

Проблема витрат на оплату житла у бюджетах внутрішньо переміщених осіб

Дослідження присвячене аналізу трансформації ринку оренди житла в Україні в 2021–2025 роках та впливу цієї трансформації на витрати домогосподарств України. Досліджено динаміку оренди після початку повномасштабного вторгнення РФ та її вплив на фінансове навантаження різної категорії населення України. Виявлено залежність внутрішньо переміщених осіб від ринку оренди житла. У роботі розраховано середньорічні темпи зростання вартості оренди як в цілому по країні, так і в різних регіонах України. Залежність продемонструвала перегрів ринку оренди житла в тилових регіонах України та стагнацію в прифронтових регіонах. Визначено, який відсоток від доходів різні категорії домогосподарств витрачають на оренду житла, та встановлено, який оптимальний дохід домогосподарства оптимально отримувати в різних регіонах України для того, щоб витрати на житло становили до 30 % від їхнього доходу. На основі аналізу кількісного розподілу ВПО по різних регіонах України сформовано закономірність: найбільша кількість зосереджена в відносно небезпечних прифронтових регіонах через невелику вартість оренди і, як наслідок, їхню відносну фінансову доступність для ВПО, тоді як безпечні тилові області залишаються недосяжними для більшості з них через високу вартість оренди житла і, як результат, фінансову недоступність для ВПО орендувати житло в тих регіонах. Дослідження виводить проблему, що на даний час особиста безпека в Україні перетворилася на економічний актив, змушуючи мільйони людей обирати між підвищенням ризику для життя та індивідуальною фінансовою нестабільністю в більш безпечних регіонах країни.

Ключові слова: внутрішньо переміщені особи; орендна плата; витрати домогосподарств; прифронтовий регіон, тиловий регіон.

Актуальність теми. Актуальність дослідження зумовлена зміною як житлового сектору України, так і статусу власності житла, в якому проживають домогосподарства, внаслідок повномасштабного вторгнення російської федерації. Орендоване житло стало основним місцем проживання для внутрішньо переміщених осіб (ВПО). У сьогоденних реаліях доступність житла є одним з впливових чинників для визначення напрямків міграції людей, ставлячи складні питання для держави та домогосподарств, оскільки безпека стає товаром, недоступним для певних категорій громадян.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Сучасні міжнародні організації приділяють значну увагу проблемі ВПО в Україні, а українські науковці та аналітичні центри й інститути, окрім зазначеної вище проблеми, також зосереджують свою увагу на динаміці вартості оренди житла. Ці питання висвітлені в дослідженнях багатьох організацій, в тому числі міжнародній організації МОМ, НБУ, ООН та інших. Для прикладу, публікація ЛУН присвячена дослідженню вартості оренди квартир в Україні в 2025 році.

Метою цієї роботи є аналіз ринку оренди житла в Україні після повномасштабного вторгнення РФ, його впливу на структуру витрат домогосподарств-ВПО та визначення фінансової доступності житла для проживання ВПО в різних регіонах України.

Викладення основного матеріалу. 24 лютого 2022 року став переломним днем новітньої української історії. Надалі історію України можна поділити на до та після повномасштабного вторгнення російської федерації на територію України. Війна докорінно змінила життя всіх українців, впливаючи не лише на безпекову ситуацію, а й на соціальні, економічні та демографічні процеси в Україні. Внаслідок різноманітних дій російської федерації, в тому числі, але не виключно, бойових дій чи руйнування інфраструктури (в тому числі енергетичної) та загрози життю люди були змушені залишати свої домівки, адаптуватися до нових умов і шукати можливості для виживання в інших регіонах України чи світу.

Так, за даними звіту УВКБ ООН за жовтень 2025 року, 5 859 890 громадян України були вимушені стати біженцями за кордоном [1]. Ще однією категорією громадян України є громадяни України, які вирішили не покидати Україну, проте були вимушені залишити місце свого постійного проживання всередині кордонів нашої держави, тобто ВПО [2]. Так згідно з оцінкою Міжнародної організації з міграції в Україні близько 3,757 млн громадян має статус ВПО на квітень 2025 року [3]. При цьому визначити реальну кількість громадян, які виїхали за кордон у цей період та не отримували статус біженця, чи громадяни, які переїхали всередині України та не отримували статус ВПО, є неможливим. Так різноманітні джерела надають різну інформацію щодо кількості українців, які вимушені кочувати через війну, при цьому навіть таке джерело, як ООН може надавати різну інформацію щодо кількості українців, які залишили свої домівки. Так в звіті при ООН йшлося, що приблизно 14 мільйонів українців

були вимушені покинути місце свого проживання [4]. Згідно з інформацією Організації Об'єднаних Націй [5] тільки протягом перших трьох місяців після початку повномасштабного вторгнення 12,8 млн українців залишили місце свого проживання. Все це вказує на те, що хоча неможливо точно визначити кількість переміщених осіб, проте можна вказати, що міграції (як внутрішню, так і зовнішню) зазнала значна кількість громадян, а їх витрати будуть суттєво впливати на загальні витрати домогосподарств в Україні.

Одночасно з цим слід зауважити, що згідно з дослідженням Київської школи економіки на листопад 2024 року було зруйновано або пошкоджено понад 236 000 житлових будівель. Цей показник становить близько дев'яти відсотків від всього житлового фонду України [6].

Враховуючи кількість переміщених осіб та зруйнованого житла, одним з недооцінених показників витрат домогосподарства є витрати на оренду житла. Так згідно з методологічними поясненнями Державної служби статистики [7] можна зауважити про відсутність згадування цього поняття в контексті сукупних витрат домогосподарств, як споживчих, так і неспоживчих. Причиною цього може бути ситуація, що склалася в країні до початку повномасштабного вторгнення. За даними Державної служби статистики [8] тотальна більшість домогосподарств мала власне житло (рис. 1).



Рис. 1. Розподіл домогосподарств за типом власності житла, %

Як видно з діаграми (рис. 1), в 2021 році 94,7 % українських домогосподарств мали власне житло, 4,8 % домогосподарств орендували житло у фізичних осіб, інші 0,5 % проживали в державному або у відомчому житлі.

Аналітичний центр та урбаністичне бюро Cedos провів масштабне дослідження щодо цієї теми після повномасштабного вторгнення [9]. На основі вивченого проаналізовано зміну ситуації з житлом домогосподарств. Так на рисунку 2 представлено тип власності житла, в якому мешкають домогосподарства після повномасштабного вторгнення.

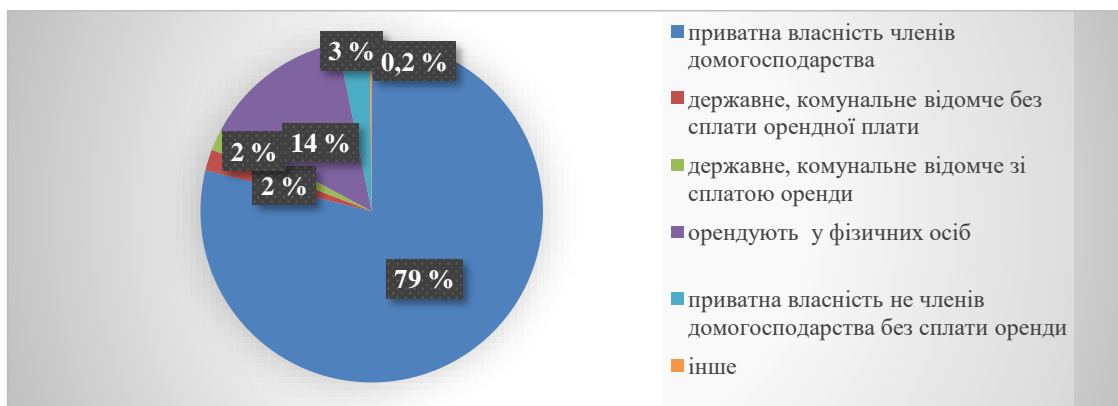


Рис. 2. Тип власності житла, в якому мешкають домогосподарства після повномасштабного вторгнення

Як видно з діаграми, представленої на рисунку 2, в Україні відбулися значні зміни у типу власності житла, в якому мешкають домогосподарства. Частка домогосподарств, які проживають у житлі приватної

власності членів домогосподарства, знизилася до 79 %. Навіть якщо враховувати, що в 2021 році не було поділу по тому, кому належало житло та додати 3 % приватної власності, що не належить членам домогосподарства, при цьому орендна плата не сплачувалася, загальна частка приватної власності (82 %) все одно значно менша, ніж у 2021 році. Це зниження домінування приватної власності, як категорії, підтверджує думку про руйнування або пошкодження будинків внаслідок бойових дій, а також про переміщення власників житла в інші місця проживання, з іншим типом власності житла.

Водночас ми бачимо зростання показника оренди житла. Так частка домогосподарств, які орендують житло у фізичних осіб, збільшилася у 2,92 раза, з 4,8 % у 2021 році до 14 % у 2024 році. Ці дані підкреслюють, що домогосподарства, які втратили свої домівки або були змушені змінити місце проживання, обирають цей тип власності житла для проживання.

Крім того, слід зазначити про збільшення ролі державних органів та уряду у розміщенні переміщених осіб, що відображає зусилля уряду у наданні тимчасового прихистку. Так частка людей, які проживають у державному, комунальному та відомчому житлі, зросла з 0,5 % у 2021 році до 4 % у 2024 році.

Ще одним цікавим показником є частка осіб, які повідомляють про свій поточний статус проживання за статусом переміщених осіб в Україні. Цей показник був досліджений Міжнародною організацією з міграції [10]. Так на рисунку 3 продемонстровано тип власності житла, в якому мешкають різні категорії домогосподарств: ВПО; домогосподарства, які виїхали та згодом повернулися додому (повернені) та домогосподарства, котрі нікуди не виїжджали, тобто не змінювали свого місця проживання (непереміщені).



Рис. 3. Місця проживання різної категорії домогосподарств, %

Діаграма, представлена на рисунку 3, демонструє розбіжності у способах проживання громадян України, які були поділені на три основні категорії: внутрішньо переміщені особи (ВПО); ті, хто виїхав та згодом повернувся додому, та особи, які не змінювали місце проживання.

Найбільший контраст спостерігається у категорії передування житла у власності, де непереміщені особи та особи, які повернулися, мають найвищі показники, які становлять 88 та 81 % відповідно. В той же час лише 16 % ВПО проживають у власних помешканнях, що підкреслює їхню високу залежність від зовнішніх обставин.

Основним місцем проживання для більшості домогосподарств-ВПО є орендоване житло. Так 54 % від загальної кількості ВПО проживають в орендованому житлі, тоді як серед інших груп цей показник значно менший та становить 11 % для тих, хто повернувся, і лише 6 % для непереміщених, тобто осіб які не змінювали місця проживання. Окрім оренди 21 % домогосподарств-ВПО мають можливість користуватися житлом на безоплатній основі за умови оплати комунальних послуг. Цей показник підкреслює важливість соціальних зв'язків серед домогосподарств та волонтерської підтримки, а також те, що 3/4 всіх ВПО проживають у житлі інших осіб. Водночас частка державного житла та безкоштовного розміщення залишається мінімальною для всіх категорій населення України, не перевищуючи 5 %, що свідчить про домінування приватного сектору у вирішенні питання місця проживання внутрішньо переміщених осіб. Таким чином, вказана інформація формує тезу, що з початку повномасштабного вторгнення РФ в структуру витрат домогосподарств витрати на оренду житла займають значне місце, особливо це стосується домогосподарств-ВПО як найбільш фінансово вразливої групи, оскільки більшість із них змушена витрачати значні ресурси на житло, тоді як для осіб, які повернулися, наявність у власності житла є головним фактором відновлення звичного способу життя.

Одним з найбільших показників доступності житла є правило 30 %. Так, згідно з різноманітними дослідженнями, одне з яких є дослідження Університету Гарвард [11], житло можна вважати доступним, якщо домогосподарство витрачає на нього до 30 % свого доходу, своєю чергою, якщо домогосподарство витрачає понад 30 % свого доходу на житло, тоді його можна вважати малодоступним.

Аналіз дослідження Міжнародної організації з міграції [10] щодо частки доходів, які домогосподарства витрачають на оренду житла, тобто фінансового навантаження домогосподарств через витрати на житло, продемонстровано на рисунку 4.

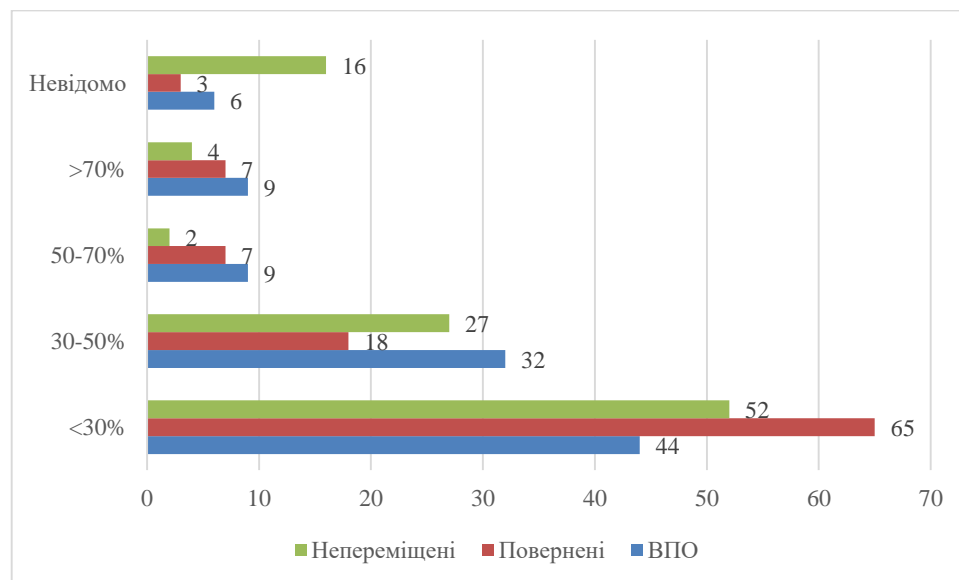


Рис. 4. Фінансового навантаження на домогосподарства через витрати на житло

Діаграма на малюнку 4 демонструє рівень фінансового тиску на бюджети трьох категорій населення, класифікуючи їх за часткою доходів, що витрачається на оплату житла. Найбільш фінансово стабільною групою є особи, які повернулися до своїх домівок (повернені): 65 % з них витрачають на житло менше ніж 30 % свого доходу, що є найкращим показником фінансового добробуту серед усіх категорій, що також може свідчити про їх кращий фінансовий стан порівняно з іншими категоріями домогосподарств, оскільки на початку повномасштабного вторгнення вони мали фінансові можливості виїхати, а після стабілізації ситуації в їх регіоні демонструють найкращі економічні можливості при поверненні. Для порівняння, серед тих, хто не змінював місце проживання, цей показник становить 52 %, однак слід зауважити, що в цій групі значну частку займає кількість невизначених відповідей (16 %). Найскладніша економічна ситуація спостерігається серед внутрішньо переміщених осіб, де лише 44 % від загальної кількості ВПО витрачають на житло в межах 30 % від доходу, що є важливим для визначення платоспроможності ВПО та доступності житла для цієї категорії громадян. Майже третина ВПО, що становить 32 %, витрачає на проживання від 30 до 50 % свого бюджету, а 9 % вимушені віддавати на ці потреби понад половину своїх коштів, та такий же відсоток ВПО витрачають понад 70 % своїх коштів на житло. Такі цифри підтверджують тезу, що для ВПО житлове питання є критичним чинником їхньої фінансової нестабільності, яке переростає в бідність, тоді як повернення до постійного місця проживання є ключовим механізмом економічної стабільності, оскільки дозволяє радикально знизити частку обов'язкових витрат у бюджеті домогосподарства.

Досліджуючи за типом населеного пункту, скористаємося інформацією від аналітичного центру та урбаністичного бюро Cedos [9]. Інформація, яка була отримана бюро, демонструє, що залежно від типу населеного пункту (рис. 5), тобто місто чи сільська місцевість, змінюється частка типу власності майна, яке знаходиться у домогосподарств. Так графік, продемонстрований на рисунку 5, показує трансформацію житлового сектору України під впливом війни. Тотальна домінація приватної власності зменшилася, та зросла роль ринку оренди житла й забезпечення державного / відомчого житла для певних верств населення. Так в містах частка житла приватної власності скоротилася на 17,7 %, з 92,7 до 75 %, а в сільській місцевості ця частка зменшилася з 98,8 до 88 %, тобто на 10,8 %. Окрім того, помітно зросла частка державного та відомчого житла. У містах вона збільшилася на 6,5 %, а в сільській місцевості ріст становив 5,6 %. Пропорційна ситуація відбувається з часткою орендованого житла. У містах цей показник зріс з 6,8 до 18 %, тобто відбулося збільшення на 11,2 %, а в сільській місцевості збільшилося на 5,2 %.

Така динаміка свідчить про те, що більшість осіб, які були змушені переїхати через війну, вирішують проживати в міській місцевості, або при проживанні в сільській місцевості домінуючою поведінковою характеристикою є придбання житла у приватну власність.

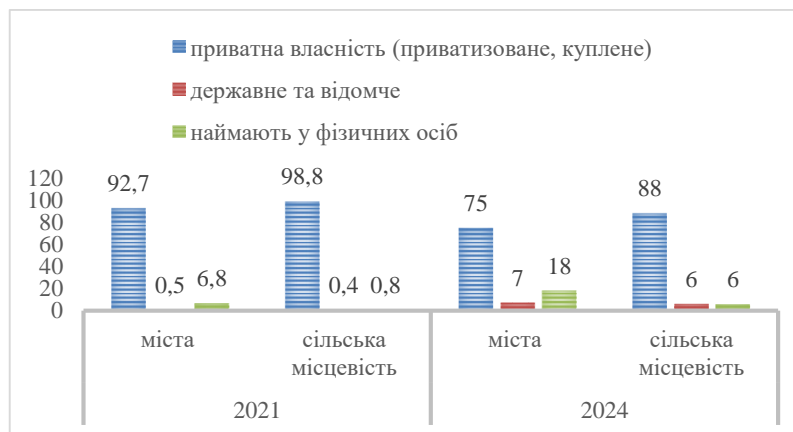


Рис. 5. Динаміка зміни типу власності житла залежно від типу населеного пункту, %

Для перевірки цієї тези пропонується дослідити частку доходу домогосподарств, яку ВПО витрачають на оренду житла залежно від типу населеного пункту, та як змінювався тип власності житла залежно від того, чи змінювало домогосподарство свій пункт проживання після початку повномасштабного вторгнення.

На рисунку 6 продемонстровано аналіз дослідження Міжнародної організації з міграції [10] в питанні частки доходу домогосподарств, яку ВПО витрачають на оренду за типом населеного пункту.

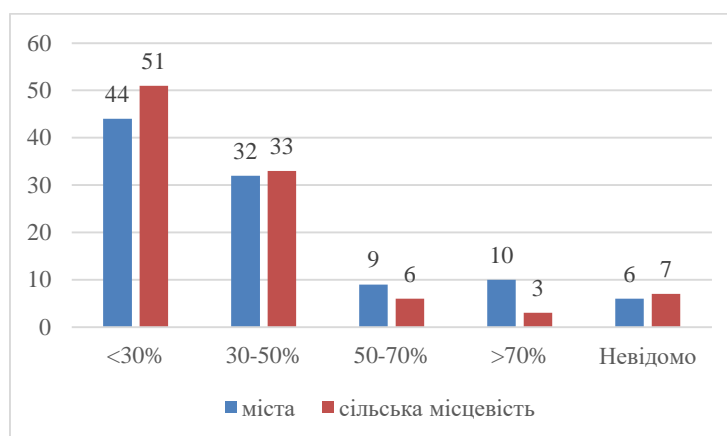


Рис. 6. Фінансове навантаження на домогосподарства ВПО на оренду житла залежно від типу населеного пункту

Зазначений аналіз витрат на оренду житла свідчить про суттєву різницю у фінансовому навантаженні на бюджети домогосподарств залежно від типу населеного пункту. У сільській місцевості спостерігається вищий рівень економічної стійкості: понад половину домогосподарств, тобто 51 % від загальної кількості, витрачають на житло менше 30 % свого доходу, тоді як у містах цей показник становить 44 %. Помірне навантаження у межах 30–50 % від доходу домогосподарств є майже однаковим для обох типів населених пунктів, що становить 32 % для домогосподарств, що проживають у місті, та 33 % сільських домогосподарств. Своєю чергою понад 10 % домогосподарств у міській місцевості витрачають на оренду житла більше 70 % від своїх доходів. Загалом ВПО, що мешкають у містах, майже вдвічі частіше стикаються з навантаженням понад 50 % від доходу порівняно з жителями сільської місцевості, що підкреслює вищу вартість міського життя.

На рисунку 7 продемонстровано залежність типу власності житла від зміни місця проживання після повномасштабного вторгнення.

Для домогосподарств, які не змінили місця свого проживання та залишилися у своєму населеному пункті, тобто 88 % від опитаних, продовжує проживати у своєму власному житлі. Це підкреслює стабільність володіння житлом для тих, хто не зазнав прямого впливу війни та переміщення.

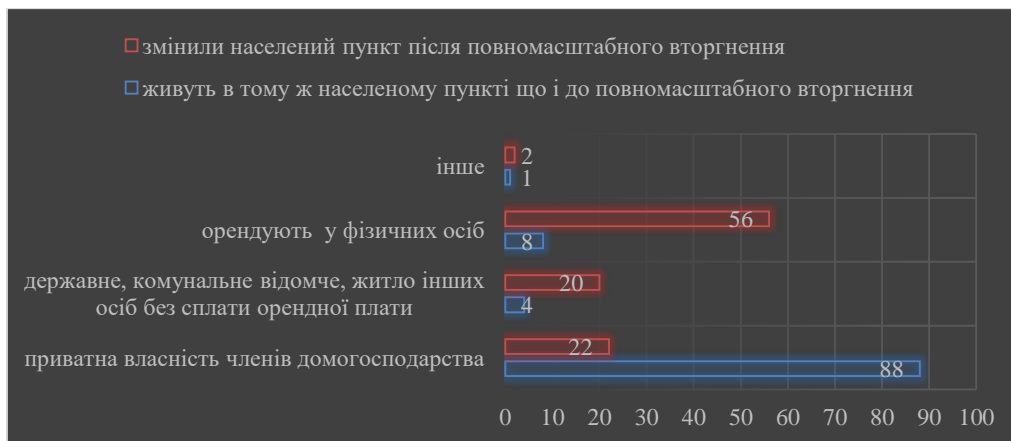


Рис. 7. Залежність типу власності житла від зміни місця проживання після повномасштабного вторгнення, %

Натомість домогосподарства, які переїхали, демонструють принципово іншу структуру власності житла, що відображає наслідки вимушеного переміщення. Найбільша частка цих переселених домогосподарств тепер орендує житло у фізичних осіб, що свідчить про ключову роль приватного ринку оренди у забезпеченні житлом внутрішньо переміщених осіб. Крім того, значна частина (20 %) тих, хто переїхав, проживає у державному, комунальному або відомчому житлі, або у житлі інших осіб без сплати орендної плати, що вказує на суттєву залежність від державної та неформальної підтримки.

Таким чином, ця інформація демонструє, що повномасштабна війна глибоко змінила житлові моделі для переміщених українців і, як наслідок, змінила структуру їх витрат.

Ще одним з важливих показників для визначення витрат домогосподарств є показник індексу цін на оренду 1-кімнатної квартири. Цей показник є критично важливим для відображення змін у вартості оренди житла для домогосподарств в динаміці. Оскільки індекс цін на оренду житла має важливе значення для розуміння зміни структури витрат ВПО, більше половини з яких орендують житло. На рисунку 8 представлено діаграму, що демонструє індекс цін на оренду однокімнатної квартири для визначення загального зростання цін на оренду за період війни, де базовим роком є 2021 рік [12].

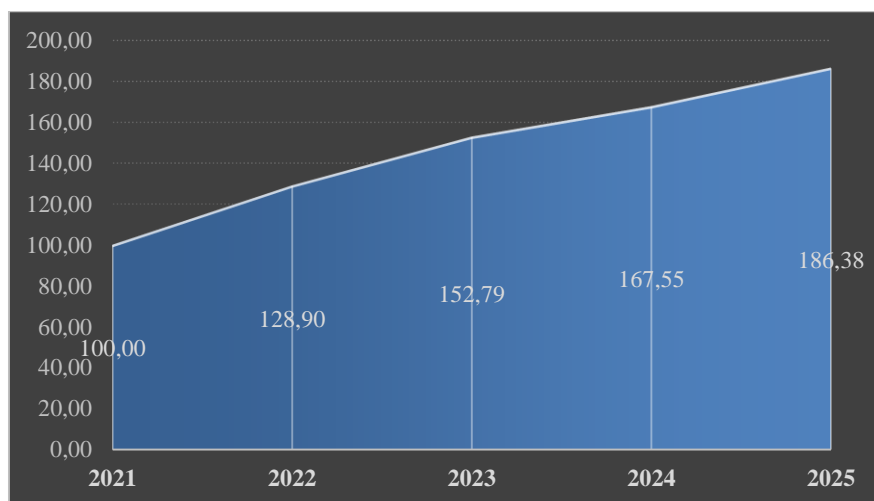


Рис. 8. Індекс цін на оренду 1-кімнатної квартири, %

Графік на рисунку 8 демонструє стрімку динаміку подорожчання оренди однокімнатних квартир в Україні з початку повномасштабного вторгнення протягом останніх чотирьох років. Як видно з цього графіка, в середньому по країні вартість оренди однокімнатної квартири зросла на 86,38 % з 2021 по 2025 роки. Так в 2022 році індекс зріс до 128,9 %, 152,79 % у 2023 році, 167,55 % у 2024 році та досягнення пікової позначки 186,38 % відбулося у 2025 році по відношенню до базового 2021 року. Для об'єктивної оцінки ринку нерухомості за період 2021–2025 років було застосовано показник середньорічного темпу приросту, за допомогою якого визначено стали тенденцію подорожчання вартості оренди. Розрахунок на основі кумулятивного індексу з 100 % у 2021 році до 186,38 % у 2025 році показує, що середньорічний

темپ приросту вартості оренди становить приблизно 16,8 %. Такий високий показник свідчить про перегрів ринку та швидке зростання цін. При цьому найбільший стрибок як за індексом цін оренди, так і за середньорічним темпом приросту спостерігається в 2022 році, тобто на початку повномасштабного вторгнення. В наступних роках темпи зростання орендної плати стабілізувалися, проте загальний тренд залишився стабільно високим і становить більше 10 % на рік. Таке значне збільшення вартості оренди житла на фоні порівняно повільного зростання доходів домогосподарств створює надмірне фінансове навантаження на внутрішньо переміщених осіб, що своєю чергою впливає на структуру їх витрат. Виходячи з наведених вище даних, можна зробити висновок, що станом на 2025 рік доступність житла для орендарів, більшість з яких ВПО, суттєво знизилася, оскільки вартість оренди стала більшою практично вдвічі, порівнюючи з довоєнним періодом.

При цьому слід розуміти, що зміна вартості орендної плати залежить від регіону та близькості до зони бойових дій. У зв'язку з цим пропонується змоделювати та проаналізувати вартість оренди житла в різних регіонах України. Для чого пропонується для аналізу поділити Україну на такі регіони: 1. Прифронтовий регіон: до цього регіону включити Дніпропетровську, Харківську, Запорізьку, Миколаївську області; 2. Центральний регіон: сюди зарахувати Полтавську, Черкаську, Кіровоградську, Київську, Вінницьку та Житомирську області; 3. Тиловий регіон: до цього регіону входять Львівська, Закарпатська, Волинська, Тернопільська та Івано-Франківська області; 4. Місто Київ.

Ці таблиці 1 представлено динаміку вартості оренди однокімнатної квартири у змодельованих вище регіонах за період 2021–2025 року.

Таблиця 1

Динаміка вартості оренди однокімнатної квартири в різних регіонах України

Назва регіону		Прифронтовий регіон	Центральний регіон	Тиловий регіон	Місто Київ
Вартість оренди 1-кімнатної квартири	2021	3562,33 грн	3638,64 грн	3554,05 грн	7868,25 грн
	2022	4347,80 грн	4426,28 грн	4976,93 грн	7497,65 грн
	2023	4057,20 грн	5334,97 грн	8080,68 грн	7793,07 грн
	2024	4313,05 грн	6419,78 грн	8870,99 грн	9092,51 грн
	2025	4538,37 грн	7408,24 грн	9561,92 грн	9777,24 грн
Індекс цін на оренду, де 2021 рік – базовий	2021	100	100	100	100
	2022	122,05	121,65	140,04	95,29
	2023	113,89	146,62	227,37	99,04
	2024	121,07	176,43	249,60	115,56
	2025	127,40	203,60	269,04	124,26
Середньорічний темп зростання оренди		6,24	19,45	28,07	5,58
Необхідний дохід ВПО, щоб витратити до 30 % на оренду в 2025 році		15127,90 грн	24694,13 грн	31873,07 грн	32590,80 грн

Аналіз динаміки ринку оренди однокімнатних квартир у змодельованих регіонах України за період з 2021 по 2025 роки свідчить про територіальну трансформацію ринку, що була зумовлена війною. Найвищий показник зростання вартості оренди однокімнатної квартири продемонстрував Тиловий регіон. У цьому регіоні зафіксовано найвищий середньорічний темп зростання, що становить 28,07 %. Вартість оренди однокімнатної квартири в цьому регіоні зросла з 3554,05 грн у 2021 році до 9561,92 грн у 2025 році, тобто вартість оренди зросла у 2,7 рази порівняно з 2021 роком. Центральний регіон також показав суттєву динаміку росту оренди житла із середньорічним темпом 19,45 %, досягнувши вартості 7408,24 грн у 2025 році. Своєю чергою Прифронтовий регіон демонструє найбільшу «стабільність» у вартості оренди з початком війни. Середньорічний темп склав лише 6,24 %. Місто Київ до початку повномасштабного вторгнення мало найвищу вартість оренди, яка була практично вдвічі більша за всі інші регіони. Від

початку вторгнення в Києві найнижчий середньорічний темп зростання орендної плати, що становить 5,58 % на рік. Характерно, що у 2022 та 2023 роках оренда в столиці була навіть дешевшою, ніж у базовому 2021 році, про що свідчать індекси 95,29 та 99,04 % відповідно. Таким чином, за чотири роки цінова прірва між Києвом та тилловими регіонами майже зникла, а загальний розвиток ринку став прямо залежним від безпекової ситуації в конкретному регіоні та попиту.

Згідно з інформацією Пенсійного фонду України [13] середня місячна заробітна плата становить 21263,17 гривень. Наявна середня зарплата дозволяє дотримуватися правила щодо фінансової стійкості (витрати на житло не мають перевищувати 30 % від доходу домогосподарства) лише у прифронтових регіонах. Так необхідний дохід для дотримання вимоги в витратах менше 30 % на житло становить 15 127,90 грн, що менша за середню заробітну плату. У всіх інших регіонах продемонстрований розрив між доходами та вартістю оренди. У Центральному регіоні для оренди в 30 % від доходів потрібно заробляти майже на 3,5 тисячі гривень більше за середній показник заробітної плати по країні. Найважча ситуація зафіксована у Тилловому регіоні та місті Києві, де необхідний дохід повинен перевищувати середню зарплату на 53 %.

Враховуючи цю інформацію, проаналізуємо як безпековий та економічний фактори впливають на місце проживання ВПО при виборі географічного положення населеного пункту.

Щодо безпекового фактора, то цілком очевидно, що чим далі від бойових дій тим безпечніше. Таку тезу підтверджує звіт Ради Безпеки ООН: «Захист цивільних осіб у збройних конфліктах» [14] та дослідження Chatham House: «Посилення безпеки цивільних у конфлікті» [15]. У зазначених дослідженнях підтверджено, що відстань від воєнних дій є головним фактором безпеки. Коли люди переїжджають або евакуюються в тиллові зони, то ризик прямого обстрілу знижується, а також забезпечується доступ до критичної інфраструктури, такої як вода, медицина, електроенергія, яка зазвичай недоступна або сильно обмежена в прифронтових ділянках.

Для цього проаналізуємо інформацію зі звіту про внутрішнє переміщення населення в Україні в 2024 році Міжнародної організації з міграції [16] та заповнимо діаграму кількості ВПО в описаних вище регіонах України (рис. 9).

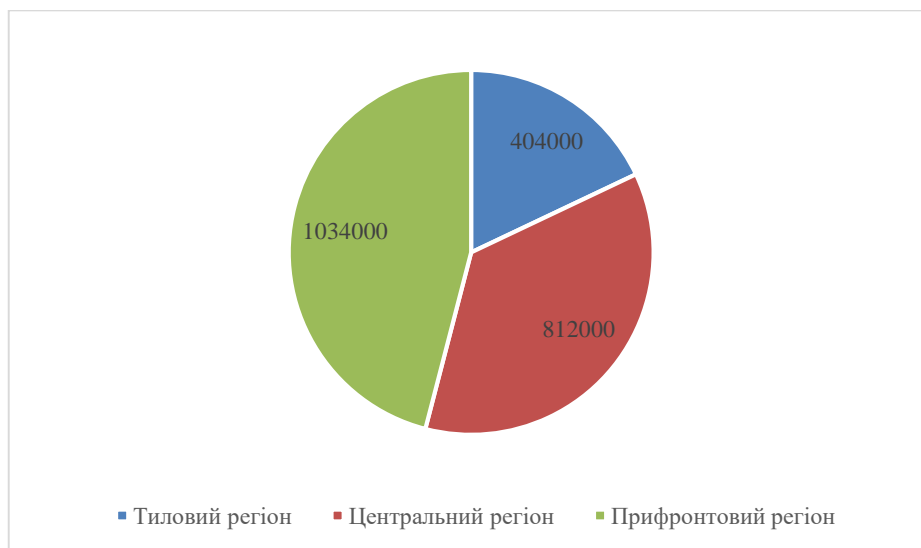


Рис. 9. Кількість ВПО по регіонах

Аналізуючи отримані дані, ми бачимо, що практично половина всіх ВПО знаходиться в Прифронтовому регіоні. При цьому 36 % від усіх врахованих ВПО, проживають у Центральному регіоні та тільки близько 18 % в Тилловому регіоні.

Отже, аналіз розподілу внутрішньо переміщених осіб у поєднанні з ціновою динамікою ринку оренди житла демонструє пряму залежність між безпековим фактором та вартістю проживання в різних регіонах України. При цьому можна відслідкувати закономірність між кількістю ВПО в регіоні та вартістю оренди житла. Так найбільша кількість домогосподарств ВПО знаходиться в Прифронтовому регіоні, де вартість оренди є найменшою та зростає найповільніше, а саме на 6,24 % в рік, що може свідчити про обмежену платоспроможність ВПО в Україні і, як наслідок, про критичний вплив оренди житла на структуру витрат домогосподарств. У Центральному регіоні знаходиться 36 % від загальної кількості ВПО, що спричинило стабільний тиск на житловий фонд та двократне зростання цін за чотири роки із середньорічним темпом 19,45 %. Однак у Тилловому регіоні є найбільш парадоксальна ситуація. У цьому регіоні парадоксально найменша кількість ВПО, одночасно з цим зафіксовано найвищий темп зростання вартості оренди у

28,07 % на рік. Це свідчить про те, що там наявний дефіцит вільного житла, незважаючи на малу кількість ВПО, а також те, що люди, які переміщуються в Тиловий регіон, зазвичай не оформлюють статус ВПО.

Висновок та перспективи подальших досліджень. У цій роботі було проаналізовано вплив війни на структуру витрат домогосподарств-ВПО у контексті витрат на оренду житла. Аналіз ситуації в Україні за період 2021–2025 років свідчить про докорінну зміну структури витрат домогосподарств, які під впливом війни були вимушені стати ВПО. Війна кардинально вплинула на тип житла, в якому проживають домогосподарства порівняно з довоєнним періодом. Так було встановлено, що більше половини ВПО проживає в орендованому житлі. При цьому було з'ясовано, що 56 % ВПО витрачають більше 30 % від свого доходу на оренду житла, що свідчить про їх поганий фінансовий стан а також, що оренда житла є основним фінансово дестабілізуючим фактором для внутрішньо переміщених осіб через високі темпи річного приросту вартості оренди житла. При цьому аналіз також свідчить про те, що українські переселенці опинилися в ситуації компромісу між фізичною безпекою та фінансовим виживанням. Найбільша частина ВПО змушена залишатися у прифронтових регіонах, хоча ці території з найвищим ризиком для життя, бо саме там оренда є найбільш доступною. З іншого боку, Тиловий регіон став зоною для переселенців з високим доходом, оскільки середньої зарплати по країні критично не вистачає для забезпечення нормальних умов існування в цьому регіоні. Так ВПО з доходом, який не перевищує 50 % від середньої зарплати, економічно витісняються з безпечних областей назад до прифронтових зон або до центральних регіонів, де фінансове навантаження залишається на межі середньої заробітної плати.

Отже, в цій роботі продемонстровано проблему доступності житла для ВПО та чітку закономірність, що тотальна більшість ВПО через фінансову нестабільність свідомо обирає більш небезпечний прифронтовий регіон для проживання, оскільки ріст оренди житла в інших регіонах настільки великий, що люди не можуть оплатити власну безпеку.

В подальших дослідженнях пропонується проаналізувати програми про перехід ВПО від оренди до власності, а також моніторинг ефективності субсидій на оренду житла.

Список використаної літератури:

1. Ситуація в Європі: дані та тенденції – прибуття та переміщене населення / Управління Верховного комісара ООН у справах біженців. – 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://data.unhcr.org/en/documents/details/120412>.
2. *Наливайко Л.Р.* Внутрішньо переміщені особи: визначення поняття / *Л.Р. Наливайко, А.Ф. Орешкова* // Право і суспільство. – 2018. – № 1. – С. 34–39 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/1987/1/9%20%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%B9%D0%BA%D0%BE.pdf>.
3. Звіт про внутрішнє переміщення в Україні / Міжнародна організація з міграції. – 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_Internal%20Displacement%20Report_GPS%20R20_April%202025.pdf?iframe=true.
4. *Авад А.* Заява Аміна Авада, помічника Генерального секретаря та кризового координатора ООН в Україні, з нагоди 100-денного відзначення початку російського вторгнення в Україну 24 лютого / *А.Авад* // Управління ООН з координації гуманітарних питань. – 2022 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://reliefweb.int/report/ukraine/statement-amin-awad-assistant-secretary-general-and-united-nations-crisis-coordinator-ukraine-marking-100-days-onset-russian-invasion-ukraine-24-february>.
5. *Хіменес-Дамарі С.* Україна: мільйони переміщених осіб травмовані та терміново потребують допомоги / *С.Хіменес-Дамарі* // ООН з прав людини. – 2022 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.ohchr.org/en/press-releases/2022/05/ukraine-millions-displaced-traumatised-and-urgently-need-help-say-experts#:~:text=“Since%2024%20February%2C%20nearly%2012.8,percent%20of%20the%20entire%20population.>
6. Збитки, завдані інфраструктурі України внаслідок війни, зросли до 170 мільярдів доларів / Київська школа економіки. – 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://kse.ua/about-the-school/news/damages-to-ukraine-s-infrastructure-due-to-the-war-have-risen-to-170-billion-kse-institute-estimate-as-of-november-2024/#:~:text=The%20total%20damages%20inflicted%20on%20Ukraine%E2%80%99s%20infrastructure%20due,to%20continued%20destruction%20from%20missile%20strikes%20and%20hostilities.>
7. Методологічні пояснення / Державна служба статистики України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.gusrv.gov.ua/statinform/vitrat/metod_vitrat.htm#:~:text=витрат%20домогосподарств%2C%20також%20включені%20до%20розділу%20“Ресторани,житла%20та%20господарських%20будівель%2C%20на%20купівлю%20великої.
8. Соціально-демографічні характеристики домогосподарств України / Державна служба статистики України. – 2021 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/07/zb_cdhd_21.pdf.
9. Житло та житлові умови україн_ок: результати опитування : дослідницький звіт / Cedos. – 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok_rezultaty-opytuvannya-1.pdf.
10. Тривале переміщення та нестабільне житло: доступ до належного та доступного житла в Україні / Міжнародна організація з міграції. – 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу :

- https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_Protracted%20Displacement%20and%20Precarious%20Housing_Oct%202025.pdf?iframe=true.
11. Herbert C. Вимірювання доступності житла: оцінка 30 відсотків стандарту доходу / C.Herbert, A.Hermann, D.Mccue ; Гарвардський університет. – 2018 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Hermann_McCue_measuring_housing_affordability.pdf.
 12. Середні ціни в Україні: плата за оренду 1-кімнатної квартири / Мінфін. – 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://index.minfin.com.ua/ua/markets/product-prices/rent_for_1room_apartment/.
 13. Середня заробітна плата за даними ПФУ / Мінфін. – 2025 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/pfu/2025/>.
 14. Захист цивільного населення у збройному конфлікті : доповідь Генерального секретаря / Рада Безпеки ООН. – 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.securitycouncilreport.org/atf/cf/%7B65BFCF9B-6D27-4E9C-8CD3-CF6E4FF96FF9%7D/N2411029.pdf>.
 15. Посилення безпеки цивільного населення в умовах конфлікту: повідомлення, евакуація, гуманітарні коридори, призупинення бойових дій та інші гуманітарні заходи / Chatham House. – 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://www.chathamhouse.org/sites/default/files/2024-04/2024-04-24-enhancing-security-of-civilians-in-conflict-gillard_0_0.pdf.
 16. Звіт про внутрішнє переміщення населення в Україні / Міжнародна організація з міграції. – 2024 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_GPS_Internal%20Displacement%20Report_Round%2016_UA_June%202024.pdf.

References:

1. Upravlinnia Verkhovnoho komisara OON u spravakh bizhentsiv (2025), *Sytuatsiia v Yevropi: dani ta tendentsii – prybuttia ta peremishchene naseleattia*, [Online], available at: <https://data.unhcr.org/en/documents/details/120412>
2. Nalyvaiko, L.R. and Orieshkova, A.F. (2018), «Vnutrishno peremishcheni osoby: vyznachennia poniattia», *Pravo i suspilstvo*, No. 1, pp. 34–39, [Online], available at: <https://www.er.dduvs.edu.ua/bitstream/123456789/1987/1/9%20%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B2%D0%B0%D0%B9%D0%BA%D0%BE.pdf>
3. Mizhnarodna orhanizatsiia z mihratsii (2025), *Zvit pro vnutrishnie peremishchennia v Ukraini*, [Online], available at: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_Internal%20Displacement%20Report_GPS%20R20_April%202025.pdf?iframe=true
4. Avad, A. (2022), «Zaiava Amina Avada, pomichnyka Heneralnoho sekretaria ta kryzovoho koordynatora OON v Ukraini, z nahody 100-dennoho vidznachennia pochatku rosiiskoho vtorhnennia v Ukrainu 24 liutoho», Upravlinnia OON z koordynatsii humanitarnykh pytan, [Online], available at: <https://reliefweb.int/report/ukraine/statement-amin-awad-assistant-secretary-general-and-united-nations-crisis-coordinator-ukraine-marking-100-days-onset-russian-invasion-ukraine-24-february>
5. Khimenes-Damari, S. (2022), «Ukraina: Miliony peremishchenykh osib travmovani ta terminovo potrebuut dopomohy», OON z prav liudyny, [Online], available at: <https://www.ohchr.org/en/press-releases/2022/05/ukraine-millions-displaced-traumatised-and-urgently-need-help-say-experts#:~:text=“Since%202024%20February%2C%20nearly%2012.8.percent%20of%20the%20entire%20population>
6. *Zbytky, zavadani infrastrukturi Ukrainy vnaslidok viiny, zrosly do 170 miliardiv dolariv* (2024), Kyivska shkola ekonomiky, [Online], available at: <https://kse.ua/about-the-school/news/damages-to-ukraine-s-infrastructure-due-to-the-war-have-risen-to-170-billion-kse-institute-estimate-as-of-november-2024/#:~:text=The%20total%20damages%20inflicted%20on%20Ukraine%E2%80%99s%20infrastructure%20due,to%20continued%20destruction%20from%20missile%20strikes%20and%20hostilities>
7. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy, *Metodolohichni poiasnennia*, [Online], available at: https://www.gusrv.gov.ua/statinform/vitrat/metod_vitrat.htm#:~:text=vytrat%20domohospodarstv%2C%20takozh%20vkliucheni%20do%20rozvilu%20“Restorany,zhytla%20ta%20hospodarskykh%20budivel%2C%20na%20kupi vliu%20velykoi
8. Derzhavna sluzhba statystyky Ukrainy (2021), *Sotsialno-demohrafichni kharakterystyky domohospodarstv Ukrainy*, [Online], available at: https://ukrstat.gov.ua/druk/publicat/kat_u/2021/zb/07/zb_cdhd_21.pdf
9. Cedos (2024), *Zhytlo ta zhytlovi umovy ukrain_ok: rezultaty opytuvannia, doslidnytskyi zvit*, [Online], available at: https://cedos.org.ua/wp-content/uploads/zhytlo-ta-zhytlovi-umovy-ukrayin_ok_rezultaty-opytuvannya-1.pdf
10. Mizhnarodna orhanizatsiia z mihratsii (2025), *Tryvale peremishchennia ta nestabilne zhytlo: dostup do nalezhnogo ta dostupnoho zhytla v Ukraini*, [Online], available at: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_Protracted%20Displacement%20and%20Precarious%20Housing_Oct%202025.pdf?iframe=true
11. Herbert, C., Hermann, A. and Mccue, D. (2018), *Vymiriuvannia dostupnosti zhytla: otsinka 30 vidsotkiv standartu dokhodu*, Harvardskiy universytet, [Online], available at: https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/Harvard_JCHS_Herbert_Hermann_McCue_measuring_housing_affordability.pdf
12. Minfin (2025), *Seredni tsiny v Ukraini: plata za orendu 1-kimnatnoi kvartyry*, [Online], available at: https://index.minfin.com.ua/ua/markets/product-prices/rent_for_1room_apartment/
13. Minfin (2025), *Serednia zarobitna plata za danymy PFU*, [Online], available at: <https://index.minfin.com.ua/ua/labour/salary/average/pfu/2025/>

14. Rada Bezpeky OON (2024), *Zakhyst tsyvilnoho naseleння u zbroinomu konflikti*, dopovid Heneralnoho sekretaria, [Online], available at: <https://www.securitycouncilreport.org/atf/cf/%7B65BF9B-6D27-4E9C-8CD3-CF6E4FF96FF9%7D/N2411029.pdf>
15. *Posylennia bezpeky tsyvilnoho naseleння v umovakh konfliktu: povidomlennia, evakuatsiia, humanitarni korydory, pryzyupynennia boiovykh dii ta inshi humanitarni zakhody* (2024), Chatham House, [Online], available at: https://www.chathamhouse.org/sites/default/files/2024-04/2024-04-24-enhancing-security-of-civilians-in-conflict-gillard_0_0.pdf
16. Mizhnarodna orhanizatsiia z mihratsii (2024), *Zvit pro vnutrishnie peremishchennia naseleння v Ukraini*, [Online], available at: https://dtm.iom.int/sites/g/files/tmzbd11461/files/reports/IOM_UKR_GPS_Internal%20Displacement%20Report_Round%2016_UA_June%202024.pdf

Слюсар Євгеній Валентинович – здобувач PhD за спеціальністю 072-23-2 Державного університету «Житомирська політехніка».

<https://orcid.org/0009-0002-5383-2348>.

Наукові інтереси:

– фінанси домогосподарств.

Slusar Y.V.

The problem of housing costs in the budgets of internally displaced persons

Research is devoted to the analysis of the transformation of the housing rental market in Ukraine in 2021–2025 and the impact of this transformation on the expenses of Ukrainian households. The dynamics of rent after the start of the full-scale invasion of the Russian Federation and its impact on the financial burden of various categories of the population of Ukraine were studied. There was revealed the dependence of internally displaced persons on the housing rental market. The work calculated the average annual growth rates of the cost of rent, both in the whole country and in different regions of Ukraine. The dependence demonstrated overheating of the housing rental market in the rear regions of Ukraine and stagnation in frontline regions, it was determined what percentage of income different categories of households spend on housing rental, and it was established what optimal household income is optimal to receive in different regions of Ukraine so that housing expenses amount to up to 30 % of their income. Based on the analysis of the quantitative distribution of IDPs across different regions of Ukraine, a pattern has emerged: the largest number of IDPs is concentrated in relatively dangerous frontline regions due to the low cost of rent and, as a result, their relative financial accessibility for IDPs, while safe rear areas remain inaccessible to most IDPs due to the high cost of renting housing and, as a result, the financial inaccessibility for IDPs to rent housing in those regions. The study highlights the problem that currently personal security in Ukraine has turned into an economic asset, forcing millions of people to choose between increased risk to their lives and individual financial instability in safer regions of the country.

Keywords: Internally displaced persons (IDPs); rent; household expenses; frontline region; rear region.

Стаття надійшла до редакції 14.01.2026.