

«Велике» очікування

«Будівельні компанії перебувають нині в режимі виживання та в надії на «Велике будівництво» й відкладений попит після закінчення війни»

ЗАУВАЖУЄ ГРИГОРІЙ ТРІПУЛЬСЬКИЙ, КЕРУЮЧИЙ ПАРТНЕР ЮКК «ДЕ-ЮРЕ»

— Якою сьогодні загалом є ситуація на ринку нерухомості, зокрема в Одесі? Яких стратегій дотримуються забудовники, інвестори, орендарі тощо?

— 24 лютого ми прокинулися в іншій реальності, в якій не діють стандартні правила формальної логіки, де летять до біса всі бізнес-плани, а з усіх законів найкраще діють закони воєнного часу. Так само відреагував ринок нерухомості — мало раціонального. Майже зупинився ринок первинного житла. Попит на «первинку» впав багаторазово. Рідкісні угоди відбуваються лише за умови великих знижок із боку забудовника (наприклад, за прив'язки до долара по 30 грн тощо). Однак у багатьох забудовників, які мають велику кількість проданих квартир та відсоток забудови понад 70 %, будівельні роботи тривають за рахунок погашення заборгованостей покупцями.

Будівельні компанії перебувають нині в режимі виживання та в надії на «Велике будівництво» й відкладений попит після закінчення війни. Нові проєкти зараз ніхто воліє не починати, але намагаються використати час для підготовки документів, отримання погоджень та дозволів на проєкти, що перебували на стадії підготовки до війни.

Ринок вторинної нерухомості, безумовно, теж дуже просів, але менше, ніж «первинка». Пов'язано це з бажанням, а іноді й необхідністю терміново продавати за зниженою ціною наявну нерухомість для підтримання нормального життя тут чи за кордоном або наявного бізнесу.

Що стосується комерційної нерухомості, то угоди відбуваються досить рідко і в основному «шансові» (ноли когось дуже потрібні гроші чи дуже подобається об'єкт). Пов'язано це з низьким попитом на оренду ритейл-приміщень, колосальним спадом на ринку офісної нерухомості та відсутністю серйозного горизонту планування для проєкту реконструкції приміщень.

— Що змінилося в юридичному супроводі ринку нерухомості за час війни? Які основні запити та очікування ваших клієнтів?

— Ринок упав, причому колосально. На жаль, витрати на юридичне обслуговування у будівельних компаній значно скоротилися (як і витрати на маркетинг). Залишилися тільки «ургентні» питання, пов'язані із судовими справами, скороченням персоналу. Також слід сказати, що правоохоронні органи останнім часом виявляють нездоровий інтерес до бізнесу, який працює, що чомусь часто виражається в обшуках та інших слідчих діях, метою яких є тиск на бізнес. Роботи у цій сфері побільшало.



ГРИГОРІЙ ТРІПУЛЬСЬКИЙ

Народився в місті Одесі в 1978 році. Юридичну освіту здобув в Одеській національній юридичній академії в 2001 році. Кар'єру розпочав у 1998 році та вже понад 20 років спеціалізується на галузі будівництва і нерухомості. Адвокат, керуючий партнер юридичної консалтингової компанії «Де-Юре» та засновник адвокатського бюро «Григорій Трипільський та Партнери». У 2008 році захистив дисертацію на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук. З 2001 року викладає в Національному університеті «Одеська юридична академія», з 2009-го — доцент кафедри цивільного процесу. Експерт у сфері земельного права, консультує та супроводжує приватних і корпоративних клієнтів щодо питань будівництва, нерухомості й землевідведення. Визнаний адвокатом року у сфері нерухомості за результатами дослідження The Best Lawyers in Ukraine 2022. У 2021 році обраний головою одеського відділення Асоціації правників України.

— Чи залучаються зараз зовнішні юристи до підготовчої роботи — отримання дозволів, погоджень тощо?

— Так, безумовно, зараз є попит на послуги, пов'язані з розробкою технічної документації для відведення землі, отримання різних погоджень, декларацій про початок будівельних робіт. Проте обсяг цих робіт становить 20–30 % від того, що було до початку війни. Крім того, така робота ускладнюється неможливістю пройти деякі інстанції, що практично не працюють під час воєнних дій.

— Як ви оцінюєте вплив на ринок нерухомості та будівництва численних законодавчих змін 2022 року?

— З огляду на те що ринку як такого зараз практично немає, вплив мінімальний. Однак після закінчення війни з багатьма нововведеннями доведеться серйозно працювати! Наприклад, ухвалений Закон «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть збудовані в майбутньому» глобально змінить ринок квартирних спекулянтів, які будуть змушені сплачувати податки з продажу і водночас можуть втратити інтерес до таких вкладень. Проте цей механізм дасть змогу нарешті нормально запустити ринок іпотечних кредитів. Необхідність обладнати новобудови бомбосховищами також спричинить зростання собівартості будівництва і, відповідно, вартості квартири.

— Через реалізацію яких нормативних приписів очікуються найбільші складнощі на практиці?

— На мою думку, всі ухвалені нормативно-правові акти можливо реалізувати. І щойно закінчиться війна та розпочнеться реальне будівництво, вони будуть реалізовані. Але наразі складно комплексно оцінити їх вплив на ринок.

— Як ви оцінюєте перспективи програми дешевих іпотечних кредитів, анонсованої державною владою? Чи доцільне подальше розширення кола її потенційних учасників?

— Наразі такі програми не мали і не мають серйозного впливу на ринок нерухомості. Обсяги були занадто малі. Однак після закінчення війни логічним буде не допомагати забудовникам, а допомагати людям, які потребують даху над головою. І анонсовані програми будуть дуже важливими для ринку. Але ще одним завданням для держави буде запустити механізм іпотечного кредитування банками фізичних осіб. Цей механізм частково перестав працювати після 2008 року

та остаточно — після 2014-го. Проте банківські іпотечні кредити завжди були основним двигуном ринку. Якщо держава дасть можливість кредитувати населення у валюті та зможе взяти на себе валютні ризики, то, переконаний, це буде серйозний внесок у сферу житлового будівництва!

— До чого готуються учасники ринку нерухомості та їх юридичні радники в контексті повоєнної відбудови України?

— Хочеться бути оптимістом і бачити світло в кінці тунелю. Всі учасники ринку зараз розраховують на нашу швидку перемогу і потім — на необхідність забезпечити житлом усіх українців, які залишилися без даху! Коли бачимо, як зруйновано Маріуполь, що залишають по собі загарбники в інших містах, можемо говорити про те, що роботи буде багато і її вистачить для всіх. Буде дуже важливо, щоб держава допомогла насамперед вітчизняним будівельним компаніям і надала їм право відновлювати країну. А юридичні компанії намагатимуться зробити так, щоби, попри всі наші складнощі, бізнес зміг працювати в правовому полі.

— Що, на вашу думку, має стати пріоритетом у повоєнній відбудові: забезпечення населення швидким і дешевим житлом чи переосмислення концепції українських міст і створення якісно кращої урбаністики?

— Мені здається, що в пріоритеті — забезпечити житлом громадян, які цього потребують. Проте вже зараз багато топових світових і вітчизняних архітекторів пропонують свої варіанти концептуально нового розвитку міст. Крім того, над багатьма зруйнованими громадськими будівлями вже працюють із метою надати їм нових, відмінних від «совкових», образів. Наприклад, усесвітньо відома архітектурна агенція Zaha Hadid працює над створенням комплексу для проведення в Одесі всесвітньої виставки Expo 2030!