

**Звіт за результатами дослідження
 “Оцінка ринку орендованого житла”
 у м. Одеса та Одеській області у рамках проєкту UNHCR3
 січень - лютий 2024 р.**

Протягом січня та лютого 2024 року відділом моніторингу та оцінки було проведено оцінку ринку орендованого житла в м. Одеса та Одеській області. У рамках дослідження було опитано 15 ріелторів, які займаються довгостроковою орендою житла у досліджуваних регіонах, та 105 бенефіціарів.

Зміст

| | |
|-----------------------------------|----|
| Ключові інформанти..... | 1 |
| Внутрішньо переміщені особи | 2 |
| ВПО, які проживають у МКП..... | 3 |
| ВПО, які не орендують житло | 4 |
| ВПО, які орендують житло | 7 |
| Висновки..... | 11 |

Ключові інформанти

Опитувані ключові інформатори здебільшого працюють у Київському, Приморському та Хаджибейському районах м. Одеса. У Пересипському районі опитувані ріелтори або не працюють взагалі або дуже рідко. Один ріелтор працює у Чорноморському районі.

Думка щодо функціонування ринку житла на цей час, за словами респондентів, розділилась. Більша частина ріелторів зазначила, що ситуація стабільна і ринок функціонує у звичному режимі. На відміну від цього, інша частина респондентів скаржиться, що попит на житло зменшився, а можливі варіанти для оренди житла не завжди можна знайти у вільному доступі.

Більшість ріелторів повідомила, що ціна на оренду житла за останні пів року не змінилась або збільшилась на 10-15%. Однак два респонденти, які працюють у Київському та Приморському районах, надали кардинально різні відповіді. Один респондент сказав, що ціна на житло збільшилась на 20-30%, на відміну від іншого, який повідомив, що ціна знизилась.

Така різниця у відповідях може бути пов'язана зі складністю адекватної оцінки коливання вартості житла у порівнянні з літнім та зимовим періодом.

Кількість житла вільного для оренди наразі є достатньою. Ціни на житло варіюються залежно від району.

Найдешевше житло можна знайти у Чорноморському та Хаджибейському районах, а найдорожче житло - у Приморському районі.

| Тип квартири | Найменша ціна (грн) | Найбільша ціна (грн) |
|-----------------------|---------------------|----------------------|
| Однокімнатна квартира | 3 500 | 13 000 |
| Двокімнатна квартира | 5 000 | 17 300 |
| Трикімнатна квартира | 6 000 | 40 000 |

Середню вартість комунальних послуг можна побачити у розрізі сезону та кількості кімнат у таблиці нижче.

| Тип квартири | Літній період | Зимовий період |
|-----------------------|---------------|----------------|
| Однокімнатна квартира | 1 000 | 2 000 |
| Двокімнатна квартира | 1 500 | 3 000 |

У розрахункову ціну були включені такі комунальні послуги, як електроенергія, газ, вивіз сміття, вода, інтернет, утримання прибудинкової території та опалення. Варто зауважити, що ці ціни є лише приблизними, оскільки вартість комунальних послуг залежить від багатьох факторів.

Деякі респонденти вказали ціни за квадратний метр. У літній період вартість комунальних послуг становить приблизно 20 грн/м², а в зимовий період - 50 грн/м². Відповідаючи на це питання, респонденти звернули увагу на те, що в старих будівлях, де відсутній лічильник на тепло, вартість комунальних послуг буде значно вищою, ніж у новобудовах, де такий лічильник є.

Найкоротший термін, на який здається житло від - 1 місяць, але зазвичай співпраця починається з 3 місяців.

Усі ріелтори зазначають, що умовами оренди житла є:

1. Письмовий договір між орендарем та орендодавцем.
2. Перший платіж за перший та останній місяць проживання в орендованому житлі, а потім помісячно.

3. Також поширеною практикою є страховий внесок.

4. Комісія для ріелтора.

Оплата за житло та послуги можлива як готівкою, так і картою.

За словами респондентів, житла в поганому стані зараз на ринку небагато, але все звісно залежить від ціни. Здебільшого це квартири з косметичним ремонтом у житловому стані.

Переважна більшість житла на ринку є мебльованим та знаходиться у межах двох кілометрів від соціальної інфраструктури (медичні та шкільні заклади). Наразі є доступне житло яке можуть орендувати сім'ї з дітьми або ті люди які мають домашніх тварин. Але як зазначили ключові інформанти, кожен випадок унікальний і можна домовитись за окрему доплату.

Ріелтори повідомили, що на початку війни житло здавалося всім незалежно від складу сім'ї. Наразі, якщо орендодавці погоджуються на тварин, то зазвичай про це чітко прописують у договорі. Це має бути маленька кастрована/стерилізована короткошерста собачка або кішечка. Наявність або відсутність свіжого ремонту у квартирі на цей показник не впливає.

Внутрішньо переміщені особи

Серед опитаних бенефіціарів середній розмір домогосподарства складає 3 особи.

Під час опитування респондентів перше питання опитування було спрямовано на визначення їх поточного місця проживання.

91% (96) бенефіціарів орендують квартиру або будинок. 6% (6) бенефіціарів живуть у друзів або родичів, 3% (3) проживають у колективному центрі.

Залежно від відповіді, наданої на попереднє питання, бенефіціарів умовно поділено на три групи: ВПО, які орендують житло, ВПО, які не орендують житло (тобто ті, хто проживає наразі у колективних центрах або у друзів/родичів), та ВПО, які проживають у МКП.

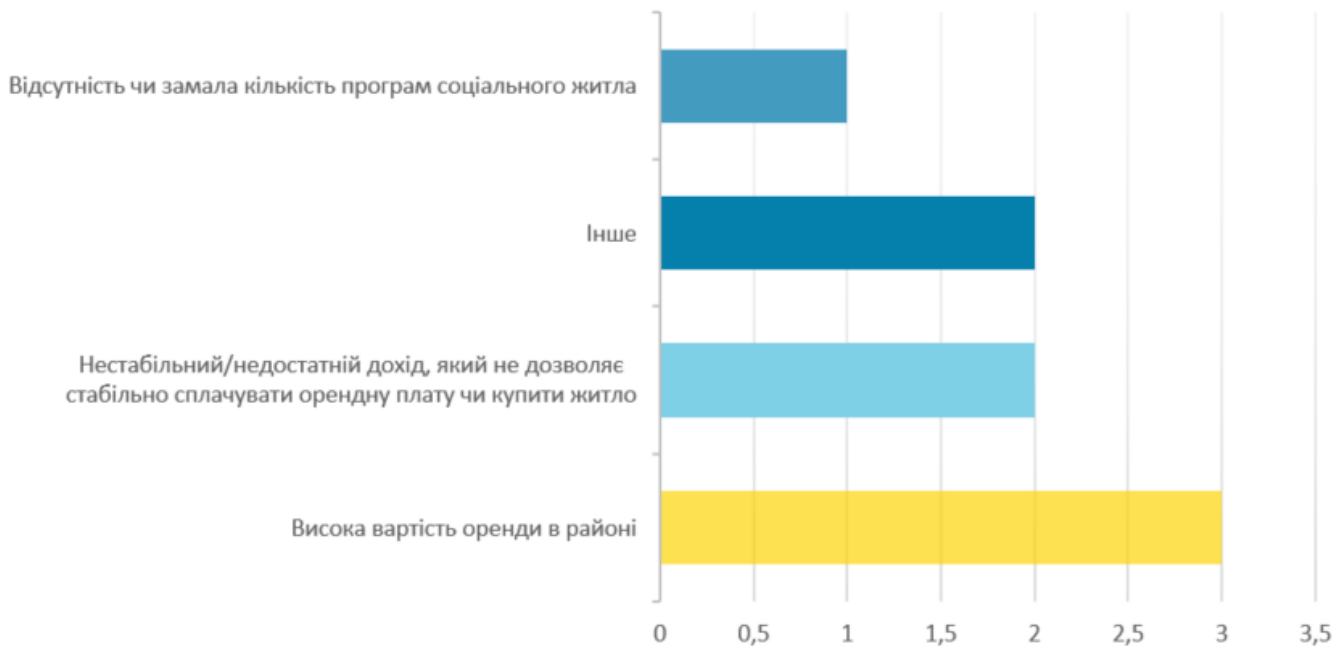
ВПО, які проживають у МКП

Із 105 опитаних респондентів лише 3 особи проживають у місцях колективного проживання.

Два респонденти повідомили, що вони не отримали договорів від керівництва МКП, який гарантував би їм якийсь мінімальний час перебування в МКП. На противагу, одна особа має такий договір.

Два з трьох опитаних респондентів повідомили, що вони бажають переїхати з колективного центра у орендоване житло. Одна особа, яка не бажає переїзжати, зазначила, що її рішення базується на тому факторі, що проживання у колективному центрі є безкоштовним.

ПЕРЕШКОДИ ДЛЯ ПЕРЕЇЗДУ З МКП



Всі бенефіціари повідомили, що перешкодою для переїзду з МКП є висока вартість оренди в районі. Нестабільний дохід є проблемою для двох респондентів.

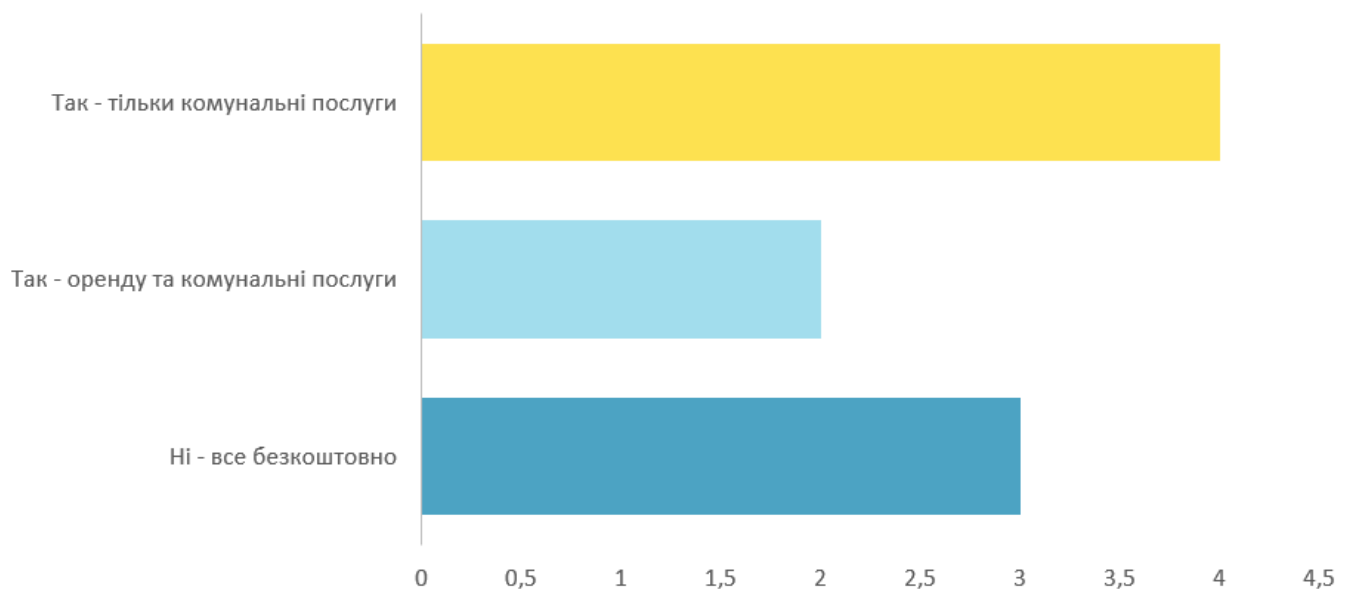
Серед варіантів “Інше” бенефіціари назвали такі перешкоди:

“Важко знайти орендоване житло для родини з дітьми”
“Не всюди є необхідні комунальні послуги, зокрема гаряча вода”

ВПО, які не орендують житло

Бенефіціарам, які проживають у друзів/родичів або у колективних центрах, задали питання, чи оплачують вони оренду та комунальні послуги, чи проживають безкоштовно у місцях поточного проживання.

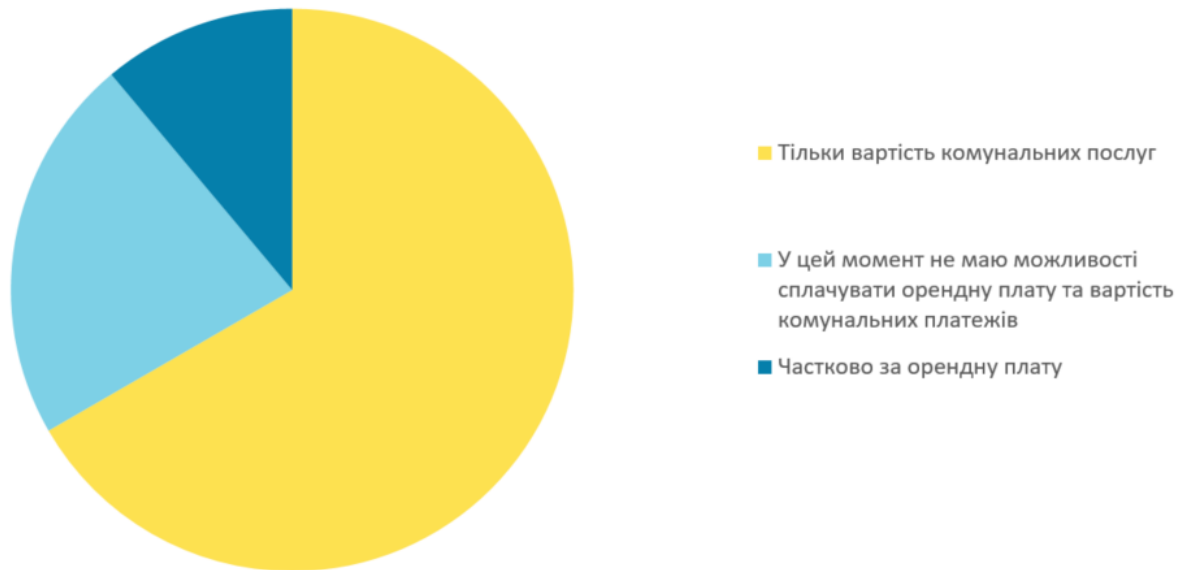
ОПЛАТА ОРЕНДИ ТА КОМУНАЛЬНИХ ПОСЛУГ



Серед 9 осіб, які відповіли на це питання, 4 респонденти сплачують тільки за комунальні послуги, 3 проживають безкоштовно, а 2 бенефіціари повідомили, що вони сплачують і за оренду, і за комунальні послуги.

Респонденти, які на даний момент не знімають житло, надали такі відповіді на питання "Чи є у вас наразі фінансові можливості для оплати оренди в майбутньому?"

НАЯВНІСТЬ ФІНАНСОВІ МОЖЛИВОСТІ ДЛЯ ОПЛАТИ ОРЕНДИ



6 респондентів можуть покрити лише вартість комунальних послуг. 2 особи зазначили, що вони не мають можливості сплачувати оренду та вартість комунальних послуг. І лише один бенефіціар, з розміром домогосподарства 2 особи, готовий, наразі, сплачувати частину орендної плати.

ФАКТОРИ НА ЯКІ ЗВЕРТАЮТЬ УВАГУ ПРИ ПОШУКУ ЖИТЛА

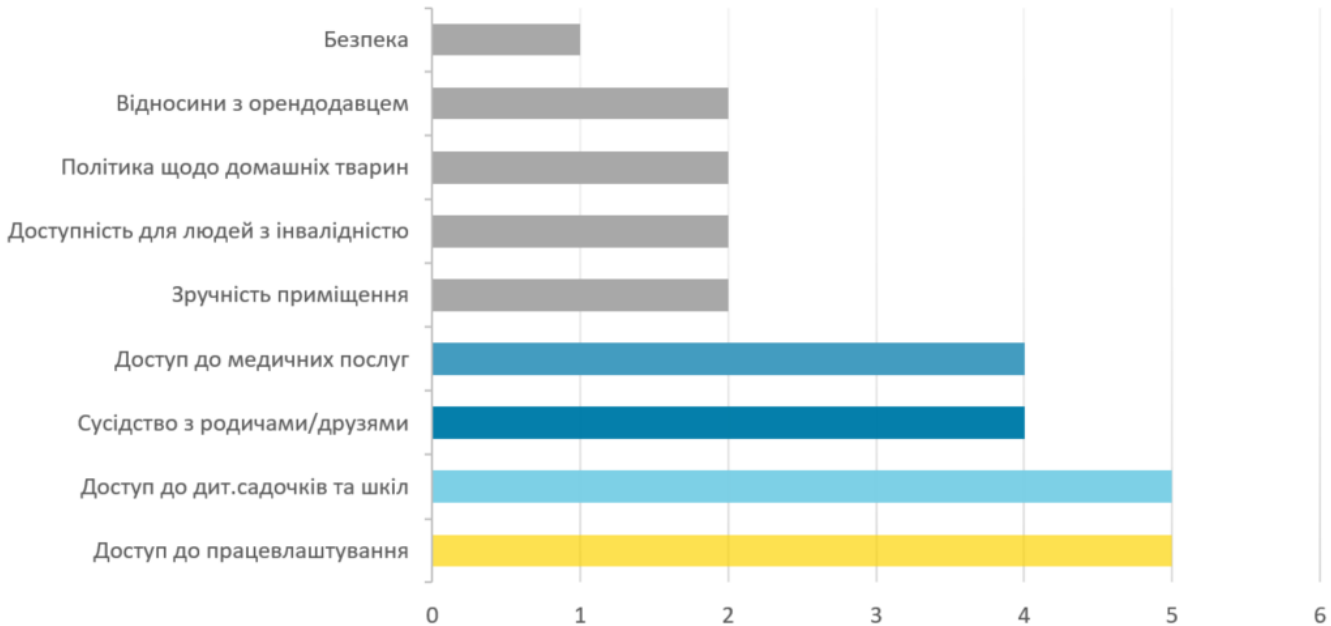


Серед топ 3 факторів, на які бенефіціари звертають увагу під час пошуку житла, є:

1. Вартість оренди та комунальних послуг (8 осіб).
2. Безпека (5 осіб).
3. Відносини з орендодавцем (5 осіб).

Серед факторів, якими бенефіціари можуть поступитися під час пошуку житла, найчастіше називають зручність територіального розміщення. Більш детальну інформацію щодо цього питання можна побачити на наведеній нижче діаграмі.

КОМПРОМІСИ ПІД ЧАС ПОШУКУ ЖИТЛА

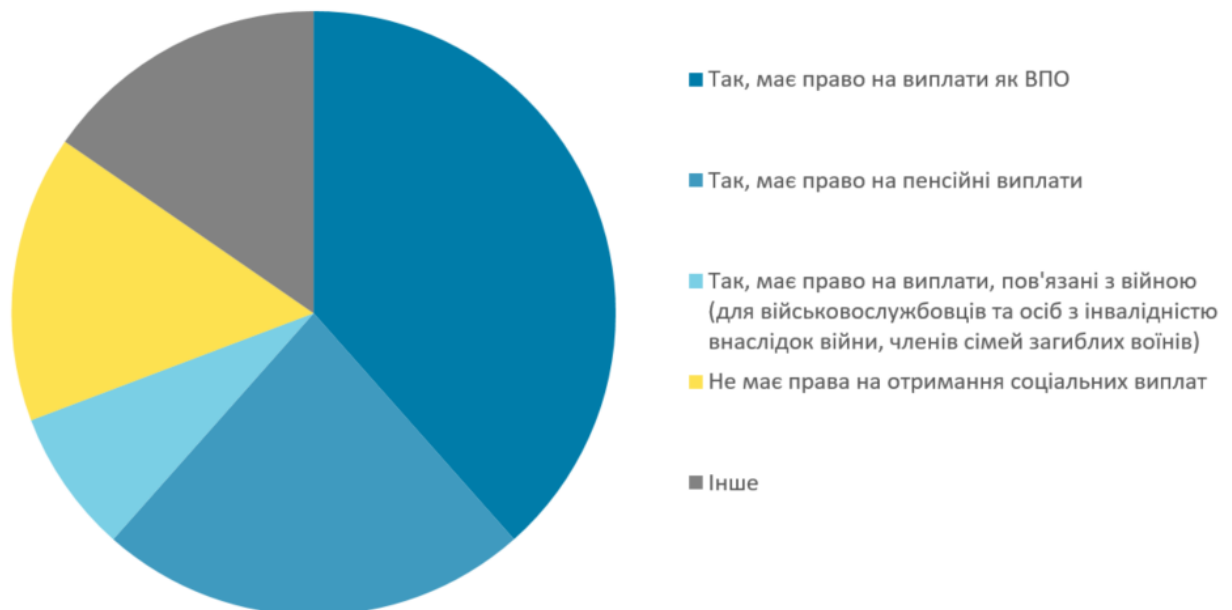


Більшість опитаних бенефіціарів, які наразі не знімають житло, повідомили, що вони або член їхньої родини мають право на хоча б один вид соціальних виплат.

Дві особи повідомили, що ні вони, ні члени їхньої родини не мають такого права.

Два бенефіціара, що обрали варіант "Інше", повідомили, що єдине їхнє джерело доходу у вигляді виплат для ВПО з березня відмінюють.

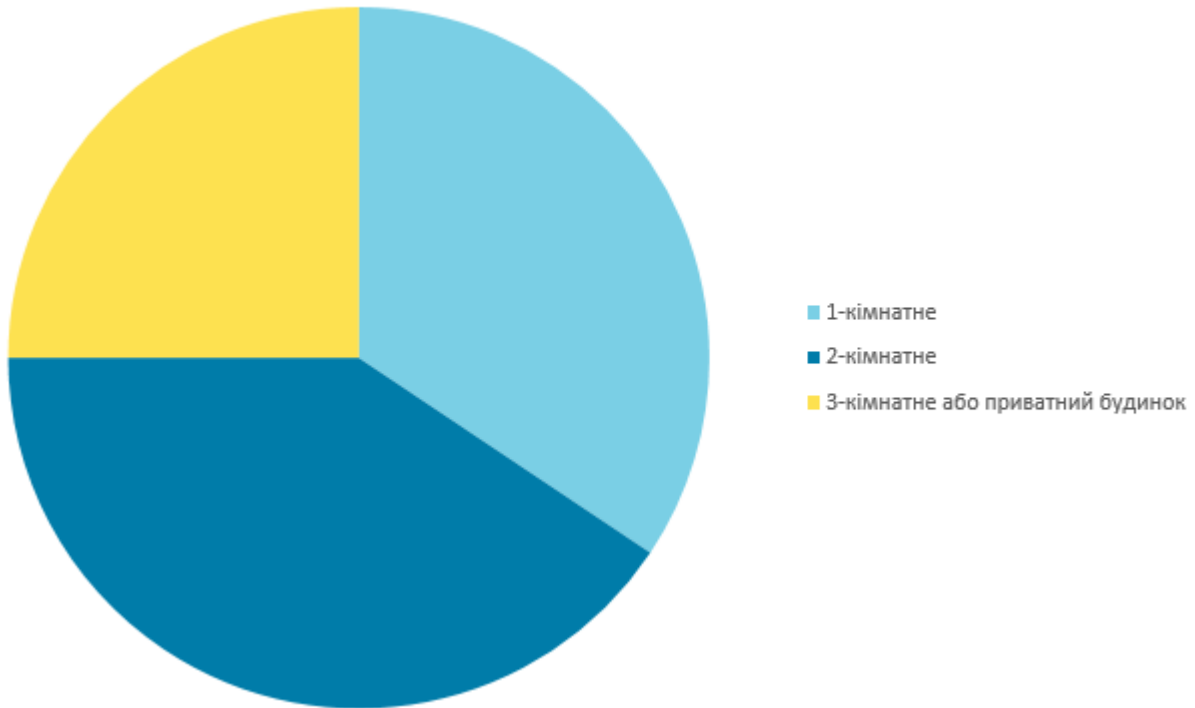
ПРАВО НА СОЦІАЛЬНІ ВИПЛАТИ



ВПО, які орендують житло

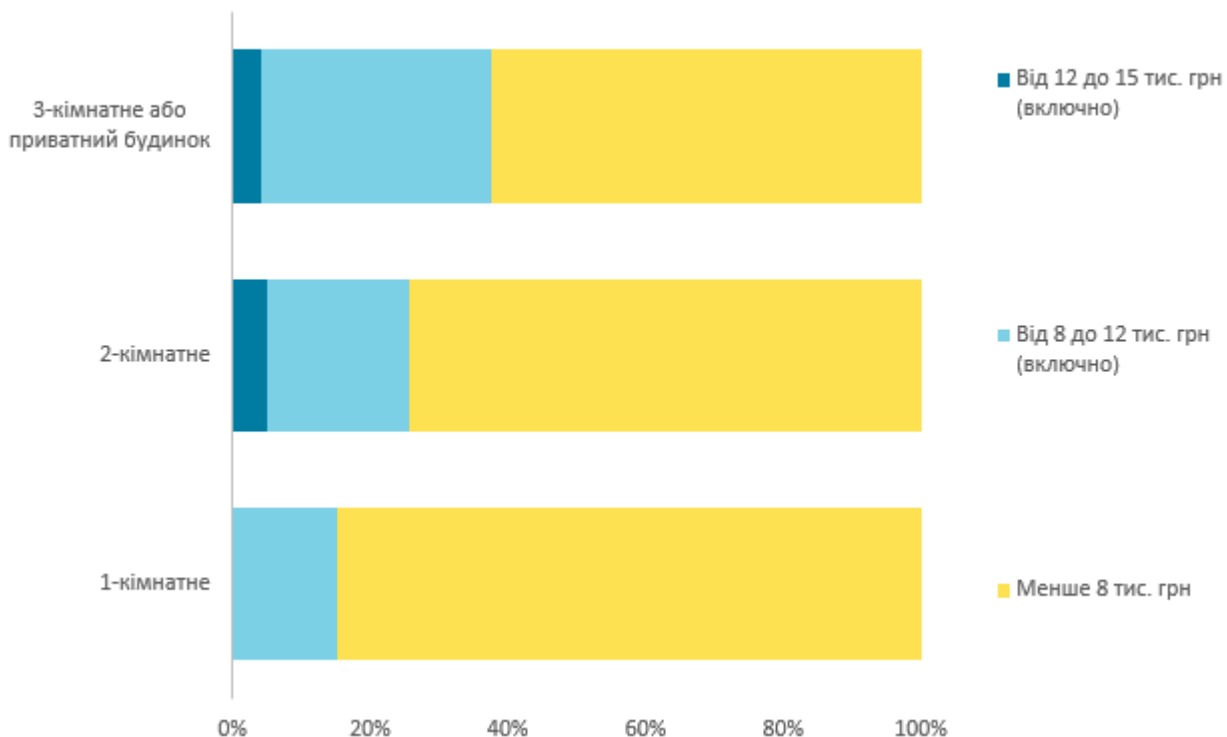
Для 96 бенефіціарів, які орендують житло, були задані наступні питання. Щодо кількості кімнат у орендованому житлі, відповіді розподілились таким чином:

КІЛЬКІСТЬ КІМНАТ



Більшість бенефіціарів орендує двокімнатну квартиру - 39 осіб, 33 респонденти повідомили, що орендують однокімнатну квартиру та 24 респондента винаймають трьохкімнатне приміщення.

ВАРТІСТЬ ЖИТЛА



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.

Вартість комунальних послуг у літній період, залежно від кількості кімнат, ви можете побачити нижче у таблиці.

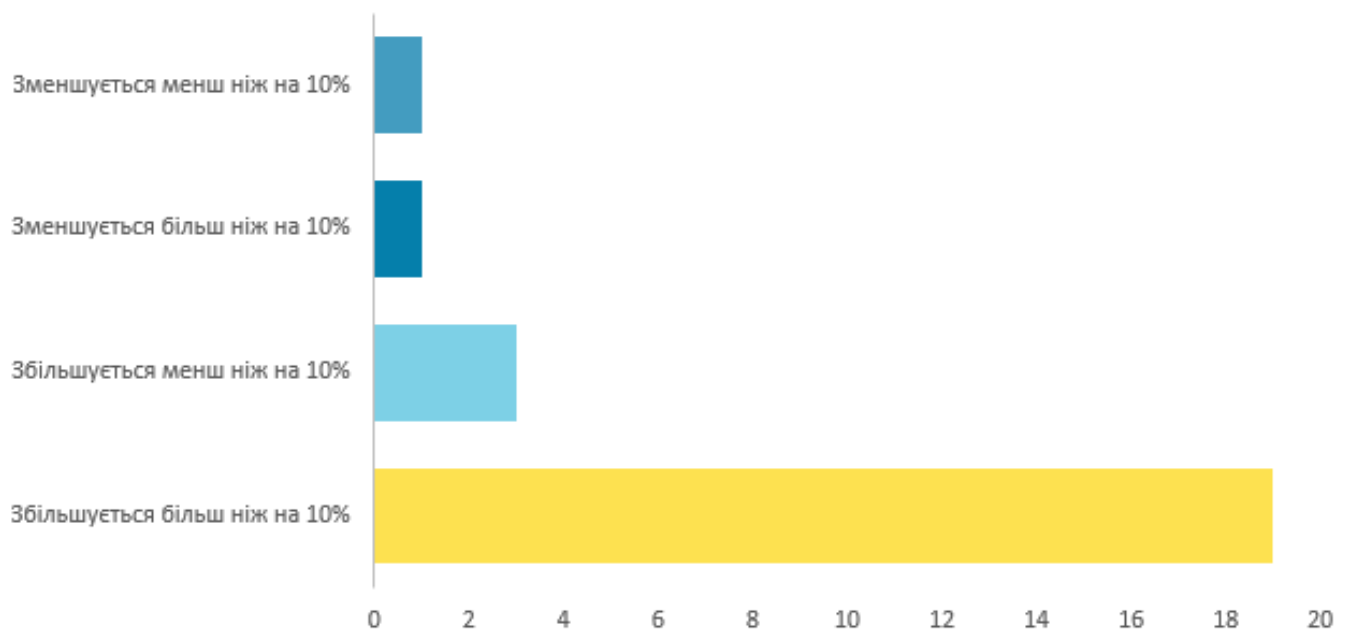
| Кількість кімнат | Середнє значення | Середнє значення | Мода | Стандартне відхилення |
|---|------------------|------------------|---------|-----------------------|
| Однокімнатна квартира | 1292.42 | 1000.00 | 1000.00 | 548.03 |
| Двокімнатна квартира | 1617.95 | 1500.00 | 1500.00 | 699.20 |
| Трикімнатна квартира чи приватний будинок | 1822.92 | 1725.00 | 2000.00 | 876.01 |

Вартість комунальних послуг у зимовий період в середньому вища вдвічі.

| Кількість кімнат | Середнє значення | Середнє значення | Мода | Стандартне відхилення |
|---|------------------|------------------|---------|-----------------------|
| Однокімнатна квартира | 2448.48 | 2400.00 | 2000.00 | 771.82 |
| Двокімнатна квартира | 3069.23 | 3000.00 | 3000.00 | 1159.66 |
| Трикімнатна квартира чи приватний будинок | 3935.42 | 3750.00 | 4000.00 | 1375.60 |

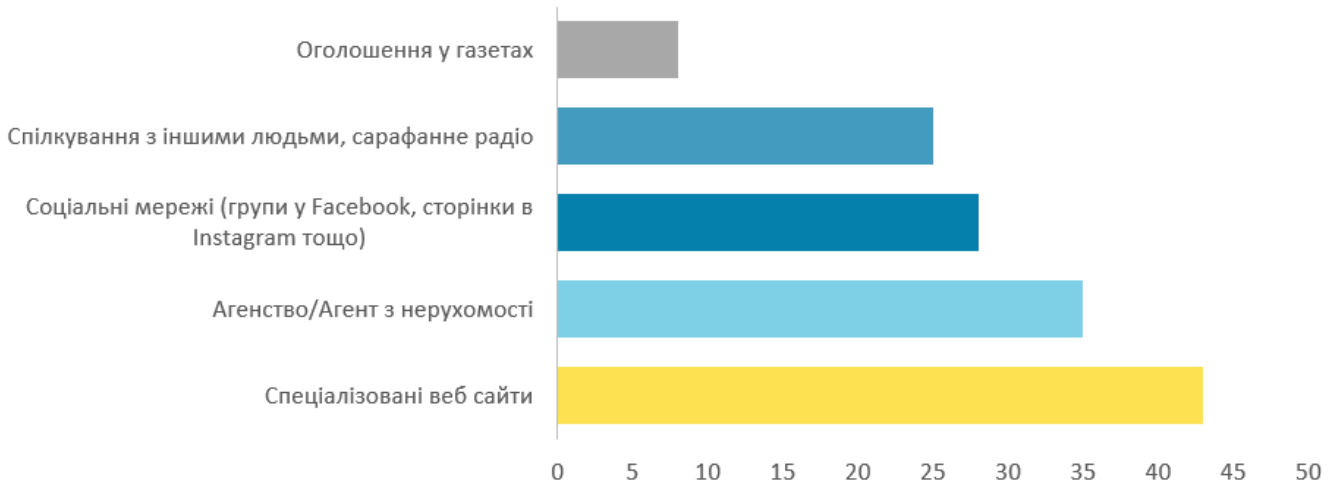
72 бенефіціарів повідомили, що наявність або відсутність офіційного договору оренди не впливає на ціну оренди житла. З іншого боку, 24 особи стверджують, що ціна змінюється. Для цих бенефіціарів було задано уточнює питання для виявлення кореляції між ціною та наявністю або відсутністю офіційного договору оренди.

КОРЕЛЯЦІЯ ЦІНИ ВІД НАВЯНОСТІ/ВІДСУТНОСТІ ДОГОВОРУ



Як ми можемо бачити, більшість бенефіціарів (19 осіб) повідомили, що при оформленні офіційного договору оренди ціна збільшується більш ніж на 10%. Про зниження ціни повідомили лише 2 респонденти.

ДЖЕРА ДЛЯ ПОШУКУ КВАРТИР

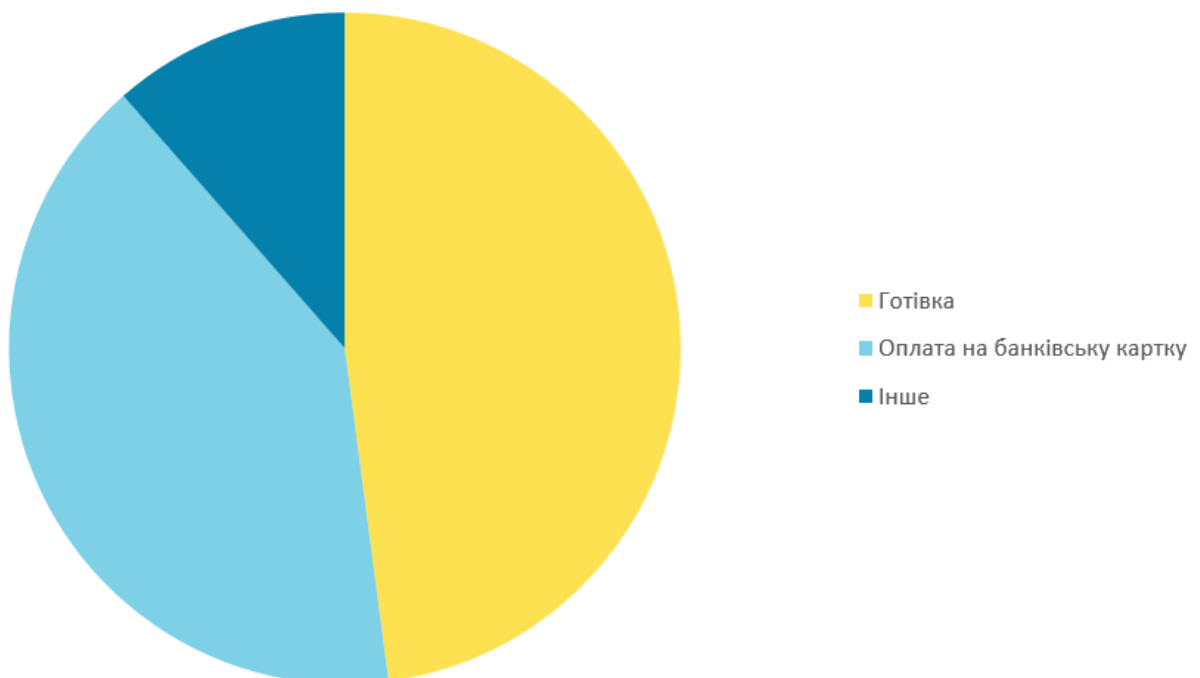


| | Спеціалізовані веб сайти | Агенство/Агент з нерухомості | Соціальні мережі (групи у Facebook, сторінки в Instagram тощо) | Спілкування з іншими людьми, сарафанне радіо | Оголошення у газетах |
|-----------|--------------------------|------------------------------|--|--|----------------------|
| кількість | 43 | 35 | 28 | 25 | 8 |

Найпопулярнішим джерелом пошуку квартир є спеціалізовані веб-сайти (43 особи). На другому місці знаходяться агенства з нерухомості - цьому джерелу надали перевагу 35 осіб. Соціальні мережі та "сарафанне радіо" також є досить популярними методами серед бенефіціарів для пошуку житла.

Переважає більшість бенефіціарів повідомили, що їм пропонували укласти офіційний договір (61 особа), тоді як 35 респондентів мали справу з усним або неформальним угодою.

ПЕРЕВАЛЮЮЧИЙ СПОСІБ ОПЛАТИ



Найпопулярнішим способом оплати, з невеликим відривом, є готівка (46), варіант "Оплата на банківську картку" обрало 36 бенефіціарів. Серед варіантів "Інше" були названі такі можливості оплати:

"Якщо господиня може приїхати, то готівка, якщо ні - то карткою, але більше готівка"
"Комуналка на картку, оренда готівкою"
"50/50"

Варто зауважити, що здебільшого бенефіціари казали, що можливо провести оплату будь-яким зручним способом.

12 бенефіціарів повідомили, що вони не мали жодних проблем з пошуком орендованого житла. Але переважна більшість бенефіціарів все ж таки зіткнулися з перешкодами. Більш детальну інформацію щодо основних типів перешкод можна побачити нижче у діаграмі.

ПЕРЕШКОДИ ПІД ЧАС ПОШУКУ ОРЕНДОВАНОГО ЖИТЛА



Основною перешкодою, що заважає під час пошуку орендованого житла, є висока вартість оренди житла в районі.

Другою за поширеністю проблемою є мала кількість пропозицій, які дозволяють заселятися з домашніми тваринами. Про це повідомив 31 респондент.

Велика кількість бенефіціарів (29) відчують занепокоєння щодо безпеки від атак, пов'язаних із військовим конфліктом під час пошуку орендованого житла.

Не менш поширеною проблемою є складність знайти орендодавця, який дозволяє заселятися сім'ям з дитиною молодше 3-х років.

Також 19 бенефіціарів зіткнулися з дискримінацією щодо ВПО.

Серед інших варіантів були такі:

Для 4 осіб стало проблемою те, що необхідно платити ріелтору за його послуги та неможливість знайти квартиру без його допомоги. Ще 4 респонденти мали складність знайти житло, яке знаходиться біля лікарні або відповідає медичним показанням респондентів. 3 особи повідомили, що вони зіткнулися з проблемами, пов'язаними з невідповідністю фотографій реальності. Також 3 бенефіціари поскаржилися, що важко знайти житло для багатодітної родини. Пряма цитата одного з бенефіціарів.

"Іноді відмовляють через велику кількість членів родини, аргументуючи це великим навантаженням на сантехніку"

Висновки

Підводячи підсумки проведеного дослідження, можна сказати, що функціонування ринку орендованого житла у м. Одеса та Одеській області є стабільним. Є невеликі коливання у цінах, але загалом ціни зафіксовані. Рівень попиту на орендоване житло невеликий через високі ціни, але доступних пропозицій є багато.

При пошуку житла бенефіціари звертають увагу на вартість оренди, безпекову ситуацію та можливість побудувати довірчі відносини з орендодавцем. Бенефіціари готові поступитися зручним місцем розташування житла, якщо квартира або будинок відповідають переліченим критеріям.

Більшість бенефіціарів шукають житло на спеціалізованих сайтах. Найбільшою проблемою при пошуку житла є складність знайти житло, яке відповідає сімейному бюджету, а також орендодавця, який згоден заселити сім'ю з твариною або дитиною до 3 років.