Державна служба статистики України

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Державної служби статистики

27 березня 2026 року № 72

МЕТОДОЛОГІЧНІ ПОЛОЖЕННЯ ДЕРЖАВНОГО СТАТИСТИЧНОГО СПОСТЕРЕЖЕННЯ "ЗМІНИ ЦІН НА РИНКУ ЖИТЛА"

Київ – 2026

Державна служба статистики України

Відповідальний за підготовку – в. о. директора департаменту статистики цін апарату Держстату Наталія Лисенко.

Методологічні положення державного статистичного спостереження "Зміни цін на ринку житла" (далі – Методологічні положення) містять опис основних положень, правил і методів проведення цього державного статистичного спостереження.

Ці Методологічні положення призначені для використання працівниками органів державної статистики, а також можуть бути корисні для інших зацікавлених користувачів статистичної інформації.

Методологічні положення підготували фахівці департаменту статистики цін апарату Держстату.

Методологічні положення схвалені Комісією з питань удосконалення методології та звітної документації Держстату (протокол від 13 березня 2026 року № КПУМ/5-26).

Держстат
вул. Шота Руставелі 3, Київ, 01601
http://stat.gov.ua
телефон: (044) 287-24-22
адреса електронної пошти: office@stat.gov.ua

© Державна служба статистики України, 2026

Зміст

Стор.
Скорочення та умовні позначення 4
I. Вступ 5
II. Загальна характеристика явища, що вивчається, та показники, що поширюються 6
III. Об'єкт і одиниця статистичного спостереження 6
IV. Джерела та методи отримання інформації статистичного спостереження 7
V. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається 7
VI. Статистичні методи обробки й аналізу даних статистичного спостереження 7
VII. Статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних даних статистичного спостереження 13
VIII. Поширення результатів статистичного спостереження 14
IX. Перегляд статистичної інформації статистичного спостереження 15
X. Особливості проведення державного статистичного спостереження в умовах особливого періоду та/або надзвичайного стану 15
Додатки:
Додаток 1. Показники, що поширюються за результатами статистичного спостереження 17
Додаток 2. Опис даних, отриманих із загальнодоступного інформаційного ресурсу OLX.ua, щодо пропозицій із продажу квартир та житлових будинків на первинному та вторинному ринках житла 18
Додаток 3. Перелік макрорегіонів, за якими здійснюються розрахунки індексів цін на житло 20
Додаток 4. Перелік товарів-представників для розрахунків індексів цін на житло 21
Додаток 5. Набори даних/метаданих, що передаються до Євростату відповідно до предметних областей Збірника статистичних вимог 22
Список використаних джерел 23

Скорочення та умовні позначення

ДСС, статистичне спостереження	– державне статистичне спостереження;
Євростат	– Статистична служба Європейського Союзу;
ЄЕК ООН	– Європейська економічна комісія Організації Об’єднаних Націй;
ЄС	– Європейський Союз;
ІЦЖ	– індекс цін на житло;
МВФ	– Міжнародний валютний фонд;
МОП	– Міжнародна організація праці;
ОЕСР	– Організація економічного співробітництва та розвитку;
статистична інформація	– офіційна державна статистична інформація.

І. Вступ

1. Метою проведення ДСС "Зміни цін на ринку житла" є формування інформації щодо індексів цін на житло для інформаційного забезпечення моніторингу впливу на економічну активність та фінансову стабільність країни, системи національних рахунків.

Користувачами даних статистичного спостереження можуть бути органи державної влади та місцевого самоврядування, науковці та дослідники, медіа (засоби масової інформації), міжнародні організації, підприємства (організації), фізичні особи.

2. Ці Методологічні положення враховують міжнародні стандарти побудови індексів цін, зокрема, вимоги Регламенту (ЄС) 2016/792 від 11 травня 2016 року про гармонізовані індекси споживчих цін та індекс цін на житло і скасування Регламенту Ради (ЄС) № 2494/95 [11], виконавчого Регламенту Комісії (ЄС) 2023/1470 від 17 липня 2023 року, що встановлює методологічні та технічні характеристики відповідно до Регламенту (ЄС) 2016/792 щодо індексу цін на житло та індексу цін на житло, яке займають власники [12], виконавчого Регламенту Комісії (ЄС) 2025/1182 від 17 червня 2025 року, що встановлює детальні правила щодо зміни масштабу гармонізованих індексів на загальний індексний базисний період 2025 року [13], а також вимоги, викладені у спільному документі Євростату, МОП, МВФ, ОЕСР, ЄЕК ООН, Світового банку (2013) "Керівництво щодо індексів цін на житлову нерухомість" [9].

Також ці Методологічні положення підготовлено з урахуванням рекомендацій експерта Міжнародного валютного фонду Барри Кейсі, отриманих у межах технічної допомоги зі статистики цін на житлову нерухомість, яка була реалізована за сприяння Фонду розбудови потенціалу України (Ukraine Capacity Development Fund – UCDF).

3. ДСС проводиться відповідно до статті 10 Закону України "Про офіційну статистику" [1] та відповідає зобов’язанням України щодо імплементації статті 355 Глави 5 "Статистика" розділу V Угоди про асоціацію з ЄС у частині питань щодо надання вчасних і надійних даних, які можна порівняти на міжнародному рівні.

4. Статистичне спостереження проводиться щоквартально на державному рівні.

5. Для цілей Методологічних положень терміни вживаються у значеннях, наведених у статтях 1, 8, 9, 10 Закону України "Про офіційну статистику" [1], статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" [5], статтях 380, 382 Цивільного кодексу України [6]. Також застосовуються терміни, наведені в пунктах 2, 3, 5, 9, 11, 14, 15, 20, 26, 42, 44, 52, 56, 73, 75 Глосарія до плану статистичного спостереження [7], у пунктах А006, А009, Б003, Б005, В001, Д001, З008, І016,

Н001, О002, О017, П010, П015, П074, Р002, Р003, С043, С047 Глосарія термінів національної моделі діяльності органів державної статистики [8], "Керівництві щодо індексів цін на житлову нерухомість" [9].

ІІ. Загальна характеристика явища, що вивчається, та показники, що поширюються

1. Явищем, яке досліджується в цьому статистичному спостереженні, є зміни в часі загального рівня цін на житлову нерухомість, що перебуває на ринку житла (доступна для купівлі-продажу) та може бути придбана за цінами пропозицій.

Для відстеження цього явища в межах ДСС формується показник – індекс цін на житло (ІЦЖ) у розрізах первинного та вторинного ринків житла, квартир та житлових будинків. ІЦЖ (у відсотках, з одним десятковим знаком) характеризує динаміку загального рівня цін на житло в часі. ІЦЖ дозволяє визначити тенденції про зміни цін по країні в цілому, а також окремо на нове житло (первинний ринок) і на житло, яке було в експлуатації (вторинний ринок).

2. Показник ДСС формується в цілому по Україні.

ІЦЖ, у тому числі на первинному та вторинному ринках житла, квартири та житлові будинки, розраховується:

за звітний квартал до попереднього кварталу;

за звітний квартал до IV кварталу попереднього року;

за звітний квартал до відповідного кварталу попереднього року;

за звітний квартал до середньорічного базисного року.

3. Показники, що поширюються за результатами ДСС, та їх розрізи (деталізація) наведені в додатку 1 до цих Методологічних положень.

ІІІ. Об’єкт і одиниця статистичного спостереження

1. Об’єктом статистичного спостереження (цільовою сукупністю) є сукупність об’єктів житлової нерухомості, які перебувають на ринку житла (доступні для купівлі-продажу), можуть бути придбані домогосподарствами за цінами пропозиції та розташовані в межах економічної території України.

2. Для проведення ДСС використовуються адміністративні дані.

3. Одиницею статистичного спостереження є житло, яке може придбати домогосподарство за ціною пропозиції.

IV. Джерела та методи отримання інформації статистичного спостереження

Джерелами інформації ДСС є:

дані, отримані із загальнодоступного інформаційного ресурсу OLX.ua, щодо цін пропозицій із продажу квартир та житлових будинків на первинному та вторинному ринках житла, опис яких наведено в додатку 2 до цих Методологічних положень, – для розрахунків індексів цін на житло та формування вагової структури.

Зазначена інформація отримується в межах угоди про інформаційне співробітництво між Державною службою статистики та ТОВ "ЄМАРКЕТ УКРАЇНА" щоквартально не пізніше 10-го числа останнього місяця звітного кварталу (березень, червень, вересень, грудень).

V. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається

1. Сукупність одиниць статистичного спостереження, що вивчається, дорівнює цільовій сукупності, зазначеній у розділі ІІІ цих Методологічних положень.

2. ДСС проводиться на всій території України (додаток 3 до цих Методологічних положень) за товарами-представниками.

3. Товаром-представником є житло (квартира або житловий будинок), призначене для продажу на первинному чи вторинному ринках житла. Для первинного ринку житла – це нове (щойно збудоване) житло, на вторинному ринку – житло, що має певний ступінь зносу в результаті його експлуатації.

Товарами для спостереження є квартири з різною кількістю кімнат (однокімнатні, двокімнатні, трикімнатні, чотирикімнатні, п’ять і більше) та житлові будинки різних типів (будинок, дуплекс, таунхаус, котедж тощо).

4. Перелік товарів-представників є єдиним для всієї території України та наведений у додатку 4 до цих Методологічних положень.

VI. Статистичні методи обробки й аналізу даних статистичного спостереження

1. Дані щодо цін пропозицій, які потенційний покупець готовий сплатити за житло, збираються за переліком товарів-представників на первинному та вторинному ринках житла чотири рази на рік у середньому місяці звітного кварталу (лютий, травень, серпень, листопад) на всій території України.

2. Обробка даних ДСС складається з опрацювання стандартних процедур щодо інформації, отриманої із інформаційного ресурсу OLX.ua, а саме:

перевірка повноти інформації, стандартизація формату даних, отриманих

для проведення розрахунків;

відбір релевантних характеристик об’єктів (загальна площа, кількість кімнат, регіон, тип будинку, вид ринку нерухомості, поверховість тощо);

уведення/завантаження первинних даних до програмного середовища R для подальшої обробки статистичної інформації.

3. Оцінка й очищення даних складається з:

перевірки повторів (дублів) записів;

перевірки правильності співвідношення окремих значень показників, їх коригування, формування масивів даних для розрахунку показників ДСС;

ідентифікації помилок і значень, що різко відхиляються (за наявності екстремальних значень і сплесків значень щодо цін товарів-представників інформація в розрахунках індексів цін на житло не враховується).

4. Оцінка якості даних здійснюється з використанням статистичного методу "відстані Кука". За цим методом задаються межі діапазону, що визначаються відповідно до характеристик даних кожного товару-представника (квартири та житлового будинку). Суть методу полягає у виявленні значень, що різко відхиляються, визначенні ймовірного діапазону цих значень і відстеженні всіх спостережень, які виходять за межі цього діапазону. Для контролю значень, що різко відхиляються, можуть бути встановлені різні розміри порогових значень.

5. Для розрахунків індексів цін на житло формується вагова структура (вагові коефіцієнти) по Україні та макрорегіонах у розрізі первинного та вторинного ринків житла. Перелік макрорегіонів наведений у додатку 3 до цих Методологічних положень.

Вагові коефіцієнти для розрахунків індексів цін на житло за товарами-представниками в розрізі макрорегіонів на первинному та вторинному ринках житла та Україні в цілому розраховуються на основі даних щодо загальної вартості пропозицій із продажу квартир та житлових будинків за попередній рік (у межах угоди про інформаційне співробітництво між Державною службою статистики та ТОВ "ЄМАРКЕТ УКРАЇНА").

Вагова структури переглядається щорічно. Перехід на нову вагову структуру та процедура перегляду відповідає міжнародним стандартам, що дозволяє розраховувати ІЦЖ за різні періоди з використанням різних базисних років. За допомогою системи ваг індекси цін за товарами-представниками агрегуються до найвищого рівня. Індекси цін розраховуються за новою ваговою структурою з першого кварталу кожного року.

6. Для формування показників ДСС застосовується гедонічний метод із використанням фіктивної змінної часу "Time-dummy hedonic" (TDH). Метод гедонічної регресії використовується при ціноутворенні та регулюванні якісних характеристик товарів-представників для побудови індексів цін на житло. Це метод виявлених переваг, що використовується для визначення важливості змінних, які впливають на ціну та попит товару-представника. Оскільки ціна

житла визначається певним набором якісних характеристик, таких як кількість кімнат, загальна площа, регіон, тип будинку, вид ринку нерухомості, поверховість тощо, регресійний аналіз використовується для визначення відносної важливості кожної змінної.

За методом TDH моделюються коефіцієнти регресії в залежності від часу та характеристик товарів-представників, щоб отримати повністю скоригований на якість ціновий індекс на основі параметрів, оцінених за часом ("Rolling window").

За цим методом для розрахунків значень показників формують збільшені інтервали, що складаються з однакової кількості періодів у кожному звітному кварталі. Кожен наступний інтервал отримують, послідовно зміщуючись від початкового значення динамічного ряду на один період уперед. Отже, інтервал згладжування ковзає по динамічному ряду із кроком, що дорівнює одиниці.

Коефіцієнти регресії розраховуються з використанням даних про ціни та якісні характеристики за весь період "ковзного вікна", надаючи стабільності індексу цін на житло.

7. Показники ДСС розраховуються в аналітичному середовищі R та реалізуються з використанням програми Microsoft Excel.

Натуральний логарифм ціни для кожного товару-представника на первинному та вторинному ринках макрорегіону розраховується за формулою множинної лінійної гедонічної регресії з використанням фіктивної змінної часу "Time-dummy hedonic":

$$\ln p_k = \beta_0 + \sum_{t=1}^{T} \delta^t \times d_k^t + \sum_{j=1}^{p} \beta_j \times z_{kj} + \varepsilon_k, \qquad (1)$$

де $\ln p_k$ - натуральний логарифм ціни товару-представника (*k)*;

β_0 - константа (вільний член моделі), що відображає базовий рівень ціни;

d_k^t - фіктивна (бінарна) змінна часу, яка приймає значення *1*, якщо пропозиція із продажу наявна у звітному періоді *(t)*, і *0* – в іншому випадку;

δ^t - коефіцієнт, який оцінюється методом TDH за допомогою регресії;

ε_k - залишкова похибка моделі;

z_{kj} - гедонічна ознака товару-представника *(k)* характеристики *(j)*;

β_j - коефіцієнт характеристики *(j)*, який показує, наскільки змінюється логарифм ціни при зміні цієї характеристики.

Гедонічна регресія оцінюється на основі об’єднаних даних за чотири послідовні періоди "ковзного вікна" (t=0,…,t) з використанням фіктивних змінних, що застосовуються для кожного часового періоду, крім першого. Довжина "ковзного вікна" становить один рік, що дозволяє використовувати більше даних, збільшуючи надійність гедонічної моделі.

Моделі гедонічної регресії TDH оцінюються за такими параметрами:
територіальний розріз (макрорегіони);
тип нерухомості (квартири та житлові будинки);
ринковий сегмент (первинний і вторинний ринки житла).

Для розрахунку показників ДСС здійснюється оцінка 25 регресійних моделей для первинного та вторинного ринків житла (16 для квартир і 9 для житлових будинків).

Гедонічні індекси цін за регресійними моделями TDH розраховуються за формулою:

$$P_{TDH}^{0,t} = \exp \hat{\delta}^{t}, \quad (2)$$

де $P_{TDH}^{0,t}$ - гедонічний індекс ціни регресійної моделі TDH у звітному періоді *(t)* до фіксованого базисного періоду *(0)*;

exp - експоненційна функція (експонента), що застосовується для переходу від коефіцієнта часу з регресійної моделі до реального індексу, очищеного від впливу якісних характеристик товару-представника;

$\hat{\delta}^{t}$ - прогнозований коефіцієнт TDH, який оцінений за допомогою регресії для цього "ковзного вікна".

Гедонічні індекси цін за регресійними моделями TDH експортуються з аналітичного середовища R до файлу у форматі Excel. Процедура виконується для кожної із 25 регресійних моделей окремо.

8. Розрахунки ланцюгових індексів цін на житло.

На основі отриманих гедонічних індексів цін за регресійними моделями TDH розраховуються квартальні індекси цін на житло на товари-представники за макрорегіонами за формулою:

$$P_i^{(q-1)t,qt} = \frac{\exp \hat{\delta}_{i(qt)}^{qt}}{\exp \hat{\delta}_{i(qt)}^{(q-1)t}}, \quad (3)$$

де $P_i^{(q-1)t,qt}$ - індекс цін на товар-представник макрорегіону у звітному кварталі *(qt)* до попереднього кварталу *((q-1)t)*.

Зазначені розрахунки здійснюються при формуванні індексів у кожному наступному "ковзному вікні".

Ланцюгові індекси цін на житло розраховуються на основі квартальних індексів шляхом послідовного їх перемноження. Такий підхід забезпечує узгодженість динамічного ряду та дає змогу відстежувати зміну цін від періоду до періоду. Для побудови неперервного динамічного ряду використовується формула:

$$CP_i^{0,qt} = CP_i^{0,(q-1)t} \times P_i^{(q-1)t,qt}, \quad (4)$$

де $CP_i^{0,qt}$ - ланцюговий індекс цін на товар-представник макрорегіону звітного кварталу *(qt)* до фіксованого базисного періоду *(0)*;

$CP_i^{0,(q-1)t}$ - ланцюговий індекс цін на товар-представник макрорегіону попереднього кварталу *((q-1)t)* до фіксованого базисного періоду *(0)*.

9. Формування агрегованих індексів.

ІЦЖ у цілому по Україні, на первинному та вторинному ринках житла, квартири та житлові будинки (квартальна динаміка) розраховуються за формулою типу Ласпейреса:

$$P_L^{0,qt} = \sum_{i=1}^{N} \mathrm{w}_\mathrm{i}^{t-1} \times P_i^{0,qt}, \quad (5)$$

де $P_L^{0,qt}$ - індекс цін на товар-представник у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до фіксованого базисного періоду *(0)*;

$P_i^{0,qt}$ - індекс цін на товар-представник макрорегіону у звітному кварталі *(qt)* до фіксованого базисного періоду *(0)*;

w_i^{t-1} - частка (питома вага) загальної вартості товару-представника макрорегіону в загальній вартості по Україні за попередній рік *(t-1)*;

N - загальна кількість товарів-представників, за якими здійснюється розрахунок індексу.

ІЦЖ у цілому по Україні, на первинному та вторинному ринках житла, квартири та житлові будинки (річна динаміка) розраховуються за формулою типу Ласпейреса:

$$P_L^{(q4)t,qt} = \sum_{i=1}^{N} w_i^{t-1} \times P_i^{(q4)t,qt}, \quad (6)$$

де $P_L^{(q4)t,qt}$ - індекс цін на товар-представник у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до четвертого кварталу попереднього року *((q4)t)*;

$P_i^{(q4)t,qt}$ - індекс цін на товар-представник макрорегіону у звітному кварталі *(qt)* до четвертого кварталу попереднього року *((q4)t)*.

10. ІЦЖ розраховуються до різних базисних періодів із квартальною періодичністю.

На завершальному етапі здійснюється інтеграція даних шляхом об’єднання показників із фіксованим базисним періоду *(0)*. Цей методологічний підхід забезпечує можливість довгострокової порівнянності розрахунку ІЦЖ між різними періодами та їх узгодженість.

ІЦЖ у звітному кварталі до середньорічного базисного року розраховуються за формулою:

$$CP_L^{0,qt} = CP_L^{0,q4(t-1)} \times P_L^{q4(t-1),qt}, \quad (7)$$

де $CP_L^{0,qt}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до фіксованого базисного періоду *(0)*;

$CP_L^{0,q4(t-1)}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні четвертого кварталу попереднього року *(q4(t-1))* до фіксованого базисного періоду*(0)*;

$P_L^{q4(t-1),qt}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до четвертого кварталу попереднього року *(q4(t-1)*;

ІЦЖ у звітному кварталі до попереднього кварталу розраховуються за формулою:

$$P_L^{(q-1)t,qt} = \frac{CP_L^{0,qt}}{CP_L^{0,(q-1)t}} \times 100, \quad (8)$$

де $P_L^{(q-1)t,qt}$ - індекс цін на житло у звітному кварталі *(qt)* до попереднього кварталу *((q-1)t)*;

$CP_L^{0,(q-1)t}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні попереднього кварталу *((q-1)t)* до фіксованого базисного періоду *(0)*.

ІЦЖ у звітному кварталі до відповідного кварталу попереднього року розраховуються за формулою:

$$P_L^{q(t-1),qt} = \frac{CP_L^{0,qt}}{CP_L^{0,q(t-1)}} \times 100, \quad (9)$$

де $P_L^{q(t-1),qt}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до відповідного кварталу попереднього року *(q(t-1))*;

$CP_L^{0,qt}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до фіксованого базисного періоду *(0)*;

$CP_L^{0,q(t-1)}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні звітного кварталу попереднього року *(q(t-1))* до фіксованого базисного періоду *(0)*.

ІЦЖ у звітному кварталі до IV кварталу попереднього року розраховуються за формулою:

$$P_L^{q4(t-1),qt} = \frac{CP_L^{0,qt}}{CP_L^{0,q4(t-1)}} \times 100, \quad (10)$$

де $P_L^{q4(t-1),qt}$ - індекс цін на житло у цілому по Україні у звітному кварталі (*qt)* до IV кварталу попереднього року *(q4(t-1))*.

Зміни цін у звітному кварталі до різних базисних періодів розраховуються за формулою:

$$\Delta\%P_L^{qt} = P_L^{qt} - 100, \quad (11)$$

де $\Delta\%P_L^{qt}$ - відсоткова зміна ціни на житло у цілому по Україні у звітному кварталі *(qt)* до певного базисного періоду;

P_L^{qt} - індекс цін на житло у звітному кварталі *(qt)* до певного базисного періоду.

11. Отримані результати для забезпечення їх якості аналізуються, зокрема, досліджуються будь-які незвичні зміни цін, також показники зіставляються з попередніми періодами й аналогічними періодами попереднього року. Здійснюється формування статистичної інформації, яка отримується за результатами ДСС, для оприлюднення.

12. У межах проведення ДСС методи компенсації даних та сезонні коригування не здійснюються.

VII. Статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних статистичних даних статистичного спостереження

1. Забезпечення статистичної конфіденційності у практиці проведення ДСС здійснюється згідно з міжнародними вимогами до правил конфіденційності даних відповідно до глави V Регламенту (ЄС) № 223/2009 Європейського Парламенту та Ради від 11 березня 2009 року про європейську статистику [14], а також згідно з вимогами статей 25, 29, 30, 31, 37 Закону України "Про офіційну статистику" [1], статей 18, 21 Закону України "Про інформацію" [4], статей 6, 7 Закону України "Про доступ до публічної інформації" [2], статей 5, 6, 7, 24 Закону України "Про захист персональних даних" [3].

Також забезпечення статистичної конфіденційності проведення ДСС відбувається з урахуванням положень підрозділів 1, 2, 4 розділу IV Методологічних положень щодо забезпечення статистичної конфіденційності офіційної державної статистичної інформації [10].

2. Під час проведення ДСС реалізуються такі заходи щодо забезпечення статистичної конфіденційності:

1) забезпечення конфіденційності адміністративних даних і використання їх виключно для статистичних цілей;

2) надання статистичної інформації, отриманої за результатами ДСС, користувачам в агрегованому знеособленому вигляді;

3) нерозповсюдження статистичної інформації, яка була отримана під час проведення ДСС, уключаючи адміністративні дані, якщо є загроза їх розкриття.

3. ІЦЖ розраховуються в цілому по Україні на основі інформації щодо цін пропозицій товарів-представників на первинному та вторинному ринках житла за макрорегіонами відповідно до розділу VI цих Методологічних положень. Інформація щодо цін за товарами-представниками формується методом гедонічної регресії та багаторівневої агрегації із застосуванням вагових коефіцієнтів. Зазначене вище не дозволяє визначити конфіденційну статистичну інформацію щодо ціни конкретного товару-представника й унеможливлює ідентифікацію первинних даних.

Отже, розраховані показники у відносних величинах і високий рівень агрегації інформації, що надається користувачам (у цілому по Україні), унеможливлюють визначення конфіденційної статистичної інформації і статистичні методи уникнення розкриття конфіденційних даних статистичного спостереження не застосовуються.

VIII. Поширення результатів статистичного спостереження

1. Відповідно до Закону України "Про офіційну статистику" [1] статистична інформація, отримана за результатами ДСС, поширюється в агрегованому знеособленому вигляді.

2. Відповідно до частини шостої статті 33 Закону України "Про офіційну статистику" [1] не підлягає поширенню та наданню за запитом інформація, яка використовується для подальших розрахунків зведених статистичних даних з метою виробництва статистичної інформації.

3. З метою забезпечення вільного й одночасного доступу користувачів узагальнена статистична інформація за результатами спостереження оприлюднюється на офіційних вебресурсах Держстату у відповідних статистичних продуктах.

Результати ДСС оприлюднюються не пізніше 50-го дня після звітного періоду.

Терміни оприлюднення, показники та їх розрізи (деталізація), а також статистичні продукти, які поширюються за результатами ДСС, зазначаються у плані державних статистичних спостережень на відповідний рік.

4. Інформацію за результатами ДСС Держстат також надає:

1) за запитами користувачів статистичної інформації в порядку та на умовах, визначених чинним законодавством;

2) за угодами про взаємообмін інформаційними ресурсами між Держстатом та іншими державними органами, установами, організаціями;

3) міжнародним організаціям, а також для здійснення обміну такою інформацією зі статистичними службами іноземних держав відповідно до вимог законодавства України (включаючи інформацію, наведену в додатку 5 до цих Методологічних положень) [15].

5. З метою оцінювання якості офіційної державної статистичної інформації за ознаками актуальності, точності і надійності, своєчасності і пунктуальності, узгодженості і порівнянності, а також доступності і ясності формується та оприлюднюється на офіційних вебресурсах Держстату стандартний звіт з якості ДСС "Зміни цін на ринку житла".

IX. Перегляд статистичної інформації статистичного спостереження

Перегляд статистичної інформації за результатами ДСС не передбачається.

X. Особливості проведення державного статистичного спостереження в умовах особливого періоду та/або надзвичайного стану

1. Проведення ДСС в умовах особливого періоду та/або надзвичайного стану здійснюється з урахуванням статті 16а Регламенту Європейського Парламенту та Ради (ЄС) № 223/2009 від 11 березня 2009 року про європейську статистику [14].

В умовах особливого періоду та/або надзвичайного стану може виникнути ймовірність неотримання органами державної статистики адміністративних даних, наведених у розділі IV цих Методологічних положень, у повному обсязі.

2. У разі повної або часткової відсутності даних, наведених у розділі IV цих Методологічних положень, а також даних з альтернативних джерел, може не бути можливості здійснити оцінку показників, наведених у розділі II цих Методологічних положень.

3. У разі отримання даних у неповному обсязі (відсутності окремих показників або їхніх розрізів), наведених у розділі II цих Методологічних положень, оцінка показників не здійснюється.

4. Беручи до уваги особливості проведення ДСС в умовах особливого періоду та/або надзвичайного стану, офіційна державна статистична інформація може не поширюватися за умов, якщо неможливо забезпечити її відповідну якість або вона втратила актуальність. Про зазначене користувачам повідомляють додатково шляхом оприлюднення відповідного оголошення на

офіційних вебресурсах Держстату, надання усних чи письмових роз’яснень, наведення пояснень (приміток) у статистичних продуктах тощо.

В. о. директора департаменту
статистики цін апарату Держстату Наталія ЛИСЕНКО

Додаток 1
до Методологічних положень
(пункт 3 розділу II)

Показники, що поширюються за результатами статистичного спостереження

Найменування показника	Періодичність	Розпорядник	Територіальний розріз	Інші розрізи
Індекс цін на житло	Квартальна	Держстат	Україна	На первинному та вторинному ринках житла, квартири та житлові будинки

Додаток 2
до Методологічних положень
(розділ IV)

Опис даних, отриманих із загальнодоступного інформаційного ресурсу OLX.ua, щодо пропозицій із продажу квартир та житлових будинків на первинному та вторинному ринках житла

№ з/п	Найменування інформації	Періодичність	Розріз
1	2	3	4
1.	Інформація із сайту OLX щодо пропозицій із продажу квартир за середній місяць звітного кварталу (лютий, травень, серпень, листопад): дата розміщення оголошення (datetime_add); номер оголошення (object_id); назва регіону (region); місто (city); район (district); рік забудови (property_type_appartments_sale); клас житла (apartments_dev_type); ринок житла (apartments_object_type); вид матеріалів стін, з яких побудований будинок (house_type); вартість квартири (price); валюта (currency); курс долара (usd_rate); курс євро (eur_rate); загальна площа квартири, $м^2$ (area_total); кількість кімнат у квартирі в текстовому форматі (number_of_rooms_string); кількість кімнат (1, 2, 3, 4, 5 і більше) у квартирі в числовому форматі (number_of_rooms) площа кухні, $м^2$ (area_kitchen); поверх, на якому розміщена квартира (floor); поверховість будинку (floor_count); назва оголошення (title); посилання на оголошення (url)	квартальна	На первинному та вторинному ринках житла
2.	Інформація із сайту OLX щодо пропозицій із продажу житлових будинків за середній місяць звітного кварталу (лютий, травень, серпень, листопад): дата розміщення оголошення (datetime_add); номер оголошення (object_id); назва регіону (region); місто (city); район міста (district); вид будинку (property_type_houses);	квартальна	На первинному та вторинному ринках житла

Продовження додатка 2

1	2	3	4
	вид опалення (heating); вид матеріалів стін, з яких побудований будинок (house_type); вартість будинку (price); валюта (currency); курс долара (usd_rate); курс євро (eur_rate); загальна площа будинку, м2 (area_total); кількість кімнат у будинку (number_of_rooms); площа землі (land_area) поверховість будинку (floor_count); від забудовника (from_developer); комфорт (comfort); матеріал даху (roof_type); кількість ванних кімнат (bathroom); комунікації (communications); облаштування (furnish); назва оголошення (title); посилання на оголошення (url)		

Додаток 3
до Методологічних положень
(пункт 2 розділу V)

Перелік макрорегіонів, за якими здійснюються розрахунки індексів цін на житло

Найменування	Регіони, у яких проводиться спостереження за змінами цін на ринку житла
Макрорегіон 1	Сумська область Харківська область Чернігівська область
Макрорегіон 2	Донецька область Луганська область
Макрорегіон 3	Дніпропетровська область Запорізька область
Макрорегіон 4	Миколаївська область Одеська область Херсонська область
Макрорегіон 5	Вінницька область Тернопільська область Хмельницька область
Макрорегіон 6	Київська область м. Київ
Макрорегіон 7	Закарпатська область Івано-Франківська область Львівська область Чернівецька область
Макрорегіон 8	Волинська область Житомирська область Рівненська область
Макрорегіон 9	Кіровоградська область, Полтавська область Черкаська область

Додаток 4
до Методологічних положень
(пункт 4 розділу V)

Перелік товарів-представників для розрахунків індексів цін на житло

Код	Найменування
Н.1.	**Усього (Н.1.1. + Н.1.2.)**
Н.1.1.	**Первинний ринок житла (Н.1.3.1. + Н.1.4.1.)**
Н.1.2.	**Вторинний ринок житла (Н.1.3.2. + Н.1.4.2.)**
Н.1.3.	**Квартири**
Н.1.3.1.	Квартири на первинному ринку житла
Н.1.3.2.	Квартири на вторинному ринку житла
Н.1.4.	**Житлові будинки**
Н.1.4.1.	Житлові будинки на первинному ринку житла
Н.1.4.2.	Житлові будинки на вторинному ринку житла

Додаток 5
до Методологічних положень
(пункт 4 розділу VIII)

Набори даних/метаданих, що передаються до Євростату відповідно до предметних областей Збірника статистичних вимог

Набори даних/ метаданих	Предметна область	Джерела для формування наборів даних і метаданих (код ДСС, адміністративні дані)	Термін передачі	Період, за який сформовано набори даних/ метаданих
REALEST_HPI_Q (набір даних)	2.4.3. Статистика житла	Статистичні дані ДСС: 2.06.01.02	березень червень вересень грудень	IV квартал попереднього року I квартал поточного року II квартал поточного року III квартал поточного року
REALEST_HPIW_A (набір даних)	2.4.3. Статистика житла	Статистичні дані ДСС: 2.06.01.02	червень	попередній рік
REALEST_HPINS_A (метадані)	2.4.3. Статистика житла	Статистичні дані ДСС: 2.06.01.02	червень	попередній рік

Список використаних джерел

1. Закон України "Про офіційну статистику" від 16 серпня 2022 року № 2524-IX.
URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2524-20#Text

2. Закон України "Про доступ до публічної інформації" від 13 січня 2011 року № 2939-VI.
URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2939-17

3. Закон України "Про захист персональних даних" від 01 червня 2010 року № 2297-VI.
URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2297-17

4. Закон України "Про інформацію" від 02 жовтня 1992 року № 2657-XII.
URL: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2657-12

5. Закон України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" від 14 травня 2015 року № 417-VIII.
URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text

6. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV.
URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text

7. Глосарій до плану статистичного спостереження, затверджений наказом Держкомстату від 29 грудня 2009 року № 498.
URL: http://surl.li/efsci

8. Глосарій термінів національної моделі діяльності органів державної статистики, затверджений наказом Держстату від 15 грудня 2025 року № 227.
URL: https://stat.gov.ua/sites/default/files/2025-12/227_2025.pdf

9. Керівництво щодо індексів цін на житлову нерухомість (RPPI) – Люксембург: Центр публікацій Європейського Союзу/ Євростат, Статистичне бюро Європейського Союзу, МОП, МВФ, ОЕСР, ЄЕК ООН, Світовий банк, 2013. – 179 с.
URL: https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/5925925/KS-RA-12-022-EN.PDF.pdf/df645fcf-7d99-4926-ad20-3263980954da?t=1414782579000

10. Методологічні положення щодо забезпечення статистичної конфіденційності офіційної державної статистичної інформації, затверджені наказом Держстату від 30 грудня 2022 року № 434, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 05 квітня 2023 року за № 573/39629.
URL: https://stat.gov.ua/uk/page-contents/nakaz-vid-30122022-no434

11. Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council of 11 May 2016 on harmonised indices of consumer prices and the house price index, and repealing Council Regulation (EC) № 2494/95.
URL: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2016/792/oj

12. Commission Implementing Regulation (EU) 2023/1470 of 17 July 2023 laying down the methodological and technical specifications in accordance with Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council as regards the house price index and the owner-occupied housing price index, and amending Commission Regulation (EU) 2020/1148.
URL: http://data.europa.eu/eli/reg_impl/2023/1470/oj

13. Commission Implementing Regulation (EU) 2025/1182 of 17 June 2025 establishing detailed rules on the rescaling of harmonised indices to the common index reference period 2025 pursuant to Regulation (EU) 2016/792 of the European Parliament and of the Council.
URL: http://data.europa.eu/eli/reg_impl/2025/1182/oj

14. Regulation (EC) № 223/2009 of the European Parliament and of the Council of 11 March 2009 on European statistics and repealing Regulation (EC, Euratom) № 1101/2008 of the European Parliament and of the Council on the transmission of data subject to statistical confidentiality to the Statistical Office of the European Communities, Council Regulation (EC) № 322/97 on Community Statistics, and Council Decision 89/382/EEC, Euratom establishing a Committee on the Statistical Programmes of the European Communities.
URL: https://eur-lex.europa.eu/eli/reg/2009/223/2024-12-26

15. Statistical requirements compendium, Eurostat, 2026 edition.
URL: https://ec.europa.eu/eurostat/documents/3859598/23260479/KS-01-26-011-EN-N.pdf/88c6a29b-9346-c9c0-b92a-1883473c265d?version=1.0&t=1773941683844