

ВПЛИВ ВІЙНИ ТА ВНУТРІШНЬОГО ПЕРЕМІЩЕННЯ НАСЕЛЕННЯ НА РИНОК ОРЕНДИ ЖИТЛА В УКРАЇНІ

Повномасштабне вторгнення Російської Федерації мало суттєвий вплив на внутрішні міграційні процеси, які відбувалися в Україні, спричинивши масове переміщення населення з прифронтових і окупованих територій у відносно безпечні регіони України. Мільйони громадян були змушені покинути свої місця проживання, шукаючи безпеки, житла та роботи, що мало значний вплив на весь ринок оренди в Україні.

Так, згідно з інформацією Міжнародної організації з міграції (МОМ), на квітень 2024 рік фактична кількість внутрішньо переміщених осіб в Україні становить 3548000 осіб [1]. Логічно припустити, що основними місцями прийому внутрішньо переміщених осіб стали західні області країни, а саме: Львівська, Тернопільська, Закарпатська, Івано-Франківська області, проте в реальності найбільша кількість ВПО знаходиться в Дніпропетровській, Харківській, Київській, Запорізькій областях та місті Києві.

Різне зростання кількості переселенців в різних областях призвело до різноманітного збільшення попиту на житло, що, у свою чергу, спричинило стрімке зростання вартості оренди житла в різних областях України. Для підтвердження даної тези проведено порівняльний аналіз середнього значення вартості оренди однокімнатної квартири в Західних областях (Львівська, Тернопільська, Закарпатська, Івано-Франківська області) та в областях, куди переїхала найбільша кількість ВПО (Дніпропетровській, Харківській, Київській, Запорізькій областях) та міста Києва в період з 2021 по 2025 роки (рис. 1) [2].

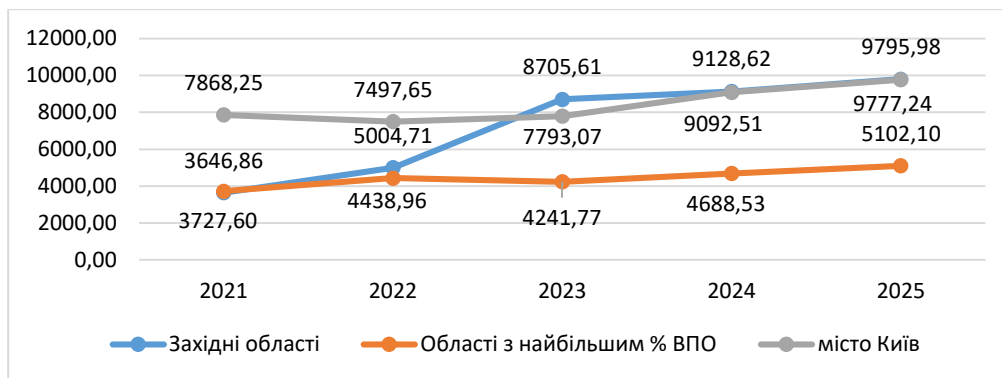


Рис. 1. Середньомісячна ціна на плату за оренду 1-кімнатної квартири

Як видно з даного графіку, вартість оренди житла до початку повномасштабного вторгнення була практично однаковою в областях, а після вартість оренди в Західних областях практично вдвічі збільшилася.

Отже, війна суттєво трансформувала ринок оренди житла в Україні. У Західних областях (Львівська, Тернопільська, Закарпатська, Івано-Франківська області), які повинні були стати основними регіонами прийому внутрішньо переміщених осіб, виник значний дефіцит доступних квартир, що в свою чергу призвело до стрімкого підвищення вартості оренди. Водночас більша частка ВПО через обмежені фінансові можливості не змогла дозволити собі оренду в цих областях. Це змусило багатьох ВПО обирати для проживання прифронтові області (Дніпропетровська, Харківська, Запорізька області), де ціни на житло практично не змінилися в порівнянні з довоєнним періодом. Таким чином, внутрішнє переміщення населення створило регіональний дисбаланс на ринку оренди житла.

Місто Київ є яскравим прикладом, який підкреслює дану тезу. Згідно з даними середня вартість оренди однокімнатної квартири у 2021 році становила 7868,25 гривень, у 2022 році спостерігається зниження до 7497,65 гривень через відтік населення через початок повномасштабного вторгнення. Вже з 2023 року ситуація почала змінюватися та орендна плата росте: в 2023 році – до 7793,07 гривень, в 2024 році – 9092,51 гривень, а в 2025 році досягла 9777,24 гривні. Таким чином, війна підтвердила класичний економічний закон взаємозв'язку попиту і пропозиції на житловому ринку.

Список використаних джерел:

1. Звіт про внутрішнє переміщення населення в Україні / Міжнародна організація з міграції https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_GPS_Internal%20Displacement%20Report_Round%202016_UA_June%202024.pdf

Середні ціни в Україні: Плата за оренду 1-кімнатної квартири [Електронний ресурс]. – https://index.minfin.com.ua/ua/markets/product-prices/rent_for_1room_apartment