

Субсидія на оренду житла для ВПО: аналіз ринкових цін на оренду житла за даними онлайн-платформ

Липень 2025 | Україна

Контекст та мета аналізу

29 січня 2025 року в Україні було запроваджено новий інструмент підтримки внутрішньо переміщених осіб (ВПО) – субсидію на оренду житла. Програма передбачена експериментальним проектом, затвердженим постановою КМУ № 1225 від 25.10.2024¹, зі змінами від 11.04.2025 (постанова № 422)². Метою застосування інструменту є забезпечення адресної підтримки сімей ВПО для покриття витрат на оренду; водночас держава компенсує частину податкових зобов'язань орендодавцям у програмі.

Попри потенційно високу актуальність програми для ВПО, попит на неї залишається обмеженим. За даними Міністерства соціальної політики, сім'ї та єдності України (Мінсоцполітики), станом на 8 серпня 2025 року субсидію було призначено лише 76 сім'ям³.

З метою підтримки подальшого вдосконалення інструменту підтримки ВПО міжнародна неурядова організація IMPACT Initiatives, у партнерстві з аналітичним центром Cedos, за підтримки Агентства

Великої Британії з міжнародного розвитку, реалізує дослідження з оцінки ефективності програми. Результати комплексної оцінки будуть опубліковані в жовтні 2025 року та міститимуть детальний аналіз причин обмеженого охоплення й ключових бар'єрів участі ВПО у даній програмі.

У липні 2025 року, на запит Мінсоцполітики, IMPACT провів цільовий аналіз, який полягав у **розрахунку середньої ціни найму (оренди) однокімнатної квартири за альтернативними джерелами, а саме за даними онлайн-агрегаторів (OLX, LUN, DIM.RIA) оголошень про оренду житла в Україні.**

У даному звіті представлені результати проведеного аналізу, який дає змогу порівняти отримані показники з офіційними даними Державної служби статистики України (Держстат), що наразі застосовуються у формулі розрахунку субсидії, оцінити вплив різниці між офіційними та актуальними цінами на розмір субсидії та з'ясувати, чи може цей фактор пояснювати низький попит на програму серед домогосподарств ВПО.

Результати

Станом на серпень 2025 року, розрахунок субсидії на оренду житла для ВПО базується на показнику середньої вартості найму однокімнатної квартири площею 35,22 м² в Україні⁴, джерелом якого є дані Держстату про середні споживчі ціни на товари (послуги), а саме *середню споживчу ціну на оплату послуги з найму (оренди) однокімнатної квартири в розрахунку на 1 кв. метр найманого житлового приміщення*⁵. У формулі для розрахунку субсидії використовується показник станом на січень 2025, який складає 208 грн/м², (≈7 300 грн за квартиру площею 35,22 м²).

У межах даного дослідження використовувалися дані про ціни на житло з оголошень, опублікованих на трьох найбільших онлайн-платформах довгострокової оренди житла в Україні (OLX, LUN, DIM.RIA), актуальні станом на 25-26 липня. Аналіз охоплював підконтрольні Уряду території всіх областей, за винятком АР Крим та Луганської області⁶. У межах кожної області дані були стратифіковані за двома групами: обласний центр та інші населені пункти області.

На підготовчому етапі дані були перевірені та піддані попередньому очищенню: були вилучені оголошення з технічно некоректними або нереалістичними параметрами, а також пропозиції, що за результатами моделювання належали до «люкс»-сегменту житла. Для формування зведених значень для кожної страти

було застосовано зважене середнє, де вагою виступала кількість оголошень на платформі. На фінальному етапі було розраховано загальнонаціональний показник *(для детального ознайомлення з методологією та її обмеженнями див. Додаток 1).*

У результаті проведеного аналізу було визначено, що середня ціна оренди становила приблизно 290 грн за 1 м², що відповідає близько 10 100 грн на місяць за квартиру площею 35,22 м².⁷ Слід мати на увазі, що цей зведений показник є синтетичним усередненням, адже варіативність цін між регіонами є значною. Тому його варто розглядати лише як загальне орієнтовне значення, тоді як у разі необхідності детальнішого аналізу доцільно звертатися до детальних даних по кожній області та страті, наведених у додатках (див. Додаток 2).

Отримані результати суттєво перевищують офіційний показник Держстату (208 грн/м² у січні 2025 року). Це свідчить про потенційне систематичне заниження розміру субсидії на оренду житла для ВПО. Унаслідок застосування заниженого орієнтира фактична субсидія може бути недостатньою для покриття реальних витрат на оренду, що знижує її ефективність і практичну цінність для домогосподарств.

Кінцеві примітки

¹ Постанова Кабінету Міністрів України від 25 жовтня 2024 р. № 1225 [“Про реалізацію експериментального проекту щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму \(оренди\) житлового приміщення \(частини житлового приміщення\) та компенсації частини податку на доходи фізичних осіб або єдиного податку та військового збору”](#).

² Постанова Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2025 р. № 422 [“Про внесення до деяких постанов Кабінету Міністрів України змін щодо надання субсидії на оплату вартості або частини вартості найму \(оренди\) житлового приміщення”](#).

³ Міністерство соціальної політики України, стаття [“Презентовано результати першого опитування з питань захисту внутрішньо переміщених осіб в Україні”](#), 02 серпня 2025 р.

⁴ Норматив, встановлений постановою КМУ № 1225 (далі уточнений постановою № 422). Ця площа визначена як соціальна норма житла: 13,65 м² на одну людину, але не менше ніж 35,22 м² на домогосподарство.

⁵ Державна служба статистики України, [Архів: Середні споживчі ціни на товари \(послуги\)](#), 2025

⁶ Усі оголошення походять лише з підконтрольних Україні територій. Спеціальної вибірки за цим критерієм не проводилося, однак відповідні сайти (OLX, LUN, DIOM.RIA) не містять пропозицій оренди з окупованих територій.

⁷ Проведено заокруглення під час розрахунку середнього відповідно до похибки: орієнтовна похибка становить ±50 грн за 1 м² та близько ±1800 грн для квартири площею 35,22 м². Похибка обумовлена значним розкидом ринкових цін у різних регіонах та стратах.

Додатки

Додаток 1. Методологія перерахунку середньої ціни на оренду однокімнатної квартири в Україні

Аналіз мав на меті визначити середню ринкову ціну оренди однокімнатних квартир у липні 2025 року та порівняти її з аналогічним показником Держстату, що застосовується у формулі розрахунку субсидій. Для цього було опрацьовано 26 463 оголошення про оренду житла на підконтрольних Україні територіях, зібрані з відкритих онлайн-джерел.

Джерела даних. Джерелом даних виступали оголошення, опубліковані на OLX.ua, LUN.ua та DIM.RIA.com, актуальні станом на 25-26 липня 2025 року. До масиву даних включалися лише оголошення про оренду однокімнатних квартир у всіх областях України, підконтрольних Уряду України, за винятком АР Крим і Луганської області. Для кожного оголошення фіксувалася місячна ціна оренди та площа, а також, у випадку наявності, додаткові характеристики (поверх, рік і технологія будівництва, опис).

Очищення даних. На першому етапі ціну було перераховано до вартості на метр квадратний. Далі було застосовано технічні фільтри: було виключено з переліку квартири площею ≤13 м² (нижче мінімального стандарту житлової площі 13,65 м² на особу) та ≥100 м² (що не відповідають характеристикам однокімнатного житла або належать до люкс-сегменту). Також було вилучено оголошення з діапазоном цін понад 2000 грн/м² (які найімовірніше були помилково розміщеними в даному секторі і належать до пропозицій продажу нерухомості, а не оренди). У кожній області дані було поділено на дві страти: обласний центр і решта населених пунктів в області. У середині кожної страти масив було перевірено на викиди за методом міжквартирного розмаху з територіальною верифікацією. Цей етап аналізу був критично важливим для невеликих населених пунктів та малочисельних страт (необласних центрів), де через відносно малу кількість оголошень поодинокі некоректні записи могли б суттєво викривити статистичні результати.

Виключення «люкс»-сегменту. Для відсікання люкс-пропозицій було застосовано моделювання розподілу цін за допомогою Gaussian Mixture Model (GMM). У стратах із ≥ 100 оголошеннями тестувалися моделі з 1–3 компонентами, критерієм прийнятності було псевдо- $R^2 \geq 95\%$. Для «міст-мільйонників» (Київ, Харків, Дніпро, Одеса) апріорі було перевірено моделі з двома і трьома компонентами, оскільки дані демонстрували виражене двосегментне розподілення. У стратах із < 256 спостереженнями була застосована одно-компонентна модель. Якщо модель виділяла два сегменти, за середнє було обрано нижче з математичних сподівань; якщо один сегмент - медіана розподілу (див. Додаток 3).

Формування показників. На основі очищених даних було розраховувано середню ціну оренди у грн/м² для кожної страти та кожного джерела інформації (даних), після чого показники були приведені до

Методологічні обмеження альтернативного розрахунку середньої ціни на оренду однокімнатної квартири в Україні

Варто зазначити, що результати даного аналізу мають низку обмежень, які можуть вплинути на їх інтерпретацію. По-перше, дані є актуальними станом на липень 2025 року. Це не дозволяє врахувати сезонні коливання, короткострокові зміни попиту чи пропозиції, а також потенційні пікові періоди, наприклад, перед початком навчального року.

По-друге, істотним обмеженням була невелика кількість оголошень в менших населених пунктах, і відповідно виникають підстави для сумнівів щодо репрезентативності цих даних. У низці випадків кількість валідних оголошень за межами обласних центрів була дуже низькою, що унеможливило формування надійних середніх значень. Це може свідчити як про істинну відсутність пропозицій оренди у невеликих містах і селищах, так і обмежене охоплення подібних територій агрегаторами. У подібних випадках доводилося використовувати показники відповідних обласних центрів, що, у свою чергу, може зміщувати оцінку у бік вищих середніх значень (Див. Додаток 2)

Крім того, відмінності в цінах та кількості оголошень на різних джерелах впливали на можливість моделі до виявлення люкс-сегменту. При моделюванні даних з різних джерел для однієї страти може бути застосована різна кількість компонентів гаусового розподілу, що призводить до заниження чи завищення цінних показників відповідного джерела (це здебільшого спостерігається для DIM.RIA через меншу кількість оголошень та зазвичай вищі ціни на даній платформі).

Зважування по кількості оголошень на OLX для розрахунку загального середнього показника може не відображати реальної кількості пропозиції і зміщувати

стандартної площі однокімнатної квартири 35,22 м². Зведений регіональний показник було розраховано як зважене середнє значень по всіх платформах, де вагою була кількість валідних оголошень. У середньому, співвідношення ваг для обласних центрів становило LUN : OLX : DIM.RIA = 44 : 37 : 19; для решти областей - OLX : DIM.RIA = 88 : 12. Це пояснюється тим, що LUN містить оголошення лише з обласних центрів і Київської області, тоді як для менших населених пунктів джерелами залишалися OLX та DIM.RIA. У дванадцяти стратах поза обласними центрами кількість оголошень не перевищувала 30, у цих випадках було використано показник відповідного обласного центру. Загальнонаціональний показник було розраховано як зважене середнє по всіх стратах із використанням кількості оголошень OLX в якості вагів (як найбільш повного джерела) та корекцією на вилучену частку «люкс»-сегменту.

розрахунки в сторону показників менших міст. Наприклад, для Києва та Львова кількість оголошень на OLX набагато менше ніж на LUN, але для таких міст як Миколаїв та Ужгород – навпаки OLX містить більше оголошень.

Нарешті, врахувати що аналіз ґрунтувався виключно на даних трьох основних онлайн-агрегаторів нерухомості. Хоча вони й охоплюють значну частину ринку оренди, певні сегменти, наприклад, локальні агентства нерухомості чи закриті групи у соціальних мережах, залишилися поза увагою. Відповідно, результати відображають насамперед формалізований сегмент ринку, доступний у публічному онлайн-просторі.

Усі перелічені фактори визначають рамки, у яких слід інтерпретувати результати. Водночас саме такий підхід наразі є найбільш реалістичним інструментом оцінки вартості оренди, оскільки станом на період проведення аналізу альтернативних системних джерел інформації про цей сегмент фактично не існує. Ринок житла в Україні значною мірою перебуває у «тіні», і дані з агрегаторів залишаються чи не єдиним відкритим та регулярним відображенням його динаміки. Таким чином, попри окреслені обмеження, використана методологія дає найбільш повне та доступне уявлення про рівень цін на оренду житла і може слугувати практичним орієнтиром для здійснення подібних оцінок.

Додаток 2. Таблиця розрахунків середньої вартості однокімнатної квартири (35,22 м²) для кожної страти (кожен обласний центр та решта населених пунктів області)

Валідність – це точність або правдоподібність даних: дані у стратах, де на жодній платформі не було мінімум 30 оголошень, слід вважати недостовірними. Для таких областей пропонується застосовувати показник відповідного обласного центру.

Коефіцієнт – це коригувальний коефіцієнт для розрахунку вартості виходячи з середньої вартості по країні (10 100 грн).

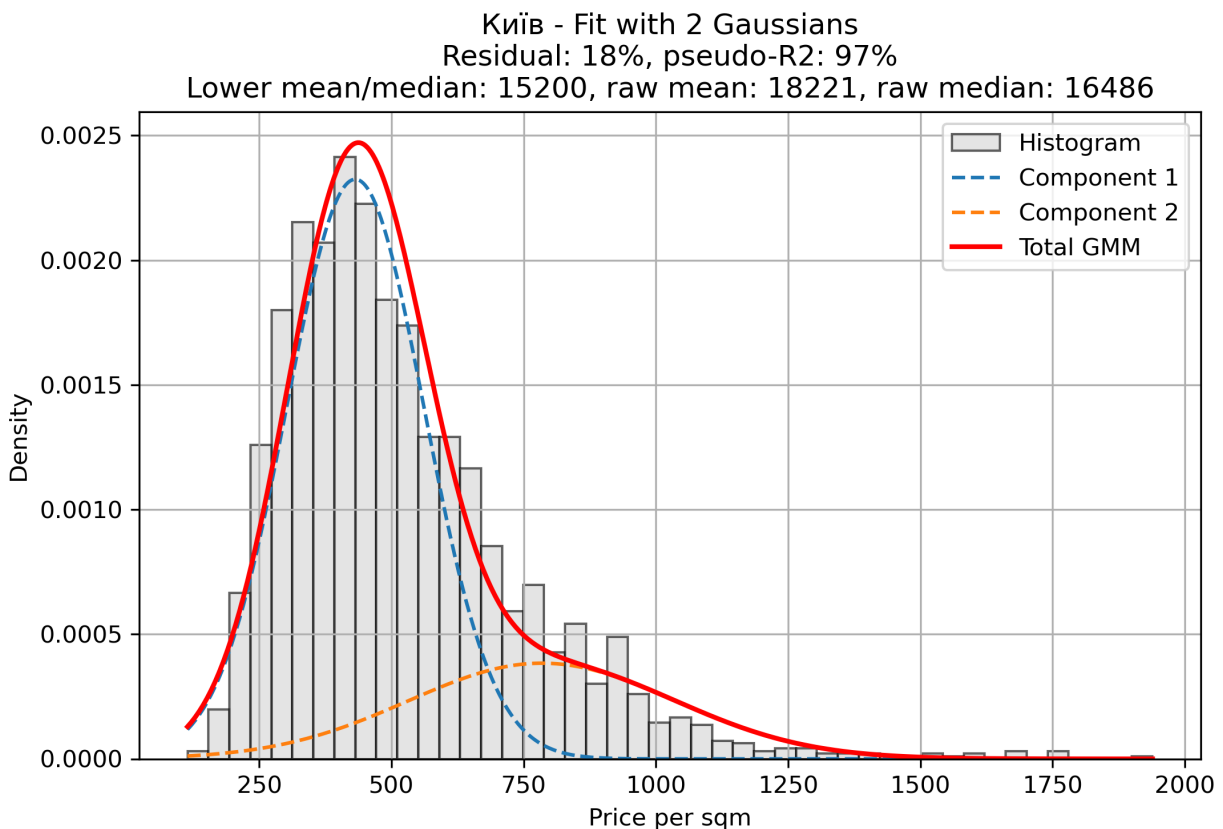
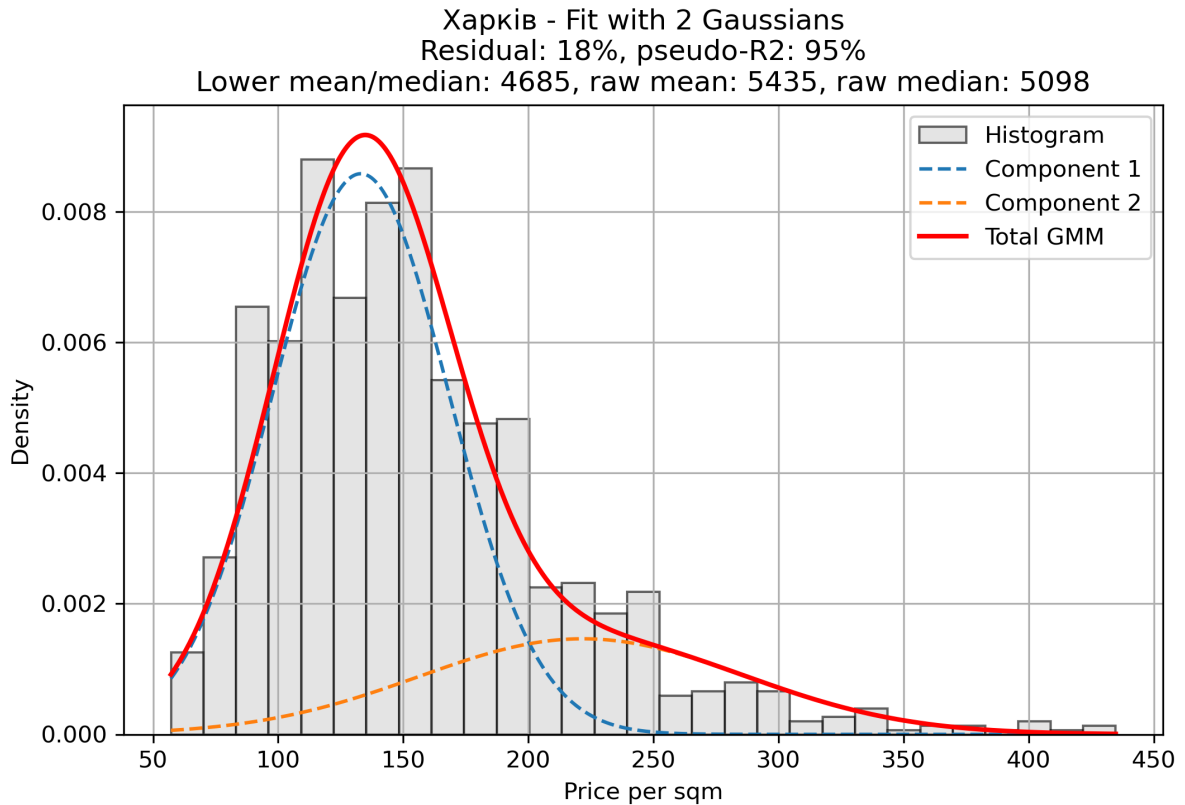
Страта (місто/область)	Загальна к-кість спостережень	Валідність	Ціна, грн	Коефіцієнт
Вінниця	798	yes	10720	1.06
Вінницька область (без обласного центру)	15	no	10720*	1.06*
Дніпро	2251	yes	10358	1.03
Дніпропетровська область (без обласного центру)	319	yes	5056	0.50
Донецька область	75	yes	5870	0.58
Житомир	474	yes	10108	1.00
Житомирська область (без обласного центру)	36	yes	5719	0.57
Запоріжжя	785	yes	5226	0.52
Запорізька область (без обласного центру)	15	no	5226*	0.52*
Івано-Франківськ	1275	yes	11563	1.14
Івано-Франківська область (без обласного центру)	15	no	11563*	1.14*
Київ	4606	yes	15172	1.50
Київська область	1180	yes	11869	1.18
Кропивницький	223	yes	7564	0.75
Кіровоградська область (без обласного центру)	15	no	7564*	0.75*
Луцьк	315	yes	11842	1.17
Волинська область (без обласного центру)	15	no	11842*	1.17*
Львів	3181	yes	14588	1.44
Львівська область (без обласного центру)	123	yes	11097	1.10
Миколаїв	581	yes	5853	0.58
Миколаївська область (без обласного центру)	15	no	5853*	0.58*
Одеса	2169	yes	8931	0.88
Одеська область (без обласного центру)	135	yes	7412	0.73
Полтава	502	yes	9787	0.97
Полтавська область (без обласного центру)	63	yes	6753	0.67
Рівне	654	yes	10494	1.04
Рівненська область (без обласного центру)	15	no	10494*	1.04*
Суми	312	yes	7688	0.76
Сумська область (без обласного центру)	15	no	7688*	0.76*
Тернопіль	520	yes	10157	1.01
Тернопільська область (без обласного центру)	15	no	10157*	1.01*
Ужгород	679	yes	16341	1.62
Закарпатська область (без обласного центру)	56	yes	11276	1.12
Харків	2645	yes	4704	0.47
Харківська область (без обласного центру)	40	yes	4883	0.48
Херсон	51	yes	3361	0.33
Херсонська область (без обласного центру)	15	no	3361*	0.33*
Хмельницький	1273	yes	8204	0.81
Хмельницька область (без обласного центру)	95	yes	7841	0.78
Черкаси	232	yes	11268	1.12
Черкаська область (без обласного центру)	32	yes	7044	0.70
Чернівці	330	yes	10628	1.05
Чернівецька область (без обласного центру)	10	no	10628*	1.05*
Чернігів	277	yes	7090	0.70
Чернігівська область (без обласного центру)	15	no	7090*	0.70*

* Показник дубльовано з відповідного обласного центру через недостатній обсяг вибірки (менше 30 оголошень).

Додаток 3. Приклади моделювання розподілу цін для ідентифікації «люкс»-сегменту в окремих містах

Для ілюстрації застосування Gaussian Mixture Model (GMM) на даних про ціну оренди однокімнатних квартир у різних містах і містах і містах нижче наведено приклади графіків, де Component 1 (синя лінія) відповідає основному сегменту ринку житла; Component 2 (помаранчева лінія) ідентифікує люкс-пропозиції житла з вищими цінами; Total GMM (червона лінія) відображає сумарний розподіл.

4.1. Приклади двосегментних розподілів (моделі з 2 компонентами)



4.2. Приклади односегментних розподілів (моделі з 1 компонентом)

