Реклама

# З'їдає до 75% зарплати: як оренда заганяє українців у скруту та що пропонує влада

10:00 29.07.2026 Ср

11 хв

**Вартість найму житла в західних регіонах б'є рекорди. Влада готує соціальну оренду та запроваджує захист від раптового виселення**

МАРІЯ ВОЛОЩУК

Фото: як оренда заганяє українців у скруту та що пропонує влада (колаж РБК-Україна)

Не витрачай час на шум! Читай тільки суть з РБК-Україна у Google

**Через обмеженість іпотеки та воєнні ризики оренда квартир стала тривалою стратегією для мільйонів українців. Водночас у країні починають розвиватися альтернативні формати спільного інвестування та обговорюється запуск соціального найму.**

Як змінюються ціни, формати житла та що пропонує держава для вирішення кризи – читайте в статті РБК-Україна.

**Головне:**

- **Від моделі купівлі до довгострокової оренди**. В такому напрямку поступово рухається український ринок житла.
- **До 75% середньої зарплати вже поглинає оренда** на заході України через війну та міграцію.
- **Програма "єОселя" допомогла тисячам родин**, але поки не здатна суттєво змінити ситуацію на ринку.
- **Прибуткові будинки, колівінги та сервісні апартаменти** активно розвивають девелопери.
- **Нове законодавство посилює захист орендарів**, а держава готує механізми соціальної оренди та оренди з правом викупу.

## Нові реалії оренди. Як війна змінила вибір українців

Український ринок житла переживає одну з найбільших трансформацій за роки незалежності. Через війну, міграцію та недоступність іпотеки дедалі більше людей відмовляються від купівлі квартири й обирають довгострокову оренду. У відповідь девелопери запускають нові формати житла, а держава шукає способи зробити оренду безпечнішою та доступнішою.

"Через велику кількість внутрішньо переміщених українців попит на оренду як на довгострокове, а не тимчасове житло зріс. Після початку повномасштабного вторгнення розрив між інтересом до оренди та купівлі житла помітно скоротився", – розповіла РБК-Україна **Людмила Кірюхіна,** керівниця аналітичного відділу "ЛУН Статистика" найбільшого українського сервісу пошуку нерухомості.

Однак, додає фахівчиня, **протягом останнього року інтерес до купівлі нерухомості все ще залишався вищим, ніж до оренди**. Співвідношення пошукового попиту становить приблизно 88 до 68.

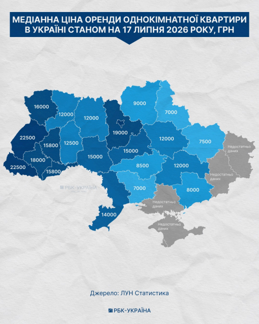
Водночас, через безпекові фактори ціни на оренду житла за останній рік у західних регіонах зростали значно швидше ніж у столиці. За даними ЛУН, вартість оренди однокімнатних квартир в Ужгороді збільшилася на 19%, в Івано-Франківську – на 22%, а у Львові – аж на 29%. Тим часом у Києві за цей самий період медіанна ціна зросла лише на 6%.

## НОВИНИ

Росія планує випускати по Україні 200 балістичних ракет за одну атаку, - "Мадяр"

Реклама

МЕДІАННА ЦІНА ОРЕНДИ ОДНОКІМНАТНОЇ КВАРТИРИ В УКРАЇНІ СТАНОМ НА 17 ЛИПНЯ 2026 РОКУ, ГРН



Джерело: ЛУН Статистика

РБК-УКРАЇНА

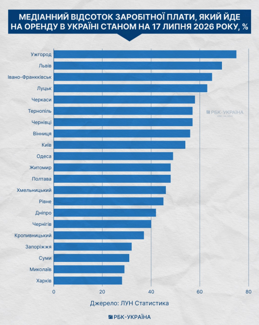
*Фото: скільки коштувала оренда "однушки" в середині липня цього року (інфографіка РБК-Україна)*

Через таке зростання цін навіть оренда однокімнатної квартири у відносно безпечних регіонах України стає все менш доступною для звичайних громадян.

"У Львові, Ужгороді та Івано-Франківську вартість оренди однокімнатної квартири вже становить приблизно 66–75% середньої місцевої заробітної плати, що є дуже високим навантаженням на бюджет домогосподарств", – пояснює Людмила Кірюхіна.

Попри високу вартість найму, для мільйонів українців альтернативи просто не існує. Як підтвердила РБК-Україна директорка Cedos **Анастасія Боброва**, за даними їх дослідження у 2025 році **68% людей, які переїхали після початку повномасштабного вторгнення, орендують житло** проти лише 8% серед тих, хто не змінював місце проживання.

МЕДІАННИЙ ВІДСОТОК ЗАРОБІТНОЇ ПЛАТИ, ЯКИЙ ЙДЕ НА ОРЕНДУ В УКРАЇНІ СТАНОМ НА 17 ЛИПНЯ 2026 РОКУ, %



Джерело: ЛУН Статистика

РБК-УКРАЇНА

*Фото: скільки витрачають українці на оренду житла (інфографіка РБК-Україна)*

### Чому "єОселя" та класична іпотека працюють вибірково

Більшість людей все ще прагнуть володіти власним житлом. Проте іпотека – як державна, так і комерційна – поки що не здатна масово закрити житлове питання для мільйонів українців.

Сьогодні ринкова ставка іпотеки без державної підтримки тримається на рівні – 15–18% річних. Тим часом державна програма "єОселя" пропонує пільгову ставку 3% для окремих категорій (військових, медиків, педагогів, науковців) та базову 7% для інших громадян.

За весь час роботи програми "єОселя" житло за цією програмою придбали понад 27 тисяч родин. У масштабах всієї країни таке число може здатися невеликим. Проте за видачею кредитів програма перевищила найкращий результат банківської системи приблизно на 65%, розповів РБК-Україна голова правління "Укрфінжитло" **Євген Мецгер**.

Втім, зауважує він, для реального вирішення проблеми та допомоги більшій кількості українців цього замало. **Потрібно виходити на показник у 100 тисяч кредитів на рік**.

Для цього умови кредитування в компанії постійно переглядаються. Наприклад, за словами Євгена Мецгера, для ВПО було дозволено купувати квартири на вторинному ринку віком до 20 років, а зараз готуються зміни до збільшення максимальної площі квартири з 52,5 кв. м до 73 кв. м для сімей з двох або трьох осіб.

> **Читайте також**: Податки на оренду знизять удвічі: Рада готує зміни для власників житла

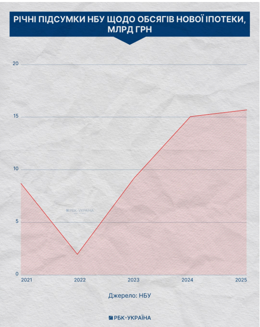
Потенційному же банківському позичальнику треба пройти жорстку перевірку. Перша заступниця голови правління Глобус Банку **Олена Дмітрієва**, пояснює у коментарі РБК-Україна, що більшість слабких заявок відсікаються ще на початку, тому на фінальному етапі відмов насправді мало.

"Якщо ж відмова все-таки трапляється, то найчастіше вона пов'язана не з якоюсь однією причиною, а з сукупністю факторів. Наприклад, недостатній офіційно підтверджений дохід, високе кредитне навантаження, прострочення в минулому або ситуація, коли людина формально може обслуговувати кредит, але вже не має запасу міцності для супутніх витрат ", – зауважує Олена Дмітрієва.

Найбільш чутливим це питання є саме для молодих сімей і ВПО, додає експертка, адже вони часто мають реальну потребу в житлі, але їхні доходи можуть бути нерівномірними або частково неофіційними.

До того ж, банки у 2026 році вкрай обережно кредитують первинний ринок. За словами Дмітрієвої, фінустанови не готові ризикувати і фінансувати "котловани". Пріоритет віддають об'єктам із високою стадією готовності (від 50%), що пройшли ретельну акредитацію банку.

Інакше кажучи, навіть розширення пільгової іпотеки поки не здатне зробити власне житло масовою альтернативою оренді. Саме тому ринок починає шукати інші моделі.



РІЧНІ ПІДСУМКИ НБУ ЩОДО ОБСЯГІВ НОВОЇ ІПОТЕКИ, МЛРД ГРН

Джерело: НБУ

РБК-УКРАЇНА

*Фото: як змінювалися обсяги наданих іпотечних кредитів протягом війни (інфографіка РБК-Україна)*

### Хто та чому обирає найм замість купівлі

Втім, якщо для більшості українців оренда залишається вимушеним рішенням, то для молодого покоління вона дедалі частіше стає свідомою альтернативою купівлі власного житла.

Серед українців найчастіше житло орендують саме молоді люди. За даними Cedos, **частка орендарів серед молодих людей становить 18%.** Реагуючи на їхні запити, на ринку починають з'являтися та набувати популярності нові формати нерухомості для оренди: прибуткові будинки, апарт-готелі та колівінги.

Колівінг – це повноцінні апартаменти з додатковою інфраструктурою (тераси, коворкінги, пральні, паті-руми). Керуюча мережею Coliving ONE **Юлія Костюк** зазначає, що для мешканців це давно не питання економії.

"Зумери значно більше цінують гнучкість, сервіс та якість життя в комфортному середовищі, ніж саме факт володіння нерухомістю …Колівінг перестав бути "тимчасовою зупинкою" на кілька місяців і став форматом довгострокового проживання", – пояснила Костюк РБК-Україна.

І хоча фінансовий фактор залишається важливим, додає керуюча мережею, проте цей формат пропонує оренду вище ринкової якості, даючи змогу користуватися всією інфраструктурою, яку надає колівінг.

> **Читайте також**: Вартість однакова: у яких містах двокімнатні квартири здають за ціною однокімнатних

Паралельно у великих містах розвивається формат Build-to-Rent – прибуткові будинки під єдиним централізованим управлінням. Як розповів РБК-Україна співвласник Standard One **Олександр Овчаренко**, Build-to-Rent – це готова квартира у відмінному стані, у вигідній локації та з сервісами.

Для мешканців професійне управління розв'язує одразу комплекс проблем (обслуговування, ремонт, якість сервісу), тому створює комфортну оренду без побутових проблем.

Водночас, зауважує Овчаренко, для інвестора це також зрозуміла модель. Адже він володіє нерухомістю, але делегує пошук та операційну роботу професійному оператору з власною командою.

Таким чином, девелопери вже реагують не лише на попит покупців, а й на появу нового класу довгострокових орендарів.

### Пастка тимчасовості: чому оренда житла не дає стабільності

Тим часом, люди, які не можуть дозволити собі нові формати житла, вимушені вдаватися до звичної оренди, часто на сірому ринку.

Анастасія Боброва наголошує, що у дослідженні Cedos інформанти (здебільшого саме ВПО) зазначали: орендоване житло, на відміну від власного, не дає людям відчуття захищеності та стабільності.

"Вони живуть з думкою, що їх можуть виселити в будь-який момент. Про поточне житло респонденти говорять як про чуже і тимчасове. За таких умов людям складніше планувати своє майбутнє та брати участь в житті громади", – розповідає Боброва.

Окрім психологічного тиску, оренда створює колосальне фінансове навантаження, особливо для родин з середнім або низьким доходом.

Згідно з опитуваннями Cedos, оплата житла є фінансово обтяжливою для багатьох родин. У 2024 році **43% опитаних витрачали на нього понад третину доходів**.

У 2025 році тенденція збереглася. Серед родин із низькими статками 16% віддають на оренду більше половини бюджету, через що 38% змушені економити на їжі, а 42% – на одязі, зауважує Боброва.

### Чому інвестори обирають паї замість купівлі квартир

З точки зору приватного інвестора, вкладати гроші в нові сервісні формати може стати гарною альтернативою звичайній нерухомості.

Співзасновники LEV Development **Василь Левицький** та **Олександр Островський** запевнили РБК-Україна: хоча класичне житло й надалі залишатиметься базовим і затребуваним продуктом, сегмент апарт-готелів і сервісних апартаментів має великий потенціал для розвитку.

Крім того, вказують вони у відповіді на запит РБК-Україна, модель часткового або спільного інвестування може бути психологічно та фінансово комфортнішою для дрібних інвесторів. Адже **синдикати дозволяють інвестувати невеликими паями, тоді як вартість окремої квартири під ключ стартує від 45-60 тисяч доларів.**

"Інвестор отримує можливість зайти в нерухомість із меншим бюджетом і не займатися самостійно ремонтом, пошуком орендарів та щоденним управлінням об'єктом. Водночас невеликий поріг входу не повинен бути єдиним критерієм вибору", – йдеться у відповіді Левицького та Островського.

> **Читайте також**: Долар по 50 грн і інфляція понад 13%: банкір пояснив, коли гривневі депозити втратять вигоду

Однак інвесторам варто зважати і на юридичні нюанси нового законодавства. Керуючий АБ "Лотиш і Партнери" **Андрій Лотиш** застерігає від пасток законопроєкту №13246 "Про інвестиційні фонди".

"За конструкцією законопроєкту **учасник інвестиційного фонду є власником інвестиційних сертифікатів**, тоді як нерухомість входить до складу активів самого фонду. Тому людина, яка інвестувала у фонд, не стає автоматично власником конкретного об'єкта житлової чи комерційної нерухомості...", – пояснив Лотиш РБК-Україна.

## Як захистити права тих, хто змушений орендувати

Український ринок оренди залишається переважно неформальним. Орендарі ризикують стикнутися з примусовим виселенням або раптовим підняттям плати, через відсутність або неточно складений офіційний договір.

Як вказує Андрій Лотиш, **у 2026 році набрав чинності Закон України** "**Про основні засади житлової політики**", який закріплює принцип, за яким ніхто не може бути виселений із займаного житла або обмежений у праві користування житлом інакше, ніж за рішенням суду та з підстав і в порядку, встановлених законом.

Однак, додає адвокат, проблема полягає не стільки у повній відсутності прав наймача, а у нестачі імперативних – тобто обов'язкових за законом – гарантій, які неможливо скасувати або звузити умовами договору.

Тому для наближення українського ринку оренди житла до європейських стандартів та для збалансування прав сторін, Лотиш пропонує три ключові зміни в українське законодавство. Насамперед необхідно встановити мінімальний обсяг прав наймача, який за жодних умов не можна буде скасувати чи звузити положеннями договору.

Крім того, важливо закріпити передбачувані правила зміни орендної плати та детально врегулювати процедуру припинення найму й звільнення житла. Це дозволить захистити власників від неплатників, а орендарів – від раптового викидання на вулицю.

## Які альтернативні програми готує держава

Майбутнє житлової сфери в Україні залежатиме від здатності держави та приватного бізнесу об'єднати зусилля, адже без цього ризик кризи розселення переселенців та молоді лише зростатиме.

Голова правління "Укрфінжитло" Євген Мецгер розповідає про розширення державних інструментів. За його словами, компанія має навчитися залучати більше ресурсів із різних джерел та виходити за рамки класичного кредитування.

"Ми маємо навчитися залучати більше ресурсів із різних джерел і працювати не лише з іпотекою, а й із соціальною орендою, фінансуванням забудовників та, можливо, орендою з правом викупу", – додає Євген Мецгер.

Крім того, вказує він, в Україні на базі "Укрфінжитла" має з'явитися своєрідна "житлова парасоля" – **інституція, яка відповідатиме не лише за іпотеку, а за всі фінансові інструменти у житловій сфері**. Вона, за твердженням Євгена Мецгера, може бути створена за два-три роки.

***

Словом, якщо до війни оренда була для більшості українців тимчасовим етапом перед купівлею власної квартири, то сьогодні вона дедалі більше перетворюється на довгострокову модель життя. Від того, чи зможе держава зробити цей ринок цивілізованим і доступним, залежить не лише комфорт мільйонів орендарів, а й відновлення ринку житла після війни.

## Питання – відповіді (FAQ)

**– Чому оренда на заході України стала дорожчою, ніж у Києві?**

– Через безпекові фактори та велику кількість переселенців.

**– Чому банки відмовляють у пільговій іпотеці "єОселя" ?**

– Найчастіше через сукупність факторів: недостатній офіційний дохід, високе кредитне навантаження та прострочення в минулому.

**– Чи врятує орендаря від виселення те, що господар вирішив продати квартиру?**

– Тільки якщо це прямо записано в договорі. Юристи радять обов'язково вносити пункт про те, що продаж житла не анулює дію оренди.

**– Які квартири банки погоджуються брати в іпотеку в 2026 році?**

– Лише готові або недобудови зі стадією готовності від 50%. Фінансувати ризиковані "котловани" банки зараз відмовляються.

**– Що готують для сімей, які не поміщаються в ліміти пільгової "єОселі" ?**

– Для родин із 2-3 осіб готують збільшення ліміту максимальної площі квартири з 52,5 кв. м до 73 кв. м.

Не пропустіть головне! Підпишіться на наші оновлення в Google!

**Або читайте нас там, де вам зручно!**

**Більше по темі:**

РБК-Україна Україна Житло

Реклама

**НОВИНИ**
Новини України
Війна в Україні
Економіка
Світ
Надзвичайні події

**ПОЛІТИКА**

**АНАЛІТИКА**
Статті
Інтерв'ю
Точка зору

**БІЗНЕС**
Економіка
Фінанси
Авто
Tech
Енергетика
Біла економіка

**ЖИТТЯ**
Гроші
Зміни
Освіта
Суспільство

**СПОРТ**
Футбол
Баскетбол
Теніс
Бокс

**STYLER**
Люди
Тренди
Корисне
Смачно
Гороскопи

**WAVE**
Інсайдер
Стиль
Велнес
Культура
Подорожі
Смак
Зірки

РБК-УКРАЇНА UA | EN | RU

Про компанію
Редакційна політика і стандарти
Як стати нашим автором
Правила користування
Правова інформація
Політика конфіденційності
Контакти
Команда
Вакансії в РБК-Україна

Розмістити рекламу

Ідентифікатор онлайн-медіа в Реєстрі суб'єктів у сфері медіа — R40-05347
Інформаційний портал «РБК-Україна» має тримовну версію (українську, російську та англійську), головна сторінка порталу - https://www.rbc.ua. Фотографії, зображення належать їх правовласникам. Всі фотографії на Порталі, авторами яких є журналісти «РБК-Україна», розміщені на умовах ліцензії Creative Commons Attribution 4.0 International. Редакція «РБК-Україна» може не поділяти точку зору авторів. Оціночні судження не підлягають спростуванню та доведенню їх правдивості. За достовірність та зміст реклами відповідальність несе рекламодавець. Матеріали, позначені плашкою: «Прес-релізи», «Спецпроект», «Партнерський матеріал», «Promo», «Благодійність», «Резонанс» розміщуються на правах реклами і призначені, як правило, для осіб, які досягли 21-річного віку. «Новини компанії» - це інформаційний формат, що охоплює новини, події та оголошення, пов'язані з діяльністю компаній, базуються на пресрелізах, які випускають самі компанії, і за які редакція не несе відповідальність. Онлайн-медіа «РБК-Україна» призначене для осіб віком від 21 року.

© LLC «UBT MEDIA», 2006-2026.