

ТОП-ТЕМИ: [здоров'я](#)  
[Володимир Зеленський](#)

[Дайджест](#) > Зруйноване житло в Україні масово скуповують: від \$20 за кв. м.

## Зруйноване житло в Україні масово скуповують: від \$20 за кв. м.

Автор: [Агата Кловская «Фраза»](#)

Редактор  
29.11.23  
20:05

1064



Вибір редакції

В Україні з'явилися покупці пошкодженого чи навіть повністю зруйнованого внаслідок війни житла.

«Вже можна говорити про формування окремого сегменту ринку нерухомості — розбитих квартир і будинків або, скоріше, навіть документів на них. Є інвестори, які купують такі об'єкти пачками і готові платити за руїни по 50-150 доларів за квадрат», - розповів експерт ринку нерухомості, ріелтор Михайло Артюхов.

За його словами, потенційні покупці скуповують зруйновані будинки як у регіонах, що сильно постраждали від війни (Харківській, Херсонській, Запорізькій областях та інші), так і в передмісті столиці: у Бучі, Ірпені, Гостомелі та навколишніх селах.

Цю тенденцію підтвердив і ріелтор із Ірпеня Олег Росновський.

«Є люди, які намагаються купити нерухомість за безцінь. Зокрема, квартири в Ірпені в будинках, які вже точно підуть на відновлення, у Немішаєвому, Макарові, Клавдієвому, де житловий фонд суттєво постраждав на початку війни», — каже Росновський.

«На Харківщині теж таке є. З'явилися люди, які готові викуповувати чи не руїни в селах, що були під окупацією, і на північних околицях Харкова, де багато зруйнованих будинків», — розповів власник харківської оціночної компанії «Дельта Консалтинг» Роман Рябов.

Ріелтори кажуть, що «інвестори» скуповують руїни, сподіваючись отримати за них державні компенсації і добре на цьому заробити.

«Держава платитиме за ринковою ціною, а це щонайменше 500 доларів за квадрат. Тобто виходить 10-кратне зростання на інвестиції», — сказав Артюхов.

Втім, новим власникам, перш ніж отримати компенсації, ще доведеться обійти законодавчу норму, за якою на допомогу від держави можуть розраховувати лише власники, які володіють об'єктом на момент його пошкодження. Але, як розповідають ріелтори, вже з'явилися «вирішили», які обіцяють «допомогти» у цьому питанні за винагороду.

"Система компенсацій побудована так, що на рівні місцевої влади реально все вирішити", - сказав голова адвокатського об'єднання "Кравець і партнери" Ростислав Кравець.

Розбиралися, як руїни стали в Україні ліквідним товаром.

### Скуповують квартири по \$2 тисячі

За словами Михайла Артюхова, останнім часом в Україні з'явилися покупці, які цілеспрямовано шукають пошкоджені чи зруйновані об'єкти та готові їх скуповувати чи не пачками.

Є запити від інвесторів, які розуміють, що з такими об'єктами робити далі і як на них можна добре заробити. Вони готові розглядати квартири в пошкоджених багатопверхівках, окремі приватні будинки навіть повністю зруйновані. Головна вимога — наявність документів права власності на таку нерухомість, що дає змогу переоформити їх на нового власника та внести зміни до держреєстру», — каже Артюхов.

За його словами, «інвестори» нишпорять буквально по всій країні, розглядаючи варіанти пошкодженої нерухомості в областях, що сильно постраждали від війни, та в інших регіонах.

У Харківській області, за словами Рябова, скуповування йде у населених пунктах навколо міста та на його північних околицях.

Особливим попитом користується пошкоджена нерухомість у передмісті столиці - Ірпені

Виявлено ще одну небувалу користь кави

[Всі новини](#)

Головне

Популярне

17.04.26 15:30

Вже сьогодні по Землі вдарить 6-бальна магнітна буря

17.04.26 15:06

Американці розгадали таємницю нічних кошмарів

17.04.26 14:16

Озлоблений Путін готовий напасти на Європу вже цієї весни, - WP

17.04.26 14:06

У Білорусі хочуть збудувати дивний туристичний об'єкт

17.04.26 13:48

Найближчі союзники Трампа в Європі розглядають його як «токсичний тягар», — Politico

17.04.26 13:32

В ОП розповіли, коли Спецтрибунал почне повноцінно працювати

17.04.26 13:15

Син Байдена сховався від боргів у Каліфорнії, - ЗМІ

17.04.26 13:06

Реформа БЕБ буксує: ЗМІ пишуть, що у Полтаві скандал

17.04.26 12:51

Трамп заінтригував мирними переговорами з Іраном

17.04.26 12:45

Канадці розповіли про парадоксальну користь молока для дітей

та Бучі. Багато привабливого для скупників житла у Макарові, Немішаєвому, Клавдієвому, додав Олег Росновський.

Ціни на нерухомість різні. За словами Артюхова, в середньому потенційні покупці готові платити з розрахунку по 50-150 доларів за квадратний метр залежно від розташування об'єкта. При цьому ступінь руйнувань часто взагалі не враховується. Головне – адреса. Для приватних будинків враховують також площу земельної ділянки: чим вона більша, тим вища ціна.

Але є ціни і набагато нижчі. Як каже Рябов, за квартири у пошкоджених багатоповерхівках на Північній Салтівці людям пропонують лише по 2 тисячі доларів. Виходячи з того, що середня двокімнатна квартира в старих будинках — це приблизно 50 квадратів, виходить, що квадратний метр коштує всього 40 доларів, тоді як до війни ціник досягав 700 доларів за квадрат.

"Такий же рух йде в Циркунах на півночі від Харкова", - додав Рябов.

«У середньому ринкова вартість квадратного метра на житло в Україні варіювалася від 500 до 1000 доларів за квадрат і вище. Тобто за зруйновані об'єкти пропонують зараз удесятеро менше, ніж вони коштували до війни та руйнування», - зазначив Артюхов.

## Біженці віддають будинки за копійки

Як кажуть ріелтори, переважно скупники зруйнованого житла дають запити щодо пошуку таких об'єктів посередникам — щоб ті моніторили ринок, підбирали підходящі квартири та будинки та вели переговори з власниками щодо швидкого викупу.

«Власники зруйнованої нерухомості самі виставляють її на продаж нечасто, оскільки не впевнені, що хтось може виявити до неї інтерес. Але багато хто з тих, кому пропонують живі гроші за руїни, погоджуються продати навіть за копійки, аби заплатили відразу. Чимало власників зараз живуть у Європі та вже взагалі поставили хрест на своїх руїнах. Тому готові продати квартиру навіть за 2-3 тисячі доларів», - розповів ріелтор Микола з Херсона.

Але на профільних майданчиках можна знайти оголошення про продаж пошкодженої нерухомості від власників. Наприклад, на metrazh.com.ua виставлений будинок у «мальовничому місці» Ізюма — 44 квадратні метри та 6 соток землі — лише за 1,5 тисячі доларів (по 34 долари за квадрат).

«Будинок після окупації, частково пошкоджений, потребує ремонту», - попереджає продавець.

У цьому ж населеному пункті пропонують будинок ще дешевше - 50 квадратів за тисячу доларів, тобто по 20 доларів за квадрат. З переагента власник вказав лише наявність кадастрового номера, зазначивши, що споруда потребує ремонту.

Водночас власники зруйнованого житла у передмісті столиці, за словами Росновського, продавати його за копійки не поспішають.

«Навіть у сильно постраждалих від ворожих атак багатоповерхівках квартир по 50-150 доларів немає. Якщо що й виставляється на продаж, то ціник для пошкодженого житла високий, лише трохи нижчий, ніж у середньому на ринку», — зазначив Росновський.

Але якщо людині терміново потрібні гроші, особливо якщо сім'я при цьому вже осіла в Європі, вона готова поступатися. Ріелтори кажуть, що можна збити ціник до 100 доларів за квадрат. Тобто до 5 тисяч доларів за квартиру 50 квадратів. Тоді як така сама квартира в 50 квадратів у вцілому будинку в Ірпені коштує в середньому 40-45 тисяч доларів.

## Скільки можна заробити

Навіщо покупці вкладаються у руїни?

«Мотивація різна. Деякі інвестори скуповують зруйновану нерухомість під відновлення, щоб потім заробити на перепродажі. Деяких цікавлять земля та документи на житловий будинок, під які можна збудувати новий об'єкт уже без паперової тяганини. Але більшість все ж таки розраховує на компенсації від держави», — каже Михайло Артюхов.

Йдеться про державну програму «Відновлення», за якою власники пошкодженого чи зруйнованого після 24 лютого 2022 року житла можуть розраховувати на компенсації. Під дію програми потрапляють квартири, приватні будинки, садові та дачні будиночки, кімнати у гуртожитках, а також недобудовані об'єкти, якими прилітало.

Вже йдуть виплати на ремонт пошкодженого житла. Їх видали понад 13 тисяч заявників (а заяв подано понад 50 тисяч). У вересні чиновники відзвітували, що за програмою «Відновлення» виплачено «перший мільярд». Виходячи з того, що на той момент гроші отримали 12 тисяч сімей, середня виплата становить трохи більше 80 тисяч гривень. Але ж можна отримати до 200 тисяч гривень. Що, на перший погляд, не так багато. Але потенційний покупець будинку в Ізюмі за тисячу доларів, отримавши компенсацію на ремонт, уже зміг би заробити вдвічі більше і зберегти за собою об'єкт нерухомості.

Щоправда, отримати гроші на руки по «відновленню» не можна — оплачуються покупки будматеріалів у певних магазинах та ремонтні роботи.

Але є інші програми відновлення пошкоджених житлових об'єктів від місцевої влади. Йдеться переважно про багатоповерхівки, в яких пошкоджені квартири ремонтують за рахунок місцевих бюджетів чи грантів. І їхні власники, не вкладаючи нічого, можуть

ФОТО ТА ВІДЕО

На популярному турецькому курорті зафіксовано незвичайне природне явище

Новини блогосфери

05.04.26 11:29

«Ухиянт» — не причина, а симптом

05.04.26 11:15

Вирок українському ринку електроенергії

05.04.26 11:06

Захід посилав сигнал українцям: або легалізуєшся, або пакуй валізи

18.03.26 18:39

Облави ТЦК: після війни ми ще багато років будемо відхаркувати це «необхідне зло»

Опитування

Що ви чекаєте від 2026 року?

- Закінчення війни в Україні
- Глобальну фінансову кризу
- Розвал Європи
- Кінець світу
- Нову пандемію

ГОЛОСУВАТИ

[переглянути результати](#)

розраховувати на повне відновлення житла. А згодом його можна буде продати вже за ринковою вартістю.

Як каже Олег Росновський, в Ірпені в будинку, який вже точно відновлюватимуть, квартири продають зовсім не за копійки, а майже за ринковою ціною.

Але ті, хто зумів придбати в ньому квартири раніше, коли ще не було відомо, коли почнуть все відбудовувати і почнуть взагалі, можуть розраховувати на гарний прибуток у разі подальшого продажу житла в вже повністю відновленому будинку.

Оскільки пошкоджених будинків в Україні дуже багато і неясно, коли дійде черга до їх ремонту, далеко не всі власники готові чекати. На що розраховують скупники, пропонуючи переоформити на них «неліквід» за копійки.

Щодо повністю зруйнованого житла, то за нього за законодавством передбачена видача житлових сертифікатів. Вони дозволять придбати житло замість будь-якого регіону країни, його можна буде купити повністю за сертифікат або доплативши суму, що бракує.

Наприкінці вересня житлові сертифікати відкрилися до «Діє» для ознайомлення, а з листопада їх почали видавати людям.

Як заявила голова комітету Ради з питань організації державної влади та місцевого самоврядування Олена Шуляк, станом на 22 листопада сформовано 772 сертифікати на загальну суму близько 1,6 млрд. гривень (тобто в середньому по 2 млн. гривень на один сертифікат). Загальна площа житла, що підлягає компенсації, становить 58,1 тисяч квадратних метрів. Тобто держава оцінила квадратний метр у суму близько 28 тисяч гривень, що загалом не так багато, але вибрати нове житло за такі гроші все ж таки реально.

У будь-якому випадку ця сума набагато більша, ніж пропонують скупники за зруйноване житло. Вони дають 40-50, щонайбільше 150 доларів за квадрат, тобто від 1600 до 6 тисяч гривень.

На початку листопада Кабмін виділив на житлові сертифікати 2,5 млрд. гривень. Тобто гроші на програму поки що є.

Але для тих, хто купує зруйноване житло, важливим є один нюанс. Незрозуміло, чи є шанси отримати компенсацію, адже на момент руйнації власники були інші.

«З цим можуть бути проблеми: згідно із законодавством компенсації покладено власнику, який вважався на момент руйнування житла у держреєстрі. Але є лазівки. Рішення про компенсації приймають місцеві комісії, а з ними, як показує практика, можна домовитись, і отримати компенсацію до 500-600 доларів за квадрат. Навіть якщо напередодні купив цю нерухомість по 20 доларів за квадрат», – каже Ростислав Кравець.

Ріелтори розповіли, що вже з'явилися «вирішили», через які можна отримати добро від комісії на житловий сертифікат.

«Комісії насправді у більшості регіонів працюють дуже погано. Їхнього візиту люди чекають місяцями, при цьому продовжують жити у зруйнованих та аварійних будинках. Але якщо є зв'язки, можна оформити все за день. На комісії зазвичай виводять спеціальні посередники, за послугу просять від тисячі до 5 тисяч доларів, а з власників зруйнованих особняків ще більше», — розповів нам ріелтор Іван, який працює з об'єктами у Київській та Чернігівській областях.

Цікаво, що днями Кабмін розширив перелік тих, хто може претендувати на компенсації за зруйноване житло. Крім власників до переліку включили також співвласників квартир та будинків. Вони можуть подавати окремі заяви та вимагати свою частку компенсації. Суму компенсації для кожного співвласника визначатимуть ті самі місцеві комісії. Тобто теоретично з'являється ще одна лазівка, коли власник зруйнованого будинку може продати не весь об'єкт, а тільки його частину, і таким чином компенсацію отримують і він сам, і новий «співвласник».

Як усе це працюватиме на практиці, покаже час. Але, як зазначив ріелтор Іван, «підприємливі українці, які мають гроші та зв'язки серед місцевих чиновників, прямо зараз створюють супервигідний бізнес». За 10 тисяч доларів можна купити 5 квартир у пошкоджених будинках, а потім, не вкладаючи жодної копійки, продати їх щонайменше за 100 тисяч або навіть більше, каже ріелтор.

За інформацією українських ЗМІ


Читайте Фразу в Google News (натиснути "Підписатися")

Підпишіться на канали Фрази в [Youtube](#), [Twitter](#), [Instagram](#), [Facebook](#)

Теги: [нерухомість](#)



Кomentarі

Статті

16.04.26 09:10

**Віце-прем'єр Олексій Чернишов, топ-менеджерка «Київстар» Вікторія Кириленко та інші: чому тисячі кримінальних проваджень в Україні не доходять до вироків**

Автор: Андрій Майстренко, для «Фраза»

Дайджест

18.03.26 18:57

**Бензопилу винайшли, щоб... різати жінок**

Автор: «Фраза»

Теги

[Про сайт, реклама](#)

[Політика конфіденційності](#)

[frazaua@gmail.com](mailto:frazaua@gmail.com)

© 2026 рік «Фраза.юа» - найсвіжіші онлайн новини України та світу, авторські статті. Всі права захищені.



При використанні матеріалів обов'язково розміщення прямого та відкритого для індексації посилання на «Фраза.юа», розміщеному не нижче третього абзацу.

Редакція Фраза.юа залишає за собою право не погоджуватись з думкою автора, проте надає свободу слова відповідно до ст. 21, 24 та ст. 34 Конституції України.

