

## Ринок Оренди Житла. Революційне Рішення

Головна [Думки](#) - [Ринок оренди житла. Революційне рішення](#)

920x134



## Ринок Оренди Житла. Революційне Рішення

📅 14.06.2026 | 👁 103

Досить несподівано влада застосувала виважений підхід до наболілого питання.

Донині орендодавець мав заплатити з отриманої оренди 18% ПДФО плюс 1,5% військового збору, всього 19,5% – майже четверту частину від отриманого заробітку. Тепер податок зменшиться до 5%. І це докорінно змінює ситуацію на ринку.

В українських реаліях питання сірої оренди нерухомості десятиліттями псувало насамперед відносини між державою та громадянами. Мільйони людей здавали житло в оренду без договорів, мільйони його орендували без належного захисту своїх прав, а держава робила вигляд, що контролює цей ринок.

Насправді ж вона бачила лише його невелику частину.

В Україні за роки незалежності сформувалася своєрідна модель приватних інвестицій. Якщо в розвинених країнах громадяни вкладають гроші в акції, облігації, інвестиційні та пенсійні фонди, то для більшості українців найбільш зрозумілим і надійним способом зберегти заощадження тривалий час залишалася нерухомість.

Квартири купували для дітей. Купували для онуків. Купували як альтернативу банківському депозиту. Купували як захист від інфляції. Купували для здачі в оренду. Для багатьох сімей друга або навіть третя квартира ставала не предметом розкоші, а своєрідним приватним пенсійним фондом.

Тому Україну цілком можна назвати країною житлових інвестицій.

Не випадково ще до повномасштабної війни понад 90% українців проживали у власному житлі – це один із найвищих показників у Європі. Водночас орендний ринок залишався переважно тінювим.

Після початку великої війни ситуація суттєво змінилася. Мільйони внутрішньо переміщених осіб вийшли на ринок оренди. За даними соціологічних досліджень, якщо до війни в орендованому житлі проживали близько 5% населення, то сьогодні ця частка зросла майже до 14%.

Держава досі не має точної статистики щодо кількості квартир і будинків, які здаються в оренду. Проте навіть орієнтовні розрахунки дозволяють зрозуміти масштаб цього ринку.

Якщо виходити з того, що в орендованому житлі проживають приблизно 4–4,5 мільйона громадян, то йдеться орієнтовно про 1,8-2 мільйони домогосподарств. Навіть з урахуванням похибки та різних форм проживання це означає, що на ринку перебувають сотні тисяч, а швидше за все – понад мільйон квартир і будинків.

Це вже не побутове явище, а окремий сектор економіки.

Парадокс полягає в тому, що один із найбільших ринків країни багато років існував переважно поза правовим полем.

Довгі роки держава намагалася регулювати цей ринок через високі податки та контроль. Власники житла добре пам'ятають часи, коли одним із традиційних напрямків діяльності податкової міліції були пошуки квартир, що здавалися без оформлення договорів.

При цьому проблема полягала не лише у втрачених податках.

Коли договір не укладається офіційно, власник житла не захищений від недобросовісного орендаря, а орендар – від недобросовісного власника. Виникає величезна сіра зона, де мільйони людей фактично перебувають поза повноцінним правовим захистом.

Високий податок не ліквідував тінювий ринок. Він лише зробив його зручним об'єктом для вибіркового контролю.

Більшість країн Центральної та Східної Європи давно обрали інший підхід. Польща застосовує спеціальний режим оподаткування доходів від оренди зі зниженими ставками. Чехія дозволяє враховувати нормативні витрати власників житла. Литва та Румунія також використовують спеціальні механізми оподаткування приватної оренди.

Логіка всюди однакова: краще отримувати помірний податок із великої кількості легальних договорів, ніж високий податок із невеликої кількості сумнівних платників.

Саме тому заслугоує на увагу поправка народної депутатки Олени Шуляк, яка передбачає зниження ставки податку на доходи фізичних осіб від оренди житла до 5%.

По суті, йдеться не стільки про податкову пільгу для власників квартир, скільки про спробу легалізувати один із найбільших тінювих ринків України.

Держава десятиліттями намагалася отримати понад 20% із ринку, якого майже не бачила.

Тепер вона робить спробу отримати 5% із ринку, який стане видимим.

Справжня цінність цієї реформи полягає не лише у додаткових надходженнях до бюджету. Вона полягає у створенні цивілізованого ринку оренди, де права мають і власник житла, і орендар. Адже легальний договір – не лише податки. Це ще й довіра, передбачуваність та правовий захист.

Можливо, вперше за багато років держава вирішила не боротися з реальністю, а визнати її існування.

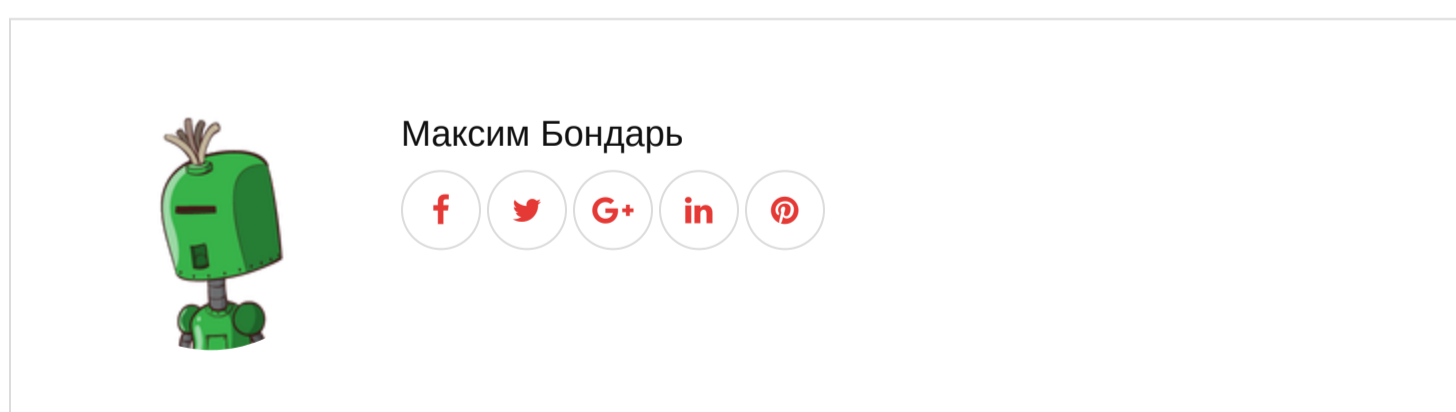
І якщо це справді вдасться, то квартирне питання нарешті перестане псувати відносини між громадянами та державою.

Поділіться цією статтею!



< Попередня стаття

[У Харкові Росіяни Втятили Дроном По Художньому Музею,...](#)

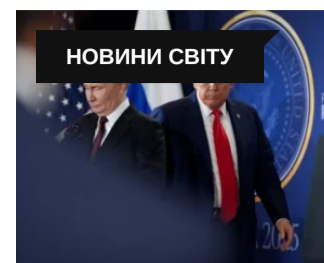


Коментарі закриті.

### Останні новини



[У Харкові Росіяни Втятили Дроном...](#)



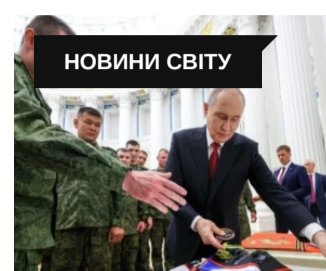
[Путін Зателефонував Трампу: Вітав Із...](#)



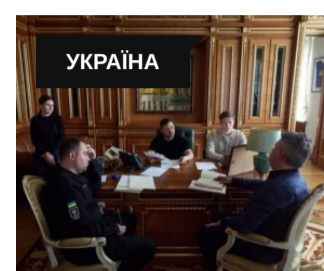
[Старші Закінчилися. Стало Відомо, Кого...](#)



[Грав У «Майстрі І Маргариті»....](#)

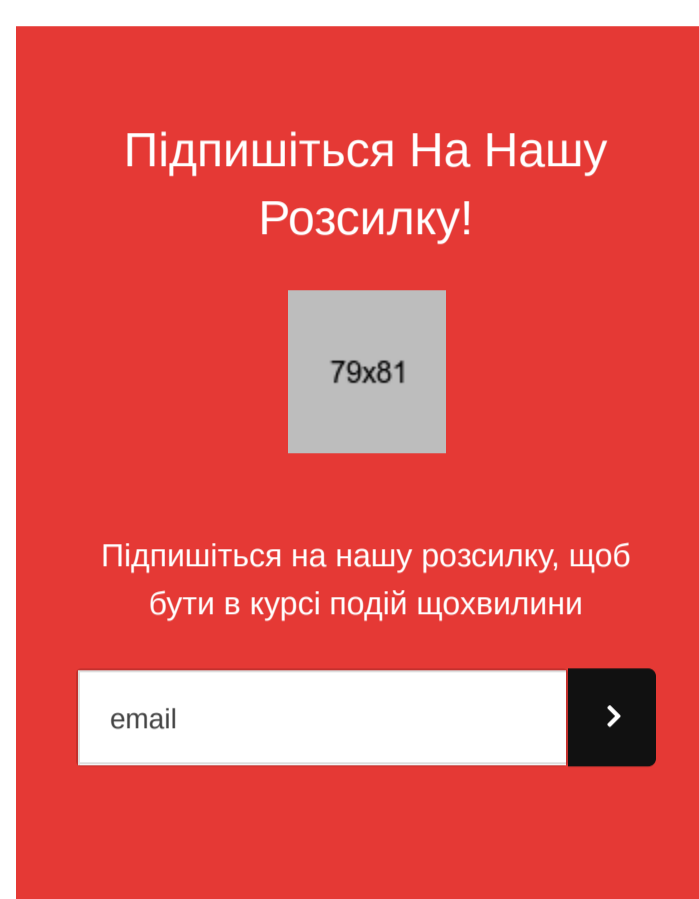


[Путін Побажав Удачі Російським Військовим...](#)



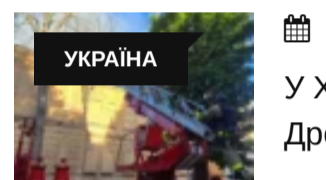
[Зеленський Після Розмови Із Трампом...](#)

### Розсилка



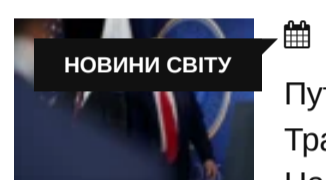
### Теги

### Найпопулярніше



📅 14.06.2026

[У Харкові Росіяни Втятили Дроном По Художньому...](#)



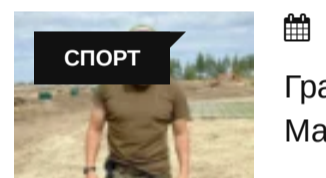
📅 14.06.2026

[Путін Зателефонував Трампу: Вітав Із Днем Народження...](#)



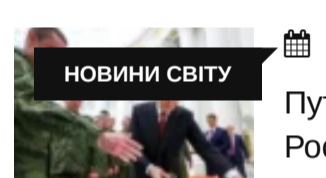
📅 14.06.2026

[Старші Закінчилися. Стало Відомо, Кого Тепер Росія...](#)



📅 14.06.2026

[Грав У «Майстрі І Маргариті». ЗСУ На...](#)



📅 14.06.2026

[Путін Побажав Удачі Російським Військовим У Просуванні...](#)

### ПОПУЛЯРНІ МАТЕРІАЛИ



[Ринок Оренди Житла. Революційне Рішення](#)

📅 14 Червня, 2026



[У Харкові Росіяни Втятили Дроном По Художньому Музею, Евакуувати Картини Допомагав Мер](#)

📅 14 Червня, 2026



[Путін Зателефонував Трампу: Вітав Із Днем Народження І Скаржився На ЗСУ](#)

📅 14 Червня, 2026

### ПОПУЛЯРНІ КАТЕГОРІЇ

[Війна](#)

13

[Київ](#)

222

[Економіка](#)

125

[Україна](#)

563

### ФОТОГАЛЕРЕЯ

