують, спостерігають.



## РИНОК НЕРУХОМОСТІ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ: АНАЛІТИКА

У травні 2022 року українська влада відкрила державні реєстри. Це дозволило здійснювати транзакції з купівлі та продажу нерухомості, що стало початком повільного поживлення ринку нерухомості.

Статистика платформи OLX підтверджує, що після початку війни найактивніше українці цікавилися купівлею вторинного житла з серпня по жовтень, упершу чергу це пов'язано зі зміщенням бойових дій на Схід і Південь країни. Але з початком серійних масованих ракетних атак попит на купівлю житла на платформі дещо зменшився – на 7% у листопаді та на 21% у грудні.

Проаналізувавши сайт з пошуку квартир ЛУН, ми визначили приблизні ціни на квадратний метр за травень 2023 року:

<b>Київ</b>	<b>46 500 грн</b>
<b>Львів</b>	<b>45 400 грн</b>
<b>Дніпро</b>	<b>41 700 грн</b>
<b>Одеса</b>	<b>35 900 грн</b>
<b>Вінниця</b>	<b>34 000 грн</b>
<b>Харків</b>	<b>27 900 грн</b>
<b>Запоріжжя</b>	<b>34 300 грн</b>
<b>Миколаїв</b>	<b>27 400 грн</b>

Зрозуміло, що ситуація на ринку нерухомості насамперед залежить від розташування того чи іншого об'єкта, тобто як далеко обране житло від лінії фронту чи від небезпечних регіонів, які найчастіше переживають ракетні

обстріли. За останній рік у Києві та Одесі ціни на однокімнатні квартири практично не змінилися, тоді як у Львові та інших західних і центральних областях, які стали притулком для внутрішньо переміщених осіб, діапазон зростання цін за рік досяг 10–20%.

Небезпека ракетних обстрілів і відключення електроенергії впливають на вибір покупців. Зокрема, на платформі OLX відзначають поживлення інтересу до оснащених газом квартир на невисоких поверхах.

Прослідкувавши тенденції попиту на нерухомість на сайтах з продажу, ми визначили складові, які впливатимуть на попит, а саме, сегмент недорогих квартир за містом буде все більш затребуваним завдяки перевагам:

- відносно нові будинки 2012–2020 років,
- більші площі квартири та нижча вартість квадратного метра,
- низькоповерхова забудова,
- безпека,
- альтернативні джерела електроенергії, такі як генератори, пелетні котельні,
- водопостачання зі свердловини,
- незалежна каналізація-септик,
- ціни на однокімнатні від \$20 тис.

## УКРАЇНСЬКИЙ РИНОК НЕРУХОМОСТІ ПІД ЧАС ВІЙНИ

У перші дні війни в Україні доступ до всіх реєстрів, включаючи реєстр нерухомості, було заблоковано.

Міністр юстиції Денис Малюска заявив, що уряд вчинив правильно, заклавши доступ до реєстрів, попри очевидні втрати для бюджету та багатьох громадян, чії кошти на існування були пов'язані з ринком нерухомості.

Однак, за його словами, все ще можна укласти нотаріальну угоду купівлі-продажу, але такі угоди завжди ризиковані, оскільки нотаріус не має можливості перевірити власника нерухомості, щоб переконатися, що продавець і власник одна й та сама особа. Усвідомлюючи необхідність руху національної економіки, Міністерство юстиції вирішило, що поступово відкриватиме реєстр, зокрема реєстр нерухомості.

Проте експерти ринку нерухомості радять громадянам не поспішати із покупкою житла.

Нещодавно доступ до частини реєстрів було відновлено. Утім доступ до реєстрів відновили лише на певній частині території, за винятком регіонів, де тривають воєнні дії.

За словами народного депутата, члена комітету Верховної Ради з правової політики Ігоря Фріса, ризикові дії під час війни пов'язані зі складністю ідентифікації загиблих.

«Ризикові дії пов'язані, наприклад, із тим, що важко проходить ідентифікація загиблих. І реєстр цивільного стану, де реєструються смерті, оновлюється не так швидко, як би нам хотілося. З огляду на це заборонили посвідчувати правочини щодо відчуження нерухомості на підставі

довіреності. Бо не можемо пересвідчитися, чи людина, яка давала довіреність, жива», – пояснив депутат.

Дослідивши законодавчу базу, ми зробили коротку добірку найголовніших тез.

Ключові відмінності роботи ринку від мирного часу:

- операції з майном у цей час відбуваються не в усіх регіонах;
- дозвіл на правочини з майном матимуть лише нотаріуси, затверджені Мін'юстом;
- куплені квартири не можна продавати впродовж місяця після набуття прав;
- заборона посвідчувати правочини щодо відчуження нерухомості на підставі довіреності;
- заборона вилучати майно під іпотечним кредитом;
- продовження строків приймання спадщини.

Зрозуміло, що ризики під час купівлі житла залишаться до кінця війни. Бойові дії і їхні наслідки впливають на ринок нерухомості та формування цін. Інвестиції поки також не повернуться. Позитивним чинником, який може оживити продажі житла в майбутньому, є рішення про початок компенсації за втрачене чи пошкоджене житло.

## ВИСНОВКИ

Темою нашої роботи є «Ринок нерухомості під час воєнного стану: добірка журналістських матеріалів».

Ми створили три матеріали – «Ринок нерухомості у Сумській області під час війни», «Ринок нерухомості під час воєнного стану: аналітика», «Ринок нерухомості під час війни».

Кожен з цих матеріалів описує проблеми людей, які стикаються з вибором нерухомості в Україні, загальний стан ринку в цій області, нові цінові тенденції та інше.

Наші матеріали розраховану на цільову аудиторію, яка цікавиться ринком нерухомості в Україні. Будь-кому з таких реципієнтів вони дадуть короткий опис його стану зараз.

Саме тема нашої роботи є універсальною та може допомогти відповісти на запитання стосовно актуальності купівлі житла. Оскільки інформації на медіапросторах із цього приводу недостатньо, ми намагалися надати чітку статистику, коротку аналітику та загальний опис стану як по всій Україні, так і в Сумській області.

Аналізуючи ринок нерухомості в Україні під час воєнного стану, ми користувалися офіційними джерелами, реєстрами нерухомості, ознайомилися з новинами та розсилками українських сайтів оголошень, новинами у сфері нерухомості серед відомих медіа та аналітикою експертів у галузі.