

АНАЛІЗ ДИФЕРЕНЦІАЦІЇ ВАРТОСТІ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЖИТЛО В УКРАЇНІ

Презентація

Мета: аналіз цінових трендів, регіональної диференціації та чинників впливу на ринок нерухомості.



Загальна динаміка цін (грудень 2024 - січень 2026)

Протягом досліджуваного періоду ринок оренди продемонстрував стійку висхідну тенденцію. Якщо в **грудні 2024** року середня ціна за квадратний метр становила **\$7,5**, то вже до **серпня 2025** року вона досягла позначки понад **\$9**. Статистично це означає, що орендарі стикнулися з подорожчанням житла **на 20%** менш ніж за рік. Такий темп зростання значно випереджає темпи інфляції, що свідчить про високу інвестиційну привабливість оренди та дефіцит якісного житла.



Темп росту за 6 місяців

$$T_p = \frac{8,6}{7,5} \times 100\% = 114,6\%$$

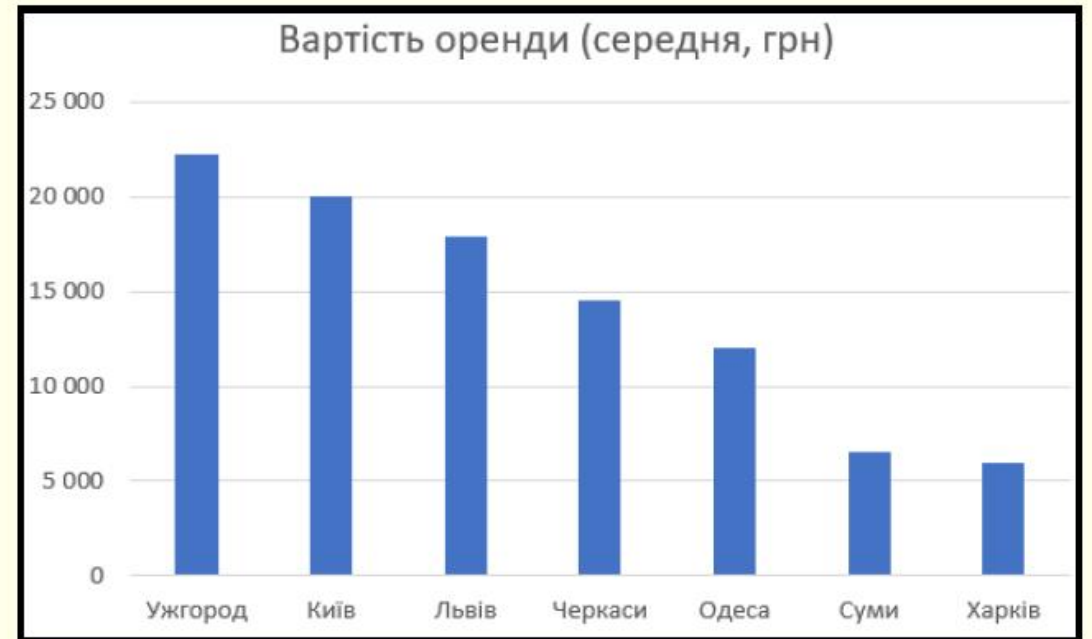
Загальний приріст за період:
+20% (відносно базисного грудня).





Регіональна диференціація: міста-лідери

Статистичний аналіз міст-лідерів показує аномальний розвиток ринку в **Ужгороді**, де ціна за **1-кімнатну квартиру (22 200 грн)** перевищила показники **Львова**. Ми спостерігаємо явище безпекової ренти, де люди готові платити премію за відносну безпеку регіону. Водночас у **Львові** ринок досяг точки насичення – платоспроможний попит обмежений, тому приріст за рік склав лише **7%**, що вказує на **стабілізацію** цін після різких стрибків попередніх періодів.



Зони ризику та зниження цін



На противагу західним регіонам, прифронтові міста та зони підвищеного ризику демонструють статистичне просідання. У **Сумах** зафіксовано падіння орендних ставок на чверть (**-25%**). Це не пов'язано з ринковими механізмами, а є прямим наслідком безпекових факторів. **Харків та Миколаїв** залишаються в **найнижчому** ціновому діапазоні (**6 000–6 500 грн**), що робить ці ринки специфічними: тут ціна визначається не комфортом житла, а лише фактом його фізичного виживання та базової безпеки



Порівняльний коефіцієнт

$$I_{\text{розриву}} = \frac{P_{\text{max}}(\text{Ужгород})}{P_{\text{min}}(\text{Харків})} = \frac{22\,200}{6\,000} = 3,7$$

- ✧ Коефіцієнт **3,7** означає, що оренда житла в найдорожчому місті (Ужгород) майже в чотири рази вища за вартість у прифронтовому Харкові.
- ✧ Такий колосальний розрив свідчить про глибоку територіальну деформацію ринку нерухомості, де безпековий фактор домінує над інфраструктурним розвитком чи статусом міста.

Структурний аналіз за типами житла

Найбільш динамічним сегментом залишаються **1-кімнатні** квартири, які **подорожчали** в середньому на **4,7%**. Це пояснюється їхньою універсальністю для **ВПО та молодих спеціалістів**. Цікавим є статистичний зріз за поверховістю: **квартири на середніх поверхах** оцінюються **дорожче (\$9,1 за м²)**, ніж на перших чи останніх. Це новий критерій енергонезалежності – можливість користуватися водою та опаленням без ліфта та краща теплоізоляція під час можливих перебоїв у мережі



Прогноз та корекція на 2026 рік

На початку 2026 року ми спостерігаємо так звану здорову корекцію ринку. Після пікових значень літа-осені 2025 року ціни в столиці знизилися на 5%. Це **не свідчить** про кризу, а є ринковим саморегулюванням після перегріву. Проте, з огляду на зростання собівартості будівництва новобудов на 5%, ми прогнозуємо, що **оренда знову почне зростати** після весняного плато, оскільки пропозиція на вторинному ринку скорочується через відсутність активного введення в експлуатацію нового житла.

$$\bar{k} = \sqrt[n-1]{\frac{y_n}{y_1}} = \sqrt[8-1]{\frac{9,0}{7,5}} \approx 1,026$$

На основі ретроспективних даних 2025 року, середньомісячний коефіцієнт росту склав 1,026. За умови відновлення ринкової активності після зимової корекції, прогнозований рівень ціни розраховується як:

$$\hat{y}_{t+1} = y_t \times \bar{k}$$

$$\hat{y}_{2026} = 8,55 \times 1,026 = 8,77 \text{ USD}$$

Висновки

Статистичне дослідження підтверджує, що ринок оренди в Україні остаточно **втратив** територіальну однорідність. Головним ціноутворюючим фактором стала не площа чи ремонт, а **безпека та енергоавтономність**. Для стабілізації цін необхідне відновлення балансу між попитом ВПО та реальною пропозицією житлового фонду. **У 2026 році ми очікуємо** подальшу диференціацію цін: **дорожчання автономних будинків та стагнацію в районах з високими безпековими ризиками**