



**Звіт за результатами дослідження "Оцінка ринку орендованого житла"
у м. Полтава та м. Кривий Ріг,
березень 2024 р.**

Протягом березня 2024 року відділом моніторингу та оцінки було проведено оцінку ринку орендованого житла в м. Полтава та м. Кривий Ріг. У рамках дослідження було опитано 9 ріелторів, які займаються довгостроковою орендою житла у досліджуваних містах та 101 бенефіціара.

Респондент	Кривий Ріг	Полтава
КІ	5	4
ВПО, які орендують житло	16	17
ВПО, які проживають у друзів/родичів	4	3
ВПО, які проживають у МКП	31	30
Всього	56	54

Зміст

Ключові інформанти..... 1

Внутрішньо переміщені особи.....2

 ВПО, які проживають у МКП..... 7

 ВПО, які орендують житло..... 10

Висновки..... 16

Ключові інформанти

Опитуванні ключові інформанти змогли надати інформацію щодо функціонування ринку орендованого житла по всім районам міста Полтава та Кривий Ріг.

Респонденти зазначили, що війна не вплинула на ситуацію з житлом у досліджуваних містах і об'єктів, які доступні для здачі в оренду достатньо. Більшість ріелторів стверджують, що порівняно з минулою весною вартість житла не збільшилась. Ріелтор з Кривого Рогу акцентував увагу на тому, що хоча ціни на оренду житла не збільшились, але піднялися ціни на комунальні послуги.

Щодо мінімального терміну оренди житла, відповіді респондентів розбіжні. Одна особа зазначила, що мінімальний термін оренди становить 1 місяць, два ріелтори вказали 6 місяців, а також респондент, який працює виключно в Інгулецькому районі, стверджує, що мінімальний термін оренди складає 12 місяців.

Два респонденти повідомили, що при оренді житла передбачається аванс у розмірі 1-го або 2-х місяців оплати оренди.

Більшість ріелторів вказали на необхідність внесення гарантійного платежу, який зазвичай дорівнює вартості одного місяця оренди.

Всі ріелтори, без виключення, підтвердили необхідність сплати послуг агента з нерухомості. Оплата здійснюється одноразово і, як правило, становить 50% від вартості місячної орендної плати обраного житла. Однак, майже всі ріелтори уточнили, що вартість послуг агента з нерухомості може бути більшою, до 75% від вартості місячної орендної плати. Варіювання суми оплати залежить від вартості місячної оренди.



З родинами, які орендують житло, ріелтори найчастіше використовують роздрукований та заповнений шаблон договору, наданий агентом з нерухомості та/або підписаний з орендодавцем.

Також деякі респонденти зазначили, що вони використовують декілька типів угод або у роботу береться той тип угоди, на який погодились обидві сторони.

Ріелтори обох міст зазначили, що наразі житло можна знайти у будь-якому районі міста. Стан житла залежить від платоспроможності орендаря.

Діапазон вартості житла у розрізі типу квартири та локації можна побачити нижче.

Тип квартири	Кривий Ріг	Полтава
Однокімнатна квартира	3 000 - 6 000	7 000 - 10 000
Двокімнатна квартира	4 000 - 7 000	9 000 - 12000
Трикімнатна квартира	5 000 - 8 000	11 000 - 15 000

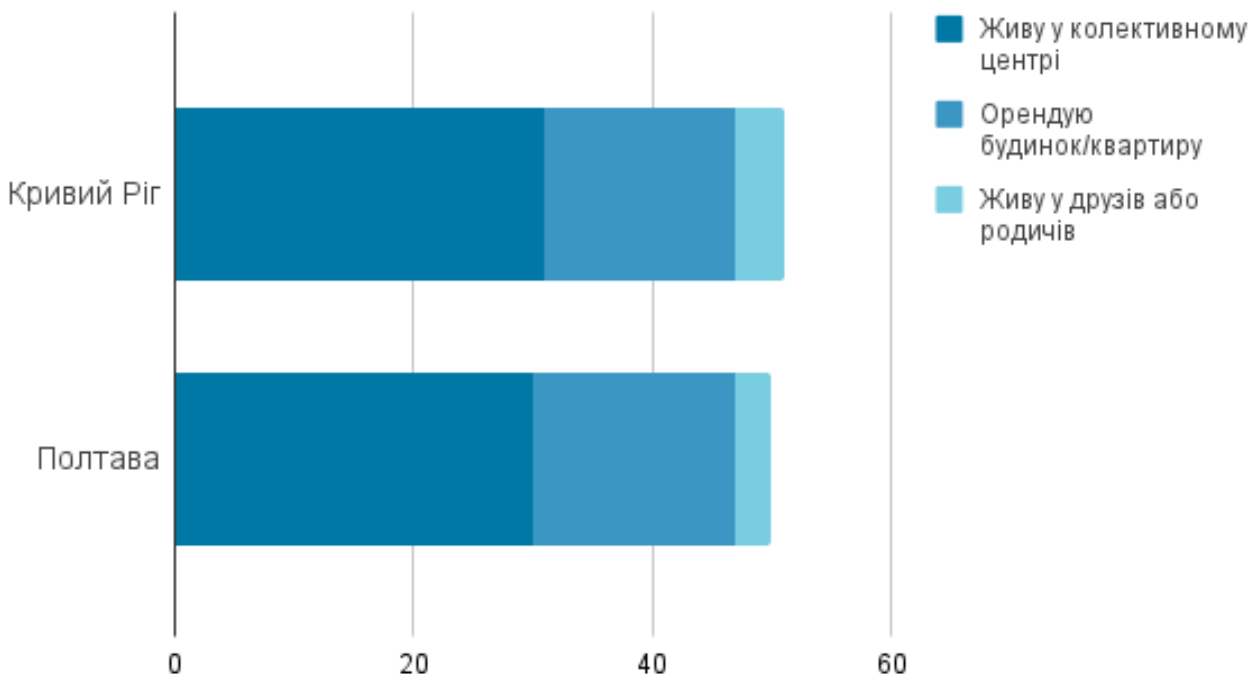
Відповідно до отриманих даних від ріелторів, ціни на оренду житла у місті Полтава значно вищі, ніж у Кривому Розі.

Внутрішньо переміщені особи

Серед опитаних бенефіціарів середній розмір домогосподарства складає 2,5 особи.

Перше питання опитування було спрямоване на визначення поточного місця проживання бенефіціарів.

ПОТОЧНЕ МІСЦЕ РОЗМІЩЕННЯ



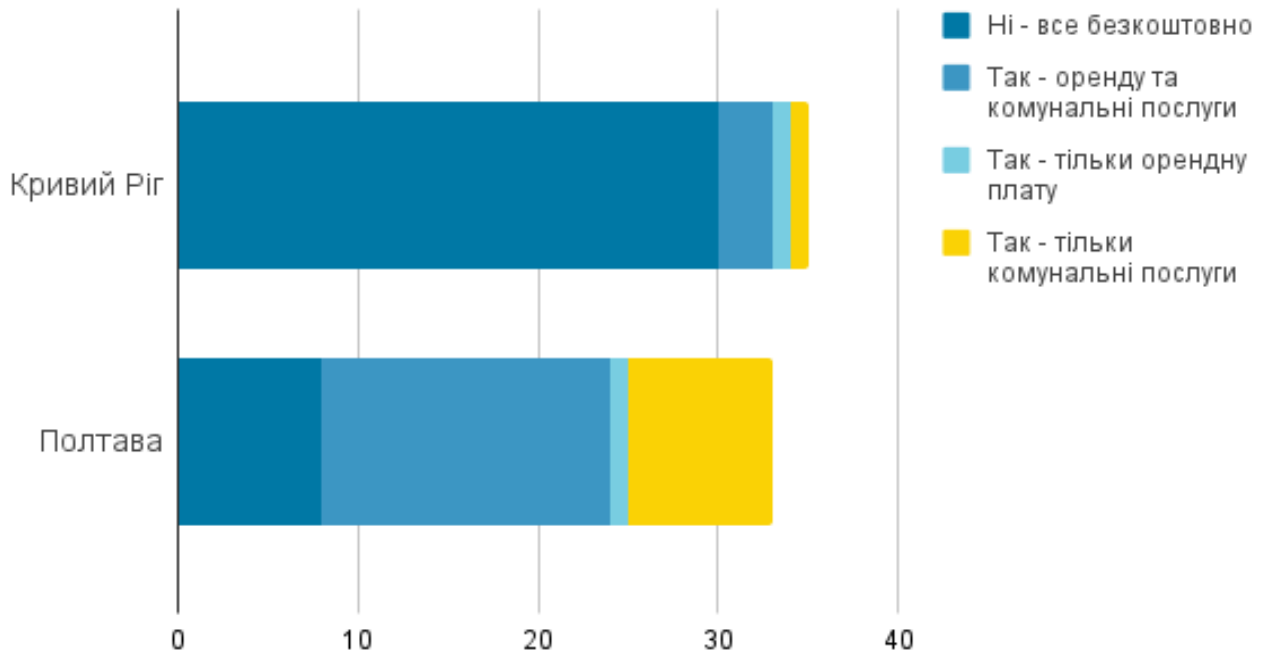
61 респондент проживає в МКП, з них 36 перебувають у колективному центрі житлового фонду, а 25 бенефіціарів живуть у колективному центрі не житлового фонду. 33 домогосподарства орендують квартиру або будинок, а 7 осіб проживають у друзів або родичів.

Серед бенефіціарів, які проживають в МКП або у друзів родичів, була зібрана інформація щодо сплати ними комунальних послуг та оренди житла. Більшість бенефіціарів, які знаходяться в Кривому Розі, проживають повністю безкоштовно. Натомість, респонденти з Полтави,



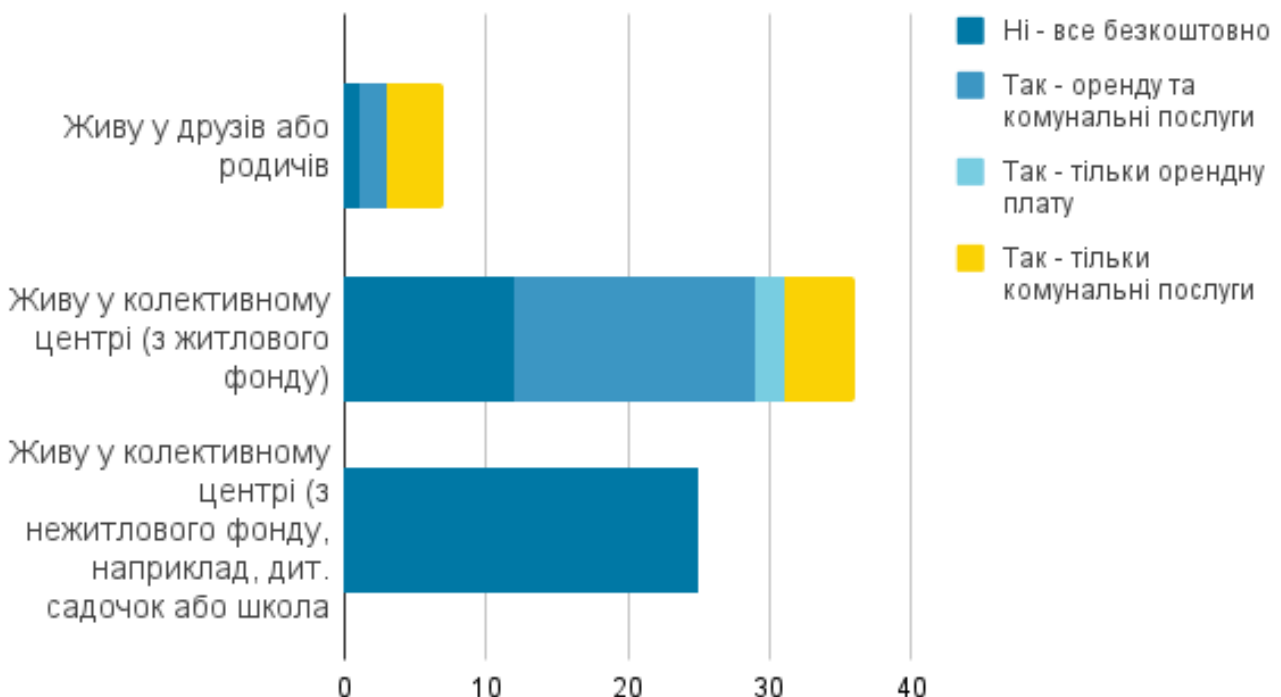
здебільшого, оплачують як оренду, так і комунальні послуги. Докладніша інформація наведена нижче у графіку.

ОПЛАТА ОРЕНДИ ТА КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ



Бенефіціарі, які проживають у КЦ нежитлового фонду, не сплачують за проживання або комунальні послуги, на відміну від бенефіціарів, які проживають у КЦ житлового фонду. Більшість респондентів (17 осіб), які проживають у КЦ житлового фонду, сплачують орендну плату та комунальні послуги. 12 осіб проживають безкоштовно, 5 бенефіціарів сплачують за комунальні послуги, а двоє сплачують лише орендну плату.

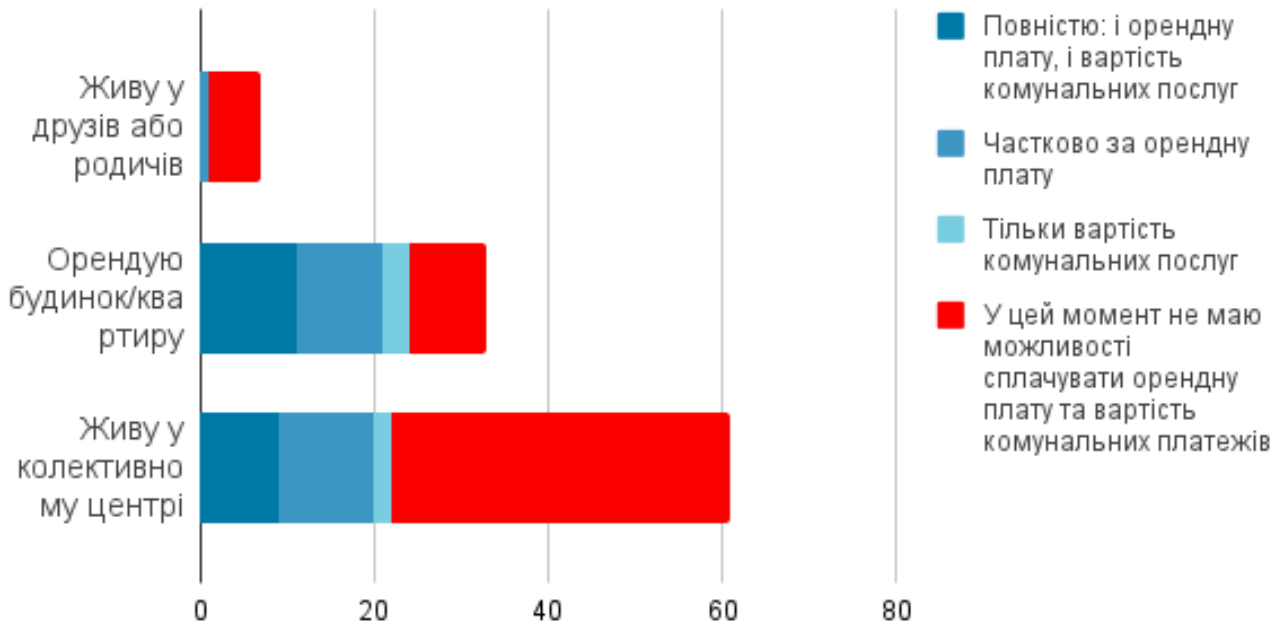
ОПЛАТА ОРЕНДИ ТА КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ





З метою оцінки здатності бенефіціарів самостійно орендувати житло у майбутньому, всім респондентам, що взяли участь у опитуванні, було задано питання: "Чи маєте ви наразі фінансові можливості для оплати оренди у майбутньому?".

НАЯВНІСТЬ ФІНАНСОВИХ МОЖЛИВОСТЕЙ ДЛЯ СПЛАТИ ОРЕНДИ



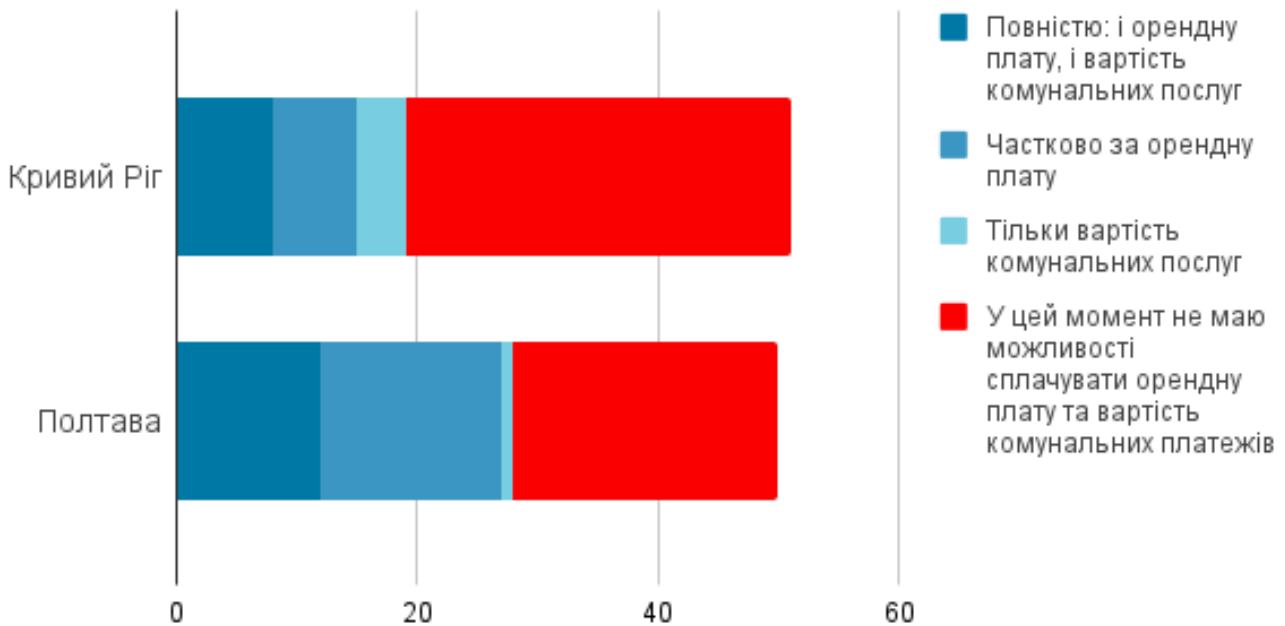
Як ми можемо бачити з графіку, 54 респонденти відповіли, що вони на сьогоднішній день не мають фінансових можливостей сплачувати орендну плату та комунальні послуги у майбутньому. Переважна більшість з них (39 респондентів) проживають у МКП.

22 особи вказали, що вони можуть сплатити тільки частково за оренду плату, і лише 20 осіб мають змогу оплачувати як орендну плату, так і вартість комунальних послуг у майбутньому. Варто зауважити, що бенефіціари, які мають можливість оплачувати орендоване житло, здебільшого є респондентами, які вже його орендують.

Також 5 бенефіціарів зауважили, що вони мають рівень доходу, достатній лише для оплати комунальних послуг.

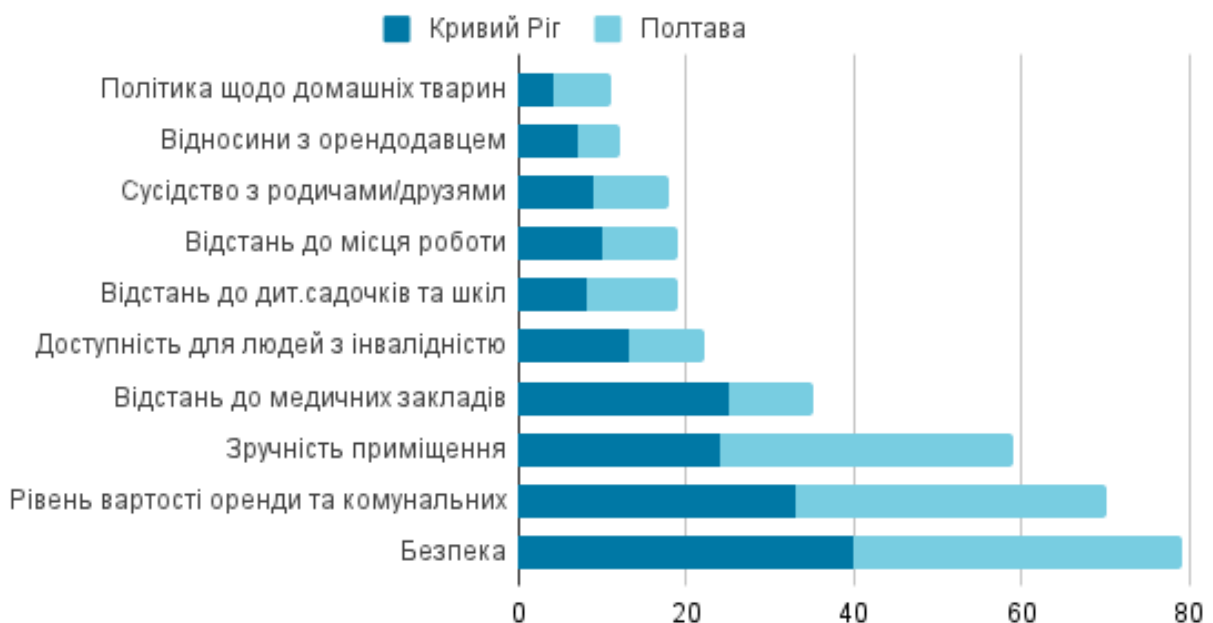
У бенефіціарів з Полтави є незначне переважання у фінансових можливостях порівняно з респондентами з Кривого Рогу. Це питання у розрізі локацій можна побачити нижче.

НАЯВНІСТЬ ФІНАНСОВИХ МОЖЛИВОСТЕЙ ДЛЯ СПЛАТИ ОРЕНДИ



Під час дослідження респонденти поділилися інформацією про те, на що вони звертають увагу під час пошуку житла.

ФАКТОРИ НА ЯКІ ЗВЕРТАЮТЬ УВАГУ ПРИ ПОШУКУ ЖИТЛА



Серед топ 3 факторів, на які бенефіціари звертають увагу під час пошуку житла, є:

1. Безпека (79 осіб).
2. Вартість оренди та комунальних послуг (70 осіб).
3. Зручність приміщення (59 осіб).



Серед факторів, якими бенефіціарм можуть поступитися під час пошуку житла, найчастіше називають зручність територіального розміщення та можливість проживання з домашніми тваринами. Докладнішу інформацію щодо цього питання можна знайти на наведеній нижче діаграмі.

КОМПРОМІСИ ПІД ЧАС ПОШУКУ ЖИТЛА



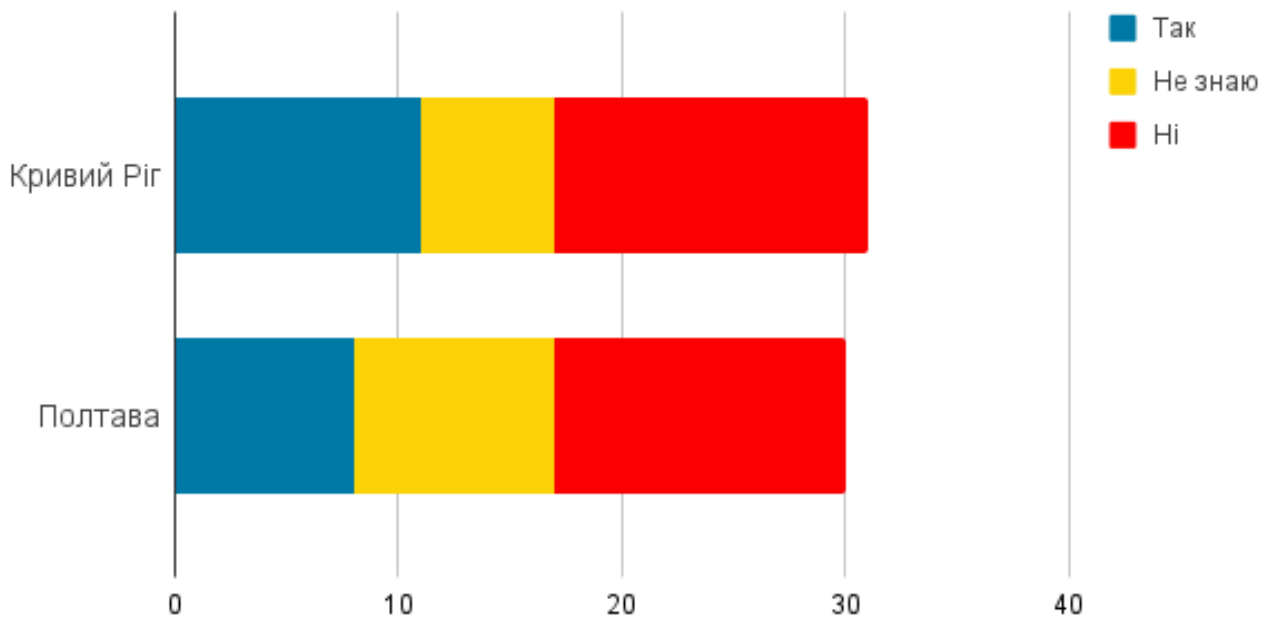
Залежно від місця поточного розміщення бенефіціарів, їх умовно поділено на дві групи: ВПО, які проживають у місцях колективного проживання (МКП), та ВПО, які орендують житло.

ВПО, які проживають у МКП

61 особа з 101 опитаного респондента проживає у місцях колективного проживання.

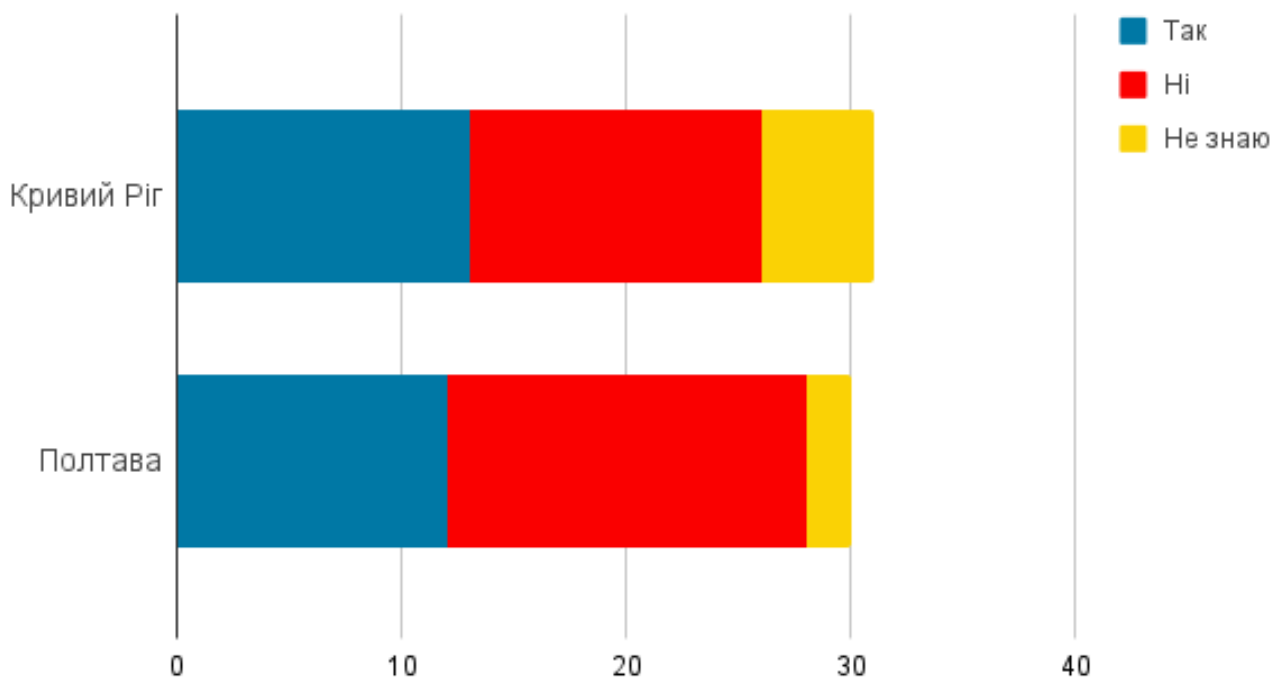
19 осіб підтвердили, що вони отримали договір від керівництва МКП, який гарантує їм певний мінімальний час перебування у ньому. 27 осіб такого договору не отримували. 6 респондентів не змогли надати відповідь на це запитання. Кореляції між типом КЦ та частотою укладання договору не було помічено. Дані у розрізі локацій можна побачити нижче.

НАЯВНІСТЬ ДОГОВОРУ ПРО ГАРАНТОВАНИЙ ЧАС ПЕРЕБУВАННЯ У МКП



Результати дослідження демонструють, що більшість бенефіціарів не бажають орендувати житло і віддають перевагу проживанню у КЦ.

БАЖАННЯ ПЕРЕЇХАТИ З МКП У ОРЕНДОВАНЕ ЖИТЛО



29 бенефіціарів відповіли "Ні", 25 висловили бажання переїхати в орендоване житло, а 7 респондентів коливалися при наданні відповіді на це питання.

Бенефіціарам, які віддали перевагу проживанню в КЦ, було задано уточнююче питання для визначення факторів, що впливають на прийняття такого рішення.



ФАКТОРИ НАДАННЯ ПЕРЕВАГИ ПРОЖИВАННЮ В МКП



Вагома більшість (18) бенефіціарів серед таких факторів назвали можливість безкоштовного проживання. 11 респондентів надають перевагу проживанню у КЦ, оскільки МКП має зручне територіальне розташування, що надає бенефіціарам легкий доступ до державних послуг.

10 осіб зазначили, що вони не бажають переїжджати до орендованого житла, оскільки мешканці МКП надають їм підтримку з членами родини, які мають особливі потреби.

Свою чергою осіб, які висловили своє бажання переїхати з КЦ у орендоване житло, запитали що стає на заваді реалізації цього бажання.

ПЕРЕШКОДИ ПЕРЕЇЗДУ З МКП У ОРЕНДОВАНЕ ЖИТЛО





Переважна більшість бенефіціарів назвала високу вартість оренди в районі як основну причину. Це була популярна відповідь як для ВПО, що проживають у Кривому Розі, так і для тих бенефіціарів, що проживають у Полтаві. Десять бенефіціарів, вісім з яких з Кривого Рогу, повідомили, що вони мають нестабільний або недостатній дохід, який не дозволяє стабільно сплачувати орендну плату.

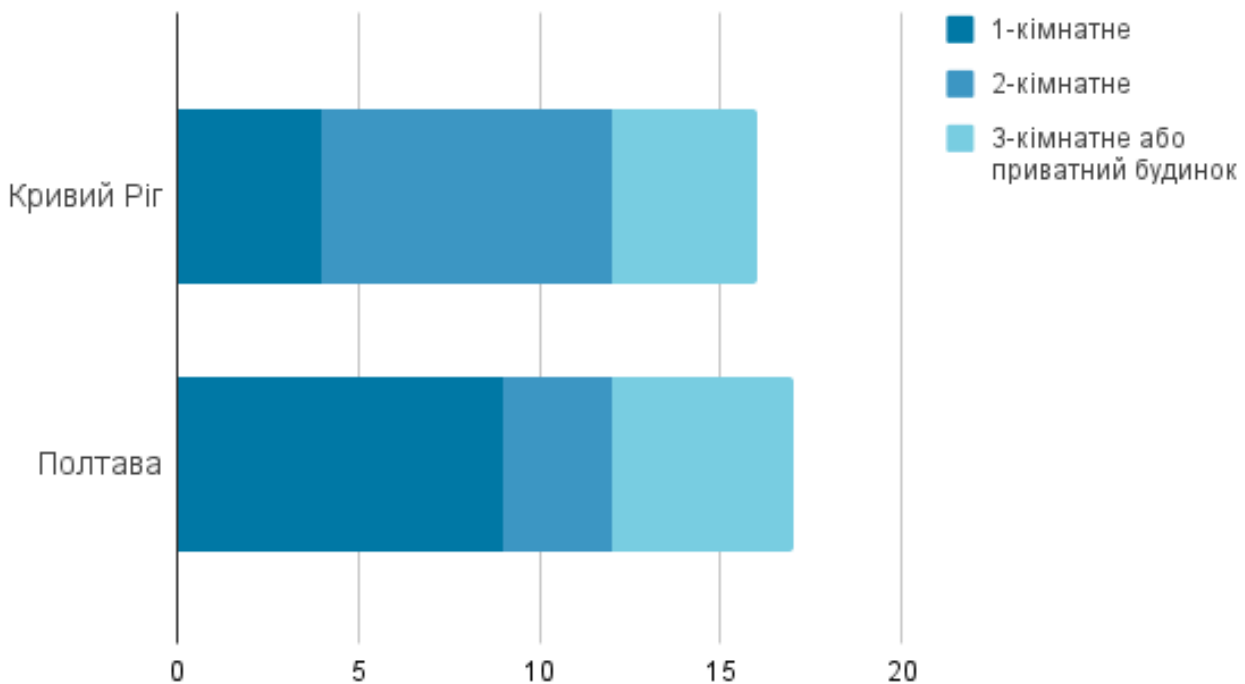
Серед інших варіантів бенефіціарка, яка проживає наразі у Кривому Розі, зауважила складність знайти житло, пристосоване для осіб з інвалідністю.

Лише одна особа повідомила, що вона не має жодних перешкод, які заважають їй змінити місце проживання з МКП на орендоване житло.

ВПО, які орендують житло

Для 33 бенефіціарів, які орендують житло, були задані наступні питання. Щодо кількості кімнат у орендованому житлі, відповіді розподілилися таким чином:

КІЛЬКІСТЬ КІМНАТ

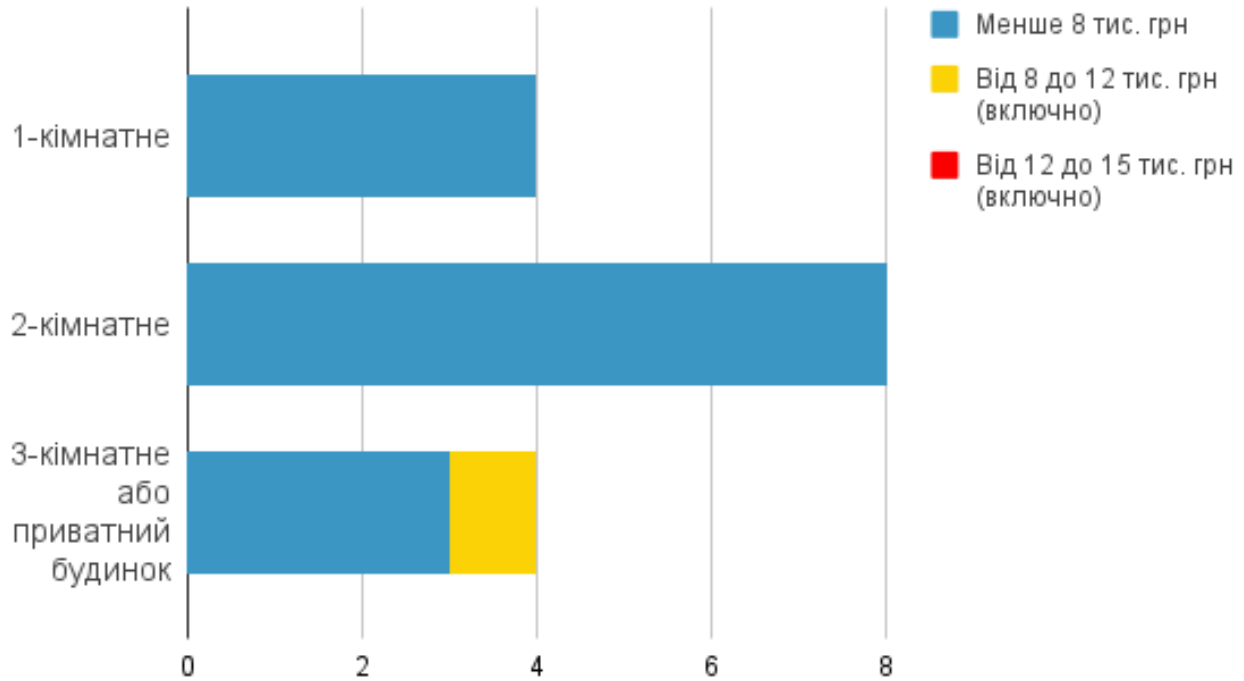


Переважна більшість респондентів орендує однокімнатну квартиру - 13 осіб. 11 респондентів орендують двокімнатну квартиру, а 9 домогосподарств наразі винаймають трьохкімнатне приміщення.

Незалежно від кількості кімнат у орендованому приміщенні, переважна більшість бенефіціарів сплачує менше 8 тисяч гривень за житло, не включаючи в цю суму вартість комунальних послуг. Дані у розрізі локацій можна побачити нижче.



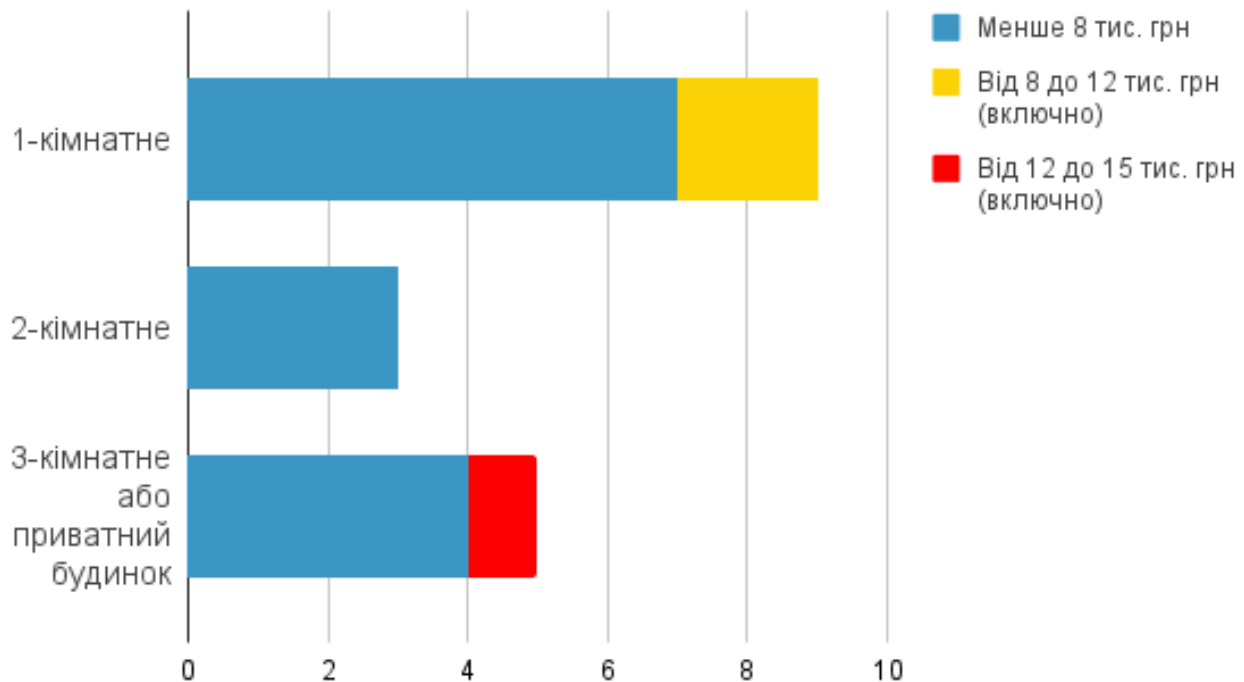
ВАРТІСТЬ ЖИТЛА (КРИВИЙ РІГ)



Серед 16 осіб, які проживають у Кривому Розі та орендують житло, лише один респондент, який проживає у трьохкімнатному приміщенні, сплачує за нього від 8 до 12 тис. грн.

Відповідно до даних ріелторів, у Полтаві вартість орендованого житла дорожча, ніж у Кривому Розі. Цю закономірність ми можемо відслідкувати і у відповідях бенефіціарів, зображених у діаграмі нижче.

ВАРТІСТЬ ЖИТЛА (ПОЛТАВА)





Вартість комунальних послуг у літній період у розрізі локацій.

Кривий Ріг			
Кількість кімнат	Середнє значення	Медіана	Мода
1 кімната	1 333	1 000	1 000
2 кімнати	1 788	1 750	1 500
3 кімнати чи приватний будинок	1 950	1 800	-

Полтава			
Кількість кімнат	Середнє значення	Медіана	Мода
1 кімната	1 117	9 00	700
2 кімнати	2 000	2 000	-
3 кімнати чи приватний будинок	1 667	1 500	1 500

Вартість комунальних послуг у зимовий період у розрізі локацій.

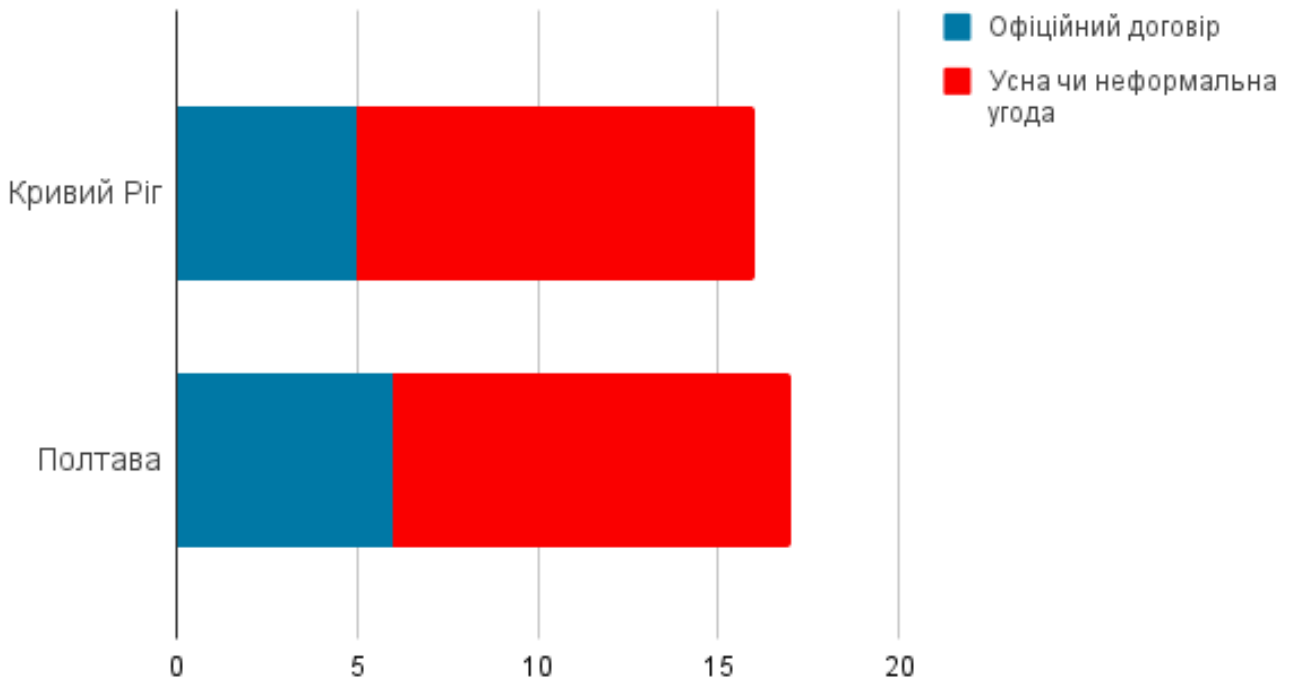
Кривий Ріг			
Кількість кімнат	Середнє значення	Медіана	Мода
1 кімната	2 333	2 000	-
2 кімнати	3 513	3 500	4 500
3 кімнати чи приватний будинок	4 450	4 150	-

Полтава			
Кількість кімнат	Середнє значення	Медіана	Мода
1 кімната	2 967	3 000	3 000
2 кімнати	3 750	3 750	-
3 кімнати чи приватний будинок	3 833	3 500	-



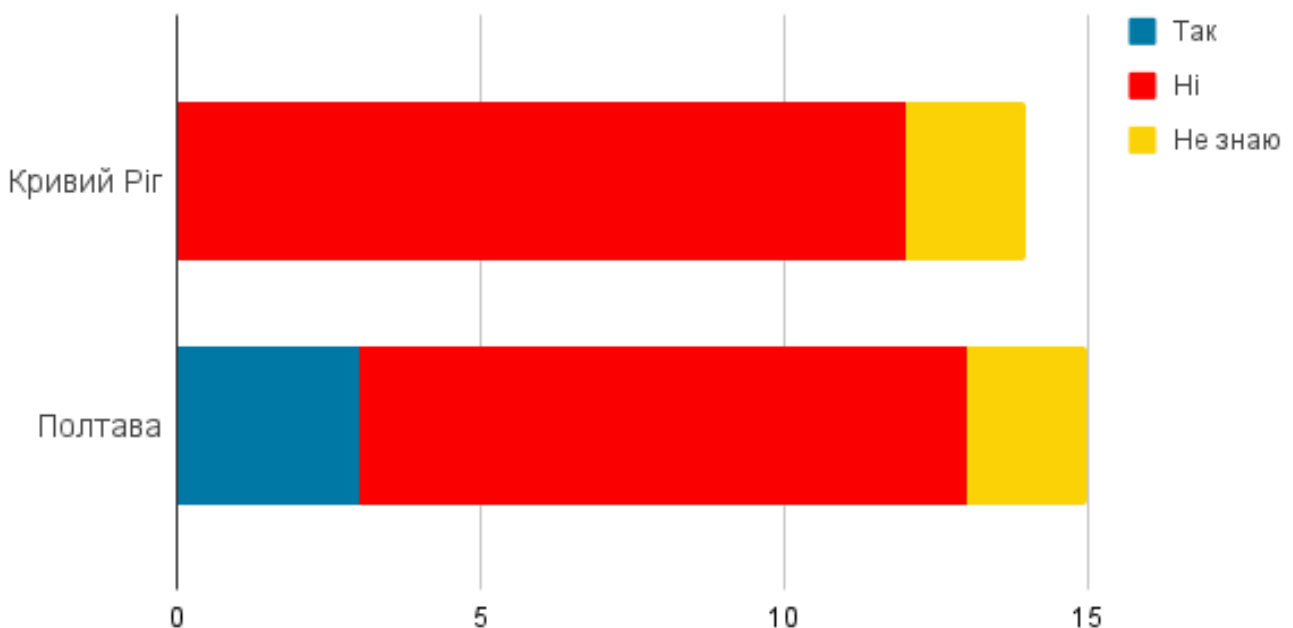
Також бенефіціарам було задано питання, щодо оформлення офіційного договору оренди квартири.

ПРОПОНОВАНИЙ ТИП ДОГОВОРУ



Більшості респондентів (22 бенефіціарам) був запропонований неофіційний договір чи усна угода. Офіційний договір був запропонований лише 11 респондентам.

КОРЕЛЯЦІЯ ЦІНИ ВІД НАЯВНОСТІ/ВІДСУТНОСТІ ДОГОВОРУ



Як зазначили 22 респонденти, ціна оренди житла не змінюється залежно від наявності або відсутності офіційного договору. Чотири особи не змогли відповісти на це питання.

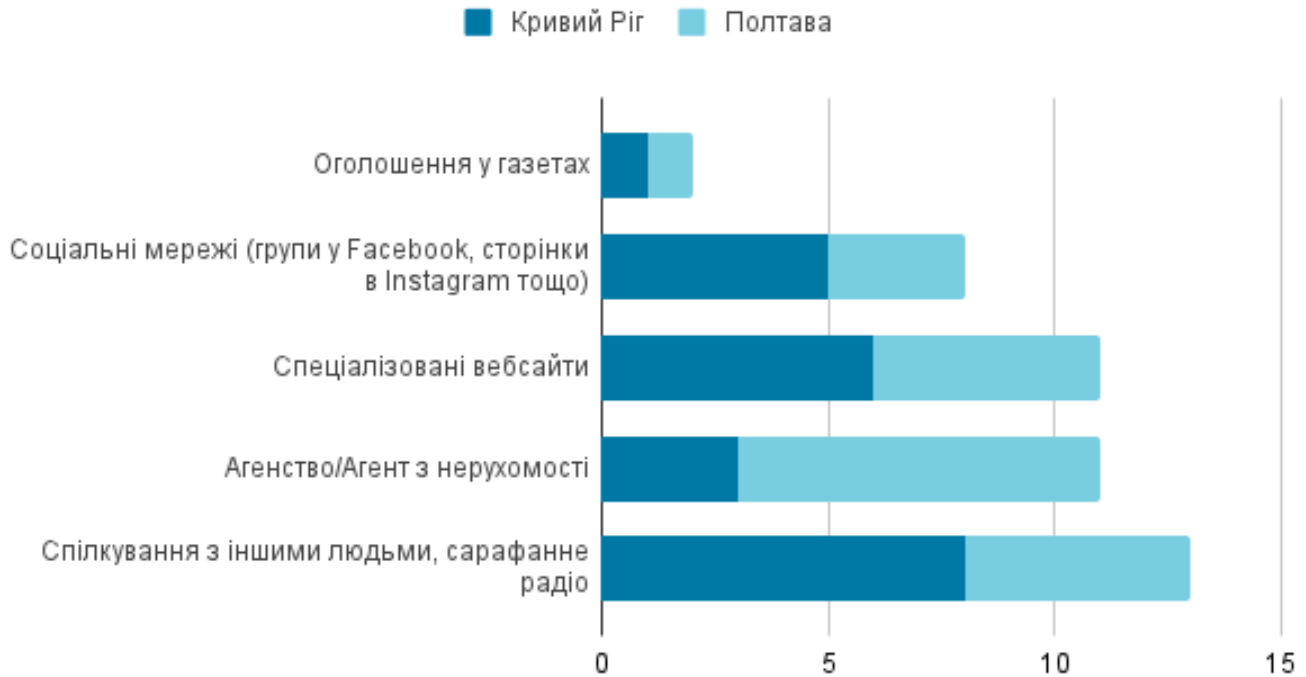
Три бенефіціари з Полтави зазначили, що ціна змінюється при наявності офіційного договору. Дві особи зазначили, що ціна збільшується більше, ніж на 10%, один респондент



стверджує, що сума збільшується менше, ніж на 10%. Варто зауважити, що серед тих осіб, що надали позитивну відповідь на це питання, двоє бенефіціарів мають офіційно укладені договори.

Базуючись на відповідях бенефіціарів, не вдалося встановити переважний спосіб оплати. За варіанти "готівка" та "оплата на банківську картку" проголосували однакова кількість респондентів - 13 осіб.

ДЖЕРЕЛА ДЛЯ ПОШУКУ ЖИТЛА



Найпопулярнішим джерелом пошуку квартир є спілкування з іншими людьми, сарафанне радіо, йому надали перевагу 13 респондентів. Особливо популярний цей метод у Кривому Розі. Бенефіціари з Полтави здебільшого надавали перевагу пошуку житла через агентства чи спеціалізовані веб-сайти.

ПЕРЕШКОДИ ПІД ЧАС ПОШУКУ ЖИТЛА





USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE

КАПІТАС УКРАЇНИ
CARITAS UKRAINE

11 респондентів повідомили, що вони не мали проблем з пошуком житла. Основною перешкодою, яка ускладнює пошук орендованого житла, є висока вартість оренди.

Серед інших варіантів були названі такі:

"Орендодавці не погоджувалися на здачу в оренду житла через наявність двох літніх хворих людей (85 та 90 років)." (Кривий Ріг)

"Необхідно сплатити плату за перший та останній місяць проживання." (Полтава)

Висновки

Підводячи підсумки проведеного дослідження, можна сказати, що функціонування ринку орендованого житла у м. Кривий Ріг та м. Полтава є стабільним. Кількість наявного житла відповідає попиту. Ціни на житло стабільні і порівняно з минулою весною не збільшилися.

Трохи більше половини опитаних респондентів, які проживають у МКП, не планують переїзжати у орендоване житло через безкоштовне проживання та зручне територіальне розміщення КЦ.

При пошуку житла бенефіціари звертають увагу на безпекову ситуацію та вартість оренди. Бенефіціари готові поступитися зручним місцем розташування житла, якщо квартира або будинок відповідають переліченим критеріям. Найбільшою проблемою при пошуку житла є складність знайти житло, яке відповідає сімейному бюджету.