

# RED CONNECT

A person with long hair, seen from behind, is holding up a large Ukrainian flag (yellow and blue) against a clear blue sky. The flag is the central focus of the image, and the person's arms are raised to hold it.

Демографія, гроші, девелопмент.  
Перспективи ринку житла

Райков Ігор



**Привіт, я - Ігор!**

тато двох синів та двох брендів

**СПІЛЬНОТА** 

ДЕВЕЛОПЕР НОВОЇ ГЕНЕРАЦІЇ

**ULPM** Школа  
Професійного  
Девелопменту

# ринок інвестицій у первинну нерухомість 2021



Інші міста - **700 млн \$ / рік**

Загальний обсяг інвестицій  
- **близько**  
**9.7**  
млрд \$

# ринок інвестицій у первинну нерухомість

# 2023

(відсотки падіння)\*



Інші міста - **мінус 50%**

Загальний обсяг інвестицій  
- млрд \$ впав  
в **4.66** рази

# 2.08

\* без врахування надходжень по угодах на виплат до 24.02

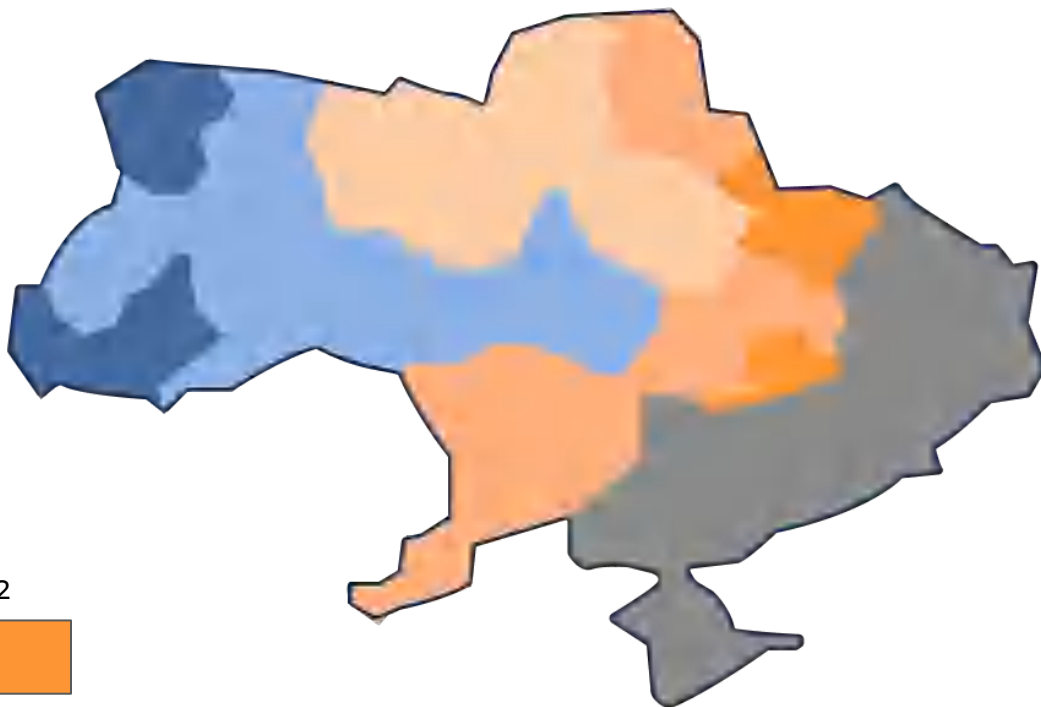
# Рівень безпеки

Індекс відчуття безпеки у місті  
значення коливається від 1 до 5

де 1 означає “жахливо”, 2 - “погано”, 3-  
“середньо”, 4 - “добре”, а 5 - “відмінно”



середнє по всіх містах



>3.8

3.6-3.8

3.4-3.5

3.2-3.3

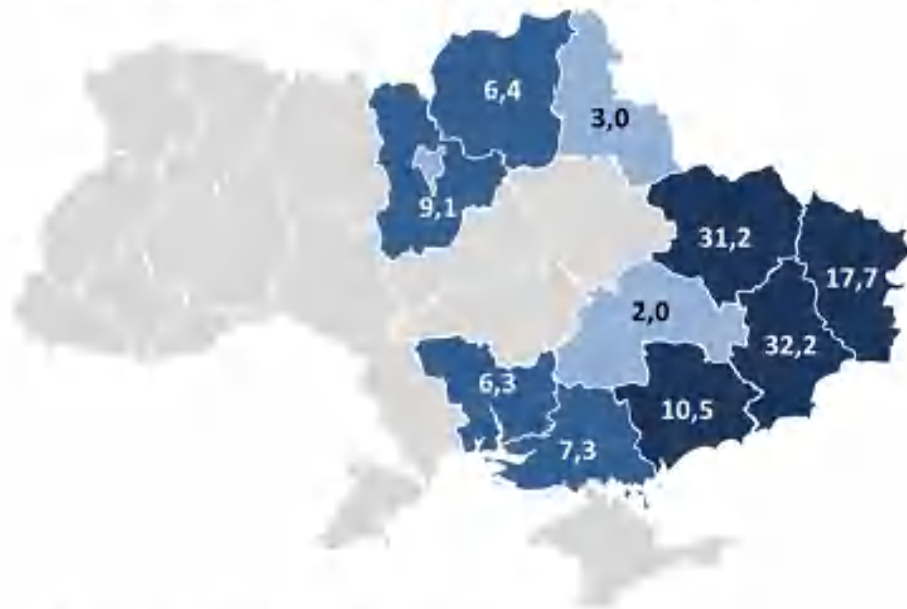
<3.2



опитування не  
проводилось

# Обсяг руйнування на 01.02.2023

10 найбільш постраждалих регіонів України, \$ млрд



Регіони	Оцінка прямих втрат, \$млн
Вінницька	529
Волинська	25
Дніпропетровська	2,045
Донецька	32,217
Житомирська	750
Закарпатська	14
Запорізька	10,528
Івано-Франківська	447
Київська	9,099
Кіровоградська	330
Луганська	17,681
Львівська	171
Миколаївська	6,326
Одеська	555
Полтавська	263
Рівненська	79
Сумська	2,968
Тернопільська	53
Харківська	31,206
Херсонська	7,310
Хмельницька	48
Черкаська	130
Чернівецька	68
Чернігівська	6,364
м. Київ	1,198

\*Не всі категорії збитків підлягають декомпозиції на регіональному рівні

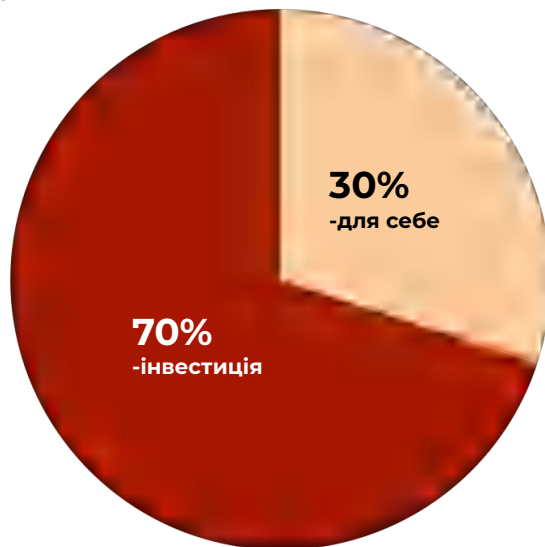
Джерело: Київська школа економіки

**Хто  
Клієнт  
2016-2021**



# Хто Клієнт 2016-2021

- Куплю на старті, продам перед введенням  
Зароблю 30 %



- Куплю зараз, продам за 2-3 роки  
Ринок же зростає, замість депозита

- Купуємо, най буде дітям  
Дітям 8-10 років

- Куплю квартиру, щоб гроші не знецінились  
А там буде видно, може в оренду

- Купую квартиру, роблю ремонт, здаю  
Заробляю замість депозита







**Максим,**

двокімнатна в новобудові на площі Перемоги

**Ксенія,**

двокімнатна в новобудові на Мінському масиві

**Віолетта,**

двокімнатна в новобудові у Солом'янському районі

**Тетяна,**

**Тетяна,**

двокімнатна в радянській забудові у Дніпровському районі


**Ольга,**

двокімнатна в новобудові у Вишгороді

**Ігор,**

двокімнатна в новобудові на Оболоні

**+ СТУДЕНТСТВО**

A panoramic view of the London skyline at dusk. The sky is filled with dramatic, colorful clouds in shades of blue, purple, and orange. The Big Ben clock tower and the Houses of Parliament are illuminated with warm lights. In the foreground, a bridge with arches spans across the River Thames. The overall scene is a classic representation of the city of London.

**Лондон**  
+ 300 тис щорічно

# Демографія

# 4 демографічних переходи

**1. Народжуваність  
випереджає високу  
смертність**

**2. Висока  
народжуваність,  
смертність низька**

**3. Зниження  
народжуваності на фоні  
збільшення тривалості  
життя**

**4. Гендерна рівність,  
зумери, чайлдфрі та інші  
течії**

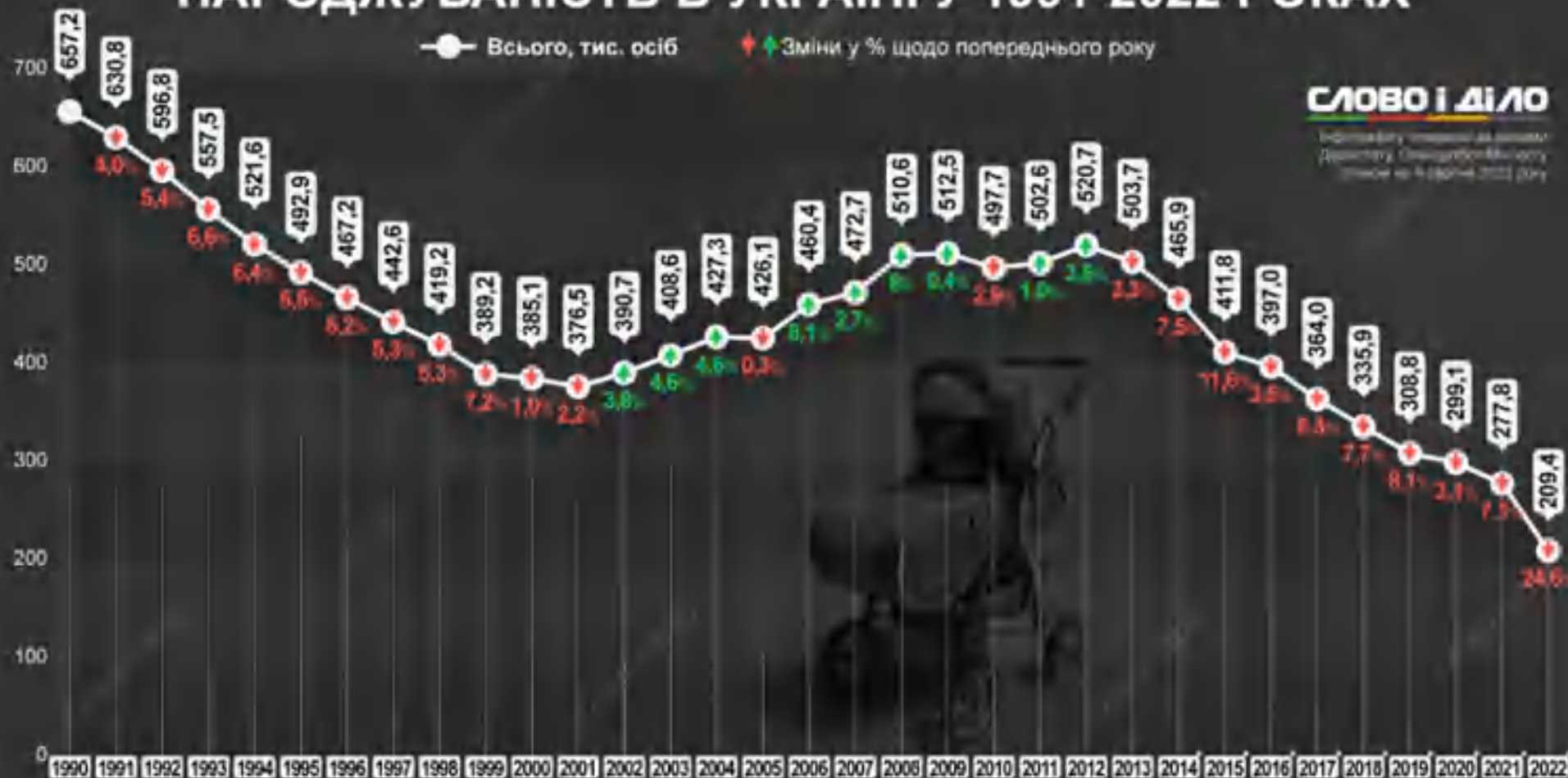
# НАРОДЖУВАНІСТЬ В УКРАЇНІ У 1991-2022 РОКАХ

● Всього, тис. осіб

◆ Зміни у % щодо попереднього року

**СЛОВО І ДІЛО**

Інформаційно-аналітичний заклад  
Державного Пенсійного Фонду  
України № 4-999/04 2022 року



\*Без урахування ТДТ АР Крим, м. Севастополь та ТДТ двох областей України

\*\*Без урахування ТДТ АР Крим, м. Севастополь та ТДТ чотирьох областей України

# Народжуваність та смертність





**З 37 млн у 2020 до  
27-29 млн у 2023**

37 млн в межах 1991 року  
31 млн на підконтрольній території

# Біженці

Виїхало від  
2,2 до 6 млн

Херсон - 800 тис  
Запоріжжя - 500 тис  
З 10.7 млн за кордоном не  
більше 0,1 млн тис пенсіонерів

## Біженці з України в різних країнах Європи

Окремі країни Європи

□ Росія анексувала Крим у 2014



Джерело: UNHCR 29 листопада 2022

# Працездатне населення

**З 17,4 млн у 2021  
до 12,5 у 2023**

Включаючи 1,2 млн у війську



# **Залишилися пенсіонери**

**Вони не  
купують**



# Повернеться третина

Досвід балканських війн

# Діти 2017-2023 років будуть визначати купівельну спроможність наступні 50 років

у 1991 народилось 700+ тис  
У 2022 - менше 209 тис

**Вплив на ринок  
девелопменту.  
*Географія***

# Два метрополіси



Львів

Київ



**Вплив на ринок  
девелопменту  
*Спосіб купівлі***

**Інвестиція на котловані зникне  
З'явиться ескроу та проєктне  
фінансування**

**Вплив на ринок  
девелопменту  
*Продукт***

**Менше проєктів  
Менше поверхів  
Більше заміських та  
автономних форматів**

Яка  
стратегія?

- 1. Не входьте в довгострокові проєкти**
- 2. Не починайте великі квартали**
- 3. Тільки те, що побудуєте та продасте до 2030**



**Оселя**

**Є-оселя просто  
підтримає ринок,  
але не є панацеєю**



# Каталізатори змін

**1. \$ репарації та дотації**

**3. Вступ в ЄС та НАТО**

**2. Трудові мігранти**

**4. Репатріація**



# Каталізатори змін

1. \$ репарації та  
дотації

3. Вступ в ЄС та  
НАТО

**ПЕРЕМОГА**

2. Трудові  
мігранти

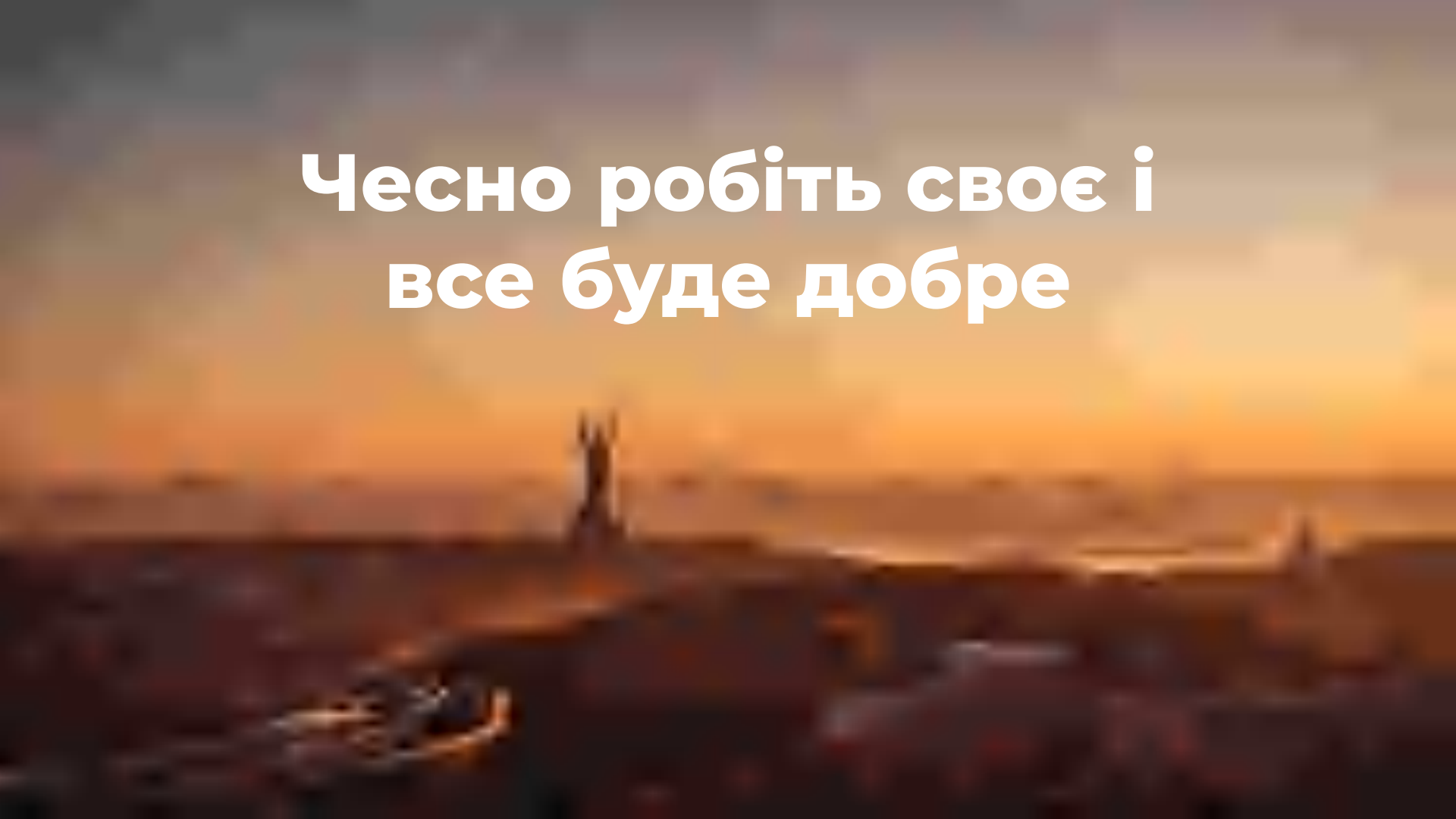
4. Репатріація

# **Рецепт репатріації та міграції**

**Репатріація - «живи, працюй, вчись»**

**Міграція - працюй, живи в кредит**

**Чесно робіть своє і  
все буде добре**



# Світогляд Райкова

Аналітика українського  
ринку нерухомості





“Ми створимо світ  
кращий”

# Містотворці

Повернення легендарної  
програми від

**ULPM** Школа  
Професійного  
Девелопменту