

Оренда житла в Україні: сучасний стан і виклики

Мільйони людей в Україні орендують житло. З початком повномасштабного російського вторгнення кількість орендарів та орендарок лише зросла. Разом з тим сектор приватної оренди залишається непередбачуваним і незахищеним. Виселення, небажання орендодавців та орендодавиць укладати договори, раптове підняття вартості, низька якість житла, упередження та дискримінація — лише деякі з проблем, з якими стикаються люди, котрі винаймають житло в Україні.

Одним із ключових викликів є фінансова недоступність житла — ціни на оренду зростають швидше, ніж доходи. Подекуди вартість місячної оренди однокімнатної квартири в обласних центрах може становити більше половини доходу домогосподарства.

Особливо складною є ситуація для внутрішньо переміщених людей, які становлять значну частку орендарів і орендарок. Через вимушений і раптовий переїзд вони часто перебувають у вразливому становищі. Висока вартість і складність пошуку нового житла змушують їх погоджуватися на невідгідні умови.

Розв'язання цих проблем потребує комплексного підходу на рівні житлової політики. Для того, щоб оренда у приватних осіб стала надійним способом реалізації права на житло, необхідно посилити захист прав орендарів та орендарок.



Методологія

Бриф підготовлено за результатами дослідження «Оренда житла в Україні: сучасний стан і виклики», яке мало на меті вивчити стан приватного сектору оренди житла і проаналізувати програму субсидії на оренду для ВПО.

Протягом червня–липня 2025 року ми провели:

- 6 фокус-групових дискусій з ВПО, які проживають у Північному, Центральному та Західному макрорегіонах України. Три дискусії були проведені з людьми, які проживають у місцях тимчасового проживання, три – з людьми, які орендують житло у Києві, Кіровоградській, Івано-Франківській, Хмельницькій і Львівській областях.
- 16 інтерв'ю з експертами й експертками у сфері житла, орендодавцями й орендодавицями.

Історії нижче складені на основі різних елементів реальних історій, якими з нами поділилися учасниці й учасники дослідження.

Недоступність оренди та страх втратити місце у прихистку



Пані Софії 76 років, а її доньці Олені 50 років. До 2022 року вони мешкали окремо у Кременній. А потім, попри небезпеку та наближення російських військ, відкладали переїзд – не знали, куди їхати та що на них чекає. Зрештою сім'я виїхала, бо їхнє житло й усе майно згоріло. Заощаджень вони не мали.

Після виїзду з Луганщини пані Софія й Олена намагалися знайти житло, але не мали коштів, щоб оплатити оренду за перший місяць, гарантійний платіж і послуги ріелтора. Тому, коли натрапили на оголошення про квартиру з поденною оплатою, вирішили спробувати. Жінки прожили там три тижні й зрозуміли, що не можуть платити 400 гривень на добу.



Згодом пані Олена побачила оголошення про прихисток. Вони одразу ж звернулися із запитом отримати там житло. Нині сім'я має невелику кімнату на двох на другому поверсі. Кухня та пральня кімната розташовані на першому. Житлові умови їм подобаються, адже вони мають ліжка, не ділять кімнату зі сторонніми людьми, можуть готувати їжу і прати речі. Проте користування кухнею та пральною машиною залишається викликом для пані Софії: через проблеми зі здоров'ям їй складно щоразу підніматися і спускатися сходами.

Сім'я має критично мало коштів — лише пенсію пані Софії та виплати для ВПО. Пані Олені не вдається знайти роботу. Тому попри те, що вони мають невелику кімнату з браком приватного простору, сім'я не думає про переїзд. Навпаки, вони сподіваються не втратити місце у прихистку. Оренда у приватних осіб здається недоступною для сім'ї, адже коштує дорого. Крім того, шукати квартиру потрібно онлайн, а потім їздити на перегляди, під час яких можна зіткнутися з відмовами та дискримінацією.

Короткострокові договори, виселення та порушення приватності

Анна виїхала з Краматорська навесні 2022 року разом із двома дітьми — 13-річною Настею та 3-річним Кирилом. Вона мала заощадження лише на кілька місяців, але вирішила ризикнути.

У Дніпрі вже було багато переселенців і переселенок, тому сім'ї Анни запропонували одну невелику кімнату на трьох. Дітям було важко адаптуватися до життя у прихистку, а жінці — шукати роботу. Анна вирішила знайти житло в інтернеті. У частині оголошень відмовляли людям з дітьми чи тваринами. Одна з орендодавиць кинула слухавку, почувши, що Анна з Краматорська.

Після кількох тижнів пошуків Анна знайшла двокімнатну квартиру за відносно невелику ціну з ремонтом ще з



¹ Місце тимчасового проживання або МТП.

90-х. Орендодавець Сергій запропонував підписати свій договір строком на пів року і заспокоїв, що цей «папірець» — лише формальність. Анна раніше не орендувала житло, тому погодилася.

Через тиждень після переїзду Сергій прийшов без попередження, мовляв, оглянути, що потрібно відремонтувати. Такі візити повторювалися. Орендодавець відмовився оплатити невеликий ремонт і усунення плісняви, тому Анні довелося зробити це самостійно. За місяць до кінця терміну договору Сергій заявив, що продає житло, і Анна має виїхати до кінця тижня.

Колега на новій роботі почула про проблеми Анни та запропонувала їй орендувати у своєї сестри Олени, що поїде у тривале відрядження. Наступного дня Анна оглянула простору двокімнатну квартиру поруч зі школою та парком. Їй сподобалося гарне умеблювання та приязність Олени. Ціна була трохи вищою, але договір — детальний і на 3 роки.

3 грудня 2022 року Анна з дітьми живе там. Оплата за цей час не змінилася, а коли через відключення зламався холодильник, орендодавиця купила новий. Однак відрядження Олени закінчується, і вона повертається до Дніпра. Анна боїться, що наступного разу їй може не пощастити з орендодавицею.



«Без дітей і домашніх тварин»



Олена родом з Луганська. Вона працює в організації, яка підтримує внутрішньо переміщених людей. Її родина вже вдруге пережила вимушений переїзд. Влітку 2014 року вона, чоловік Денис і донька, 4-річна Катя, виїхали до Лисичанська. Там орендували житло, Олена з Денисом знайшли роботу, Катя ходила в садочок, а потім до школи. Одного дня дівчинка принесла хворе кошеня — з того часу жили разом із Зефіркою. А у 2020 році народився син Ігор — здавалося, життя налагодилося.

У березні 2022 року сім'я поспіхом виїхала з Лисичанська до Хмельницького. Встигли взяти лише дві сумки. Деякі дні жили у спортзалі разом з іншими переселенцями та безуспішно шукали житло: ціни на оренду зросли, а не всі місцеві хотіли здавати житло людям зі Сходу.

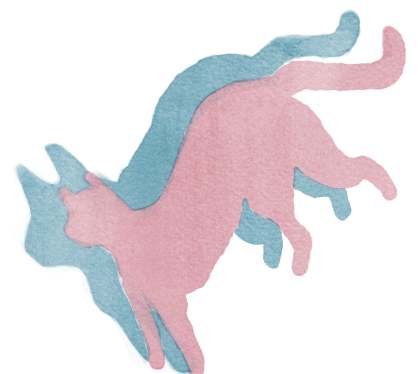
Друзі запропонували їм тимчасово пожити на своїй дачі,

і хоча поруч пропонували придбати недорогий будинок, власники будинку відповіли, що людям з Луганської області його не продадуть.


У червні родина переїхала до Києва — перший час друзі дали пожити у своїй квартирі. Олена та Денис активно шукали роботу й житло. У більшості оголошень було написано: без маленьких дітей і домашніх тварин.

Нарешті знайшли відносно недорогу квартиру — за 8 тисяч на місяць. Олені з Денисом було складно сплатити одразу за перший місяць, гарантійний платіж і ще 4 тисячі ріелтору. У лютому 2023 року власниця квартири попросила заплатити на тисячу більше. Далі вона говорила, що їй шкода родину, але продовжувала підвищувати оренду. Через рік сім'я платила вже не 8, а 15 тисяч.

Олена й Денис не наважилися переїжджати, щоб не завдавати стресу дітям, які звикли до школи та садочка. Вони пам'ятали, як складно шукати квартиру з дітьми, кішкою і зазначеним у паспорті місцем народження. Олена боїться нового підвищення ціни. На своїй роботі у благодійній організації вона щодня чує схожі історії та каже, що її родині ще дуже пощастило.



Рекомендації

1. Розробити і прийняти як частину Державної стратегії житлової політики розділ, присвячений питанням оренди житла й захисту прав орендарів та орендодавців.
 2. Розробити і прийняти спеціальне законодавство щодо оренди житла.
 3. Внести зміни у податкове законодавство, які б передбачали диференційовану ставку оподаткування для короткострокової та довгострокової оренди житла.
 4. Встановити обмеження на щорічне підняття вартості орендної плати в межах одного договору, яке б не перевищувало, наприклад, 10% від вартості оренди, закріпленої у договорі на момент його укладення.
 5. Встановити мінімальний строк дії договорів довгострокової оренди — наприклад, 3 роки.
 6. Запровадити реєстрацію договорів оренди житла. Реєстрація договорів оренди може відбуватися за допомогою цифрових інструментів.
 7. Посилити податковий контроль за операціями зі здачі приватного житла в оренду.
 8. Запровадити інститут житлового омбудсмена, до повноважень якого можуть увійти: розгляд і перевірка звернень; моніторинг, фіксація, висвітлення фактів порушення права на житло; представлення інтересів у суді.
 9. Врегулювати діяльність посередників у секторі приватної оренди, зокрема розробити й ухвалити спеціальне законодавство про діяльність посередників.
 10. Сприяти підвищенню обізнаності щодо прав і обов'язків у секторі приватної оренди через інформаційні кампанії.
 11. Проводити регулярні моніторингові дослідження щодо житлових умов у секторі приватної оренди, зокрема щодо якості та доступності такого житла.
- 

Дослідження «Оренда житла в Україні: сучасний стан і виклики» проведено Cedos у партнерстві з ІМРАСТ Initiatives за фінансової підтримки Міністерства закордонних справ і у справах Співдружності націй та розвитку Великої Британії (FCDO).

Бріф підготовлений у межах проекту «Лабораторія доказового відновлення і згуртованості», що виконується за фінансової підтримки Програми Matra Королівства Нідерланди.

Автор_ки: Анастасія Боброва, Аліна Хелашвілі,
Юлія Кабанець, Ярослав Онищук

Редакторки: Анна Воробйова, Анастасія Боброва

Ілюстрації: Ганна Іваненко, seri/graph

Коректура: Роксолана Машкова

Верстка: Олексій Побережець

Над дослідженням також працював:
Святослав Зембіцький



Kingdom of the Netherlands



IMPACT Shaping practices
Influencing policies
Impacting lives
REACH PANDA AGORA