



DOI: 10.58423/2786-6742/2025-10-276-286

УДК 332.7:332.8:338.1

Руслана ШУРПЕНКОВА

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри маркетингу
Львівський національний університет імені Івана Франка,
м. Львів, Україна

ORCID ID: [0000-0002-8825-2389](https://orcid.org/0000-0002-8825-2389)

Scopus Author ID: [57208317918](https://orcid.org/57208317918)

e-mail: ruslana.shurpenkova@gmail.com
(Corresponding author)

Оксана САРАХМАН

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри менеджменту
Львівський національний університет імені Івана Франка,
м. Львів, Україна

ORCID ID: [0000-0002-8793-592X](https://orcid.org/0000-0002-8793-592X)

Scopus Author ID: [57208317466](https://orcid.org/57208317466)

Тетяна КАЛАЙТАН

кандидат економічних наук, доцент,
доцент кафедри туристичного бізнесу та гостинності
Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій
імені С.З. Гжицького,
м. Львів, Україна

ORCID ID: [0000-0003-4774-4990](https://orcid.org/0000-0003-4774-4990)

Scopus Author ID: [57215435297](https://orcid.org/57215435297)

АНАЛІЗ ФАКТОРІВ РИНКУ ОРЕНДИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ В УКРАЇНІ В ПЕРІОД ВОЄННОЇ ЕКОНОМІКИ

Анотація. Ринок оренди нерухомості відображає соціально-економічну ситуацію в країні в цілому або в окремому регіоні чи навіть в окремому населеному пункті. Попит на житло в оренду визначається певним набором факторів, зокрема міграцією (прибуттям) та створенням нових сімей. Ринок оренди житлової нерухомості характеризується сезонністю. У великих містах попит на житло в оренду суттєво знижується в літні місяці та значно зростає в кінці серпня - на початку вересня. Пропозиція орендного житла формується за рахунок будівництва нового житла та міграції мешканців (у випадку пропозиції слід враховувати людей, які виїжджають). Ціна оренди нерухомості залежить від району населеного пункту, кількості кімнат та площі орендованої квартири, поверховості та поверховості будівлі, наявності паркомісць, енергоефективності квартири, внутрішнього стану квартири та меблів, стану входу та прилеглої території, взаємовідносин між орендодавцем та орендарем квартири, тривалості проживання орендаря тощо.



This is an Open Access article distributed under the terms of the [Creative Commons CC BY-NC 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/)



Характеристики ринку оренди нерухомості Львова та Києва визначаються традиційно високим попитом на орендне житло з таких причин: попит переважно формується та значно зростає у вересні через велику кількість студентів, потік трудових мігрантів, туризм. На ринку оренди житлової нерухомості Львова та Києва чітко видно такі тенденції: кількість побудованих квартир щороку збільшується, але не їх загальна площа, яка, навпаки, зменшується, тобто попитом користуються квартири меншої площі; значно збільшується кількість одно- та двокімнатних квартир, що будуються, які також користуються особливим попитом для оренди.

В умовах економічної нестабільності, війни та внутрішньої міграції ринок оренди житлової нерухомості України зазнав значних змін. Перш за все, відбулися територіальні зміни попиту на житло, що призвели до збільшення нерівномірності будівництва в різних регіонах, а також зміни в інвестиційній активності та ціновій політиці. Оскільки ринок оренди житлової нерухомості є важливим показником економічної стабільності країни, дослідження факторів, що впливають на його динаміку, є актуальним завданням з метою визначення перспектив відновлення та подальшого розвитку цього ринку.

Досліджено тенденції розвитку ринку оренди житлової нерухомості під час повномасштабного вторгнення в Україну. Проаналізовано чинники впливу на трансформацію попиту на нерухомість через вплив війни. Простежено зміни цін ринку оренди житлової нерухомості у безпечових регіонах у 2025 році. Використано SWOT-аналіз для ідентифікації внутрішніх сильних та слабких сторін, а також зовнішніх чинників впливу на ринок оренди житлової нерухомості України під час економічної нестабільності.

Ключові слова: ринок, оренда, житлова нерухомість, аналіз, динаміка, SWOT-аналіз.

JEL Classification: R21, R30, R31

Absztrakt. Az ingatlanbérleti piac tükrözi az ország, egy adott régió vagy akár egy település társadalmi-gazdasági helyzetét. A lakásbérleti keresletet számos tényező határozza meg, többek között a migráció (bevándorlás) és az új családok létrejötte. A lakásbérleti piacra a szezonális jellemző. A nagyvárosokban a lakásbérleti kereslet a nyári hónapokban jelentősen visszaesik, majd augusztus végén – szeptember elején erőteljesen megnő. A bérlakás kínálata új lakások építéséből és a lakosság migrációjából (különösen az elköltöző emberekből) adódik. Az ingatlanbérleti díjak a településrész elhelyezkedésétől, a lakás szobaszámától és alapterületétől, az épület emeletszámától és emeletétől, a parkolóhelyek meglététől, a lakás energiahatékonyságától, a belső állapotától és a bútortól, a lépcsőház és a környező terület állapotától, a bérbeadó és a bérlő közötti kapcsolat jellegétől, a bérleti időtartamtól stb. függ.

Lviv és Kijev bérlakáspiacának sajátosságai a hagyományosan magas keresletből adódnak, amelynek okai: a kereslet főként szeptemberben nő meg a nagyszámú hallgató, a munkamigráció és a turizmus következtében. A két város bérlakáspiacán világosan látszanak a következő tendenciák: az évente épített lakások száma nő, de összes alapterületük csökken, vagyis a kisebb alapterületű lakások iránti kereslet növekszik; számottevően emelkedik az egy- és kétszobás lakások építése, amelyek különösen keresettek bérleti célra.

A gazdasági instabilitás, a háború és a belső migráció körülményei között Ukrajna lakásbérleti piaca jelentős változásokon ment keresztül. Elsősorban a lakáskereslet területi átrendeződése zajlott le, amely növelte az építkezések egyenlőtlenségét a különböző régiókban, valamint változásokat eredményezett a befektetési aktivitásban és az árpolitikában. Mivel a lakásbérleti piac az ország gazdasági stabilitásának fontos mutatója, a rá ható tényezők vizsgálata időszerű feladat a helyreállítási és további fejlesztési kilátások meghatározása érdekében.

A tanulmány feltárja a lakásbérleti piac fejlődési tendenciáit Ukrajna teljes körű inváziója idején. Elemzi a háború hatását a lakáskereslet átalakulására, valamint nyomon követi a biztonságos régiók bérleti árának változását 2025-ben. A SWOT-elemzés segítségével azonosításra kerültek a

bérlakáspiac belső erősségei és gyengeségei, valamint a gazdasági instabilitás idején ható külső tényezők.

Kulcsszavak: piac, bérlet, lakóingatlan, elemzés, dinamika, SWOT-elemzés.

Abstract. The real estate rental market reflects the socio-economic situation in the country as a whole or in a separate region or even in a separate settlement. The demand for rental housing is determined by a certain set of factors, in particular migration (arrival) and the creation of new families. The residential real estate rental market is characterized by seasonality. In large cities, the demand for rental housing decreases significantly in the summer months and increases significantly in late August - early September. The supply of rental housing is formed due to the construction of new housing and the migration of residents (in the case of supply, people leaving should be taken into account). The price of renting real estate depends on the area of the settlement, the number of rooms and the area of the rented apartment, the number of floors and the number of floors in the building, the availability of parking spaces, the energy efficiency of the apartment, the internal condition of the apartment and furniture, the condition of the entrance and the surrounding area, the relationship between the landlord and the tenant of the apartment, the length of stay of the tenant, etc. The characteristics of the real estate rental market in Lviv and Kyiv are determined by the traditionally high demand for rental housing for the following reasons: demand is mainly formed and increases significantly in September due to the large number of students, the flow of labor migrants, tourism. The following trends are clearly visible in the residential real estate rental market in Lviv and Kyiv: the number of built apartments increases every year, but not their total area, which, on the contrary, decreases, i.e. apartments of smaller area are in demand; the number of one- and two-room apartments under construction, which are also in special demand for rent, is significantly increasing.

In conditions of economic instability, war and internal migration, the residential real estate rental market in Ukraine has undergone significant changes. First of all, there have been territorial changes in housing demand, which have led to an increase in the unevenness of construction in different regions, as well as changes in investment activity and pricing policy. Since the residential real estate rental market is an important indicator of the country's economic stability, the study of factors affecting its dynamics is an urgent task in order to determine the prospects for the recovery and further development of this market.

The trends in the development of the residential real estate rental market during the full-scale invasion of Ukraine were studied. The factors influencing the transformation of real estate demand due to the impact of the war were analyzed. Changes in prices in the residential real estate rental market in safe regions in 2025 were tracked. SWOT analysis was used to identify internal strengths and weaknesses, as well as external factors influencing the residential real estate rental market of Ukraine during economic instability.

Keywords: market, rental, residential real estate, analysis, dynamics, SWOT analysis.

Постановка проблеми. Ринок оренди житлової нерухомості України є однією з основних складових економіки країни, виконуючи важливі соціально-економічні та інвестиційні функції. Враховуючи сучасні виклики, пов'язані з економічною нестабільністю, військовими діями та внутрішніми міграційними процесами, ринок оренди житлової нерухомості повинен адаптуватися до нових умов та знаходити шляхи подолання кризових явищ. Війна суттєво вплинула на розвиток та динаміку ринку оренди житлової нерухомості. Ризик війни значно підвищив обережність інвесторів щодо інвестицій у сектор нерухомості, що вимагало комплексної оцінки потенційних ризиків та вигод. Бойові дії завдали значної шкоди будівлям та спорудам, що не лише спричинило дефіцит житла, а й поставило перед собою завдання повернення значної кількості об'єктів



нерухомості на ринок нерухомості. Це значно збільшило попит на реконструкцію, але водночас ускладнило економічну ситуацію на ринку оренди житлової нерухомості. Інтерес до житлової та комерційної нерухомості зберігається у відносно безпечних регіонах України, тоді як попит значно знизився на прикордонних та окупованих територіях. Це призвело до дисбалансу на ринку оренди житлової нерухомості, оскільки забудовники змушені змінювати місця розташування проектів та зосереджуватися на менш ризикованих територіальних ринках. Крім того, війна порушила логістику та ланцюги постачання будівельних матеріалів, що ускладнило будівництво та збільшило вартість нових проектів. З огляду на вищезазначене, ринок оренди житлової нерухомості у воєнний час потребує нової перспективи подальшого розвитку.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблеми, властиві ринку оренди житлової нерухомості, не є новими чи невизначеними. Багато дослідників вивчали характеристики, функції, ціноутворення, тенденції та формування попиту та пропозиції житла на регіональних ринках житла в різні часи. Серед них, праці І. Білецького [1-3], В. Купчак, К. Павлова [4], О. Стрішенець, К. Павлов [5-6], Д. Штейнгауз [7], О. Красневич, К. Павлов, А. Ющак [8], Л. Єлісеєва, О. Скорук [9]. Так, І. Білецький дослідив фактори впливу на функціонування сектора житлової нерухомості, кон'юнктуру ринку нерухомості, конкурентну ситуацію, інвестиційну привабливість сектора. Підкреслив, що житлова нерухомість виконує декілька функцій у суспільстві, а саме: задовольняє житлову потребу, є об'єктом господарської діяльності, виступає механізмом у реалізації соціальної політики держави [1-3].

Павлов К. В., Павлова О. М., Купчак В. Р. розглянули шляхи вдосконалення конкурентних відносин через державне регулювання, зокрема шляхом впливу на попит та пропозицію на регіональних ринках житла в Україні[4].

Розкрито основні підходи науковців до категорії «конкуренція», визначено характерні риси та види конкуруючих моделей в умовах ринкової економіки, досліджено конкуруюче середовище на ринку житлової нерухомості з урахуванням регіональних і структурних особливостей, відзначено мікро- та макрочинники й окреслено перешкоди на шляху до ефективного функціонування первинного ринку нерухомості, з'ясовано, що для первинного ринку житлової нерухомості характерною моделлю є олігополія, а для вторинного – модель монополістичної конкуренції [5-6.]

Д. Штейнгауз дослідив особливості функціонування та основні тенденції розвитку вітчизняного ринку житлової нерухомості на сучасному етапі. Проаналізував динаміку споживчого попиту за кількістю угод купівлі-продажу житла на фоні «ковідної кризи», структуру попиту за розміром і рівнем комфортності житла, дослідив динаміку і структуру капітальних інвестицій у житлове будівництво за видами активів. Обґрунтував доцільність перегляду державної фінансової політики у сфері житлового будівництва і створення нових фінансово-кредитних інструментів, що забезпечать ефективне

функціонування ринку житлової нерухомості. Визначив низький рівень інвестиційних можливостей населення у сфері будівництва житла й необхідність розвитку фінансово-кредитного інструментарію для розширення альтернативних можливостей інвестування населення в будівництво / придбання житла [7].

Красневич О., Павлов, К., Ющак А. висвітлили поняття ринку житлової нерухомості, під яким пропонують розуміти сукупність обміну та паралельних відносин між суб'єктами ринку, які створюють попит та пропозицію житлової нерухомості. Обмінні відносини передбачають виявлення намірів купівлі-продажу чи оренди різними суб'єктами житлового нерухомого майна, протистояння намірів, а також тендерний механізм, у тому числі включаючи переговори та певні форми домовленостей. Відмічено структуру ринку, яка охоплює депозитний ринок та ринок оренди або продажу. Виділено такі форми субринків, як: ринок користувачів; ринок фінансових активів; ринок девелоперської діяльності; ринок землі. Систематизовано фактори, які впливають на прийняття інвестиційних рішень. Серед них: демографічний; фактор зайнятості; схильності до заощаджень; наявності та доступності кредиту; розмір і вікова структура будівель на даній території; наявність землі та ціни. Виділено три аспекти втручання державного сектора у функціонування ринку нерухомості. Зроблено висновки та узагальнення подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в умовах воєнного стану [8].

Л. Єлісєєва, О. Скорук розглянули основні тенденції розвитку ринку житла та його державного регулювання в Україні у довоєнний та повоєнний періоди. Проаналізували динаміку формування житла в Україні у довоєнний період. Відмітили, що в останні роки ціни на первинне та вторинне житло постійно зростали. За допомогою статистичного та порівняльного методів зробили висновок, що тенденції розвитку ринку житла в Україні не повністю відповідали світовим тенденціям. Зробили висновок, що відновлення функціонування ринку житла в Україні буде одним із нагальних завдань у повоєнній відбудові національної економіки. Нові будівлі повинні бути не лише комфортними, а й виконувати як безпекові, так і енергозберігаючі функції. Для цього необхідно буде консолідувати зусилля всіх суб'єктів національної економіки та міжнародної спільноти [9].

Проведені дослідження, не дивлячись на їх ґрунтовність та аргументованість неспроможні дати належну оцінку розвитку оренди житлової нерухомості за умов постійних ракетних загроз та банкрутства фахівців з нерухомості за умови війни в нашій країні.

Формулювання цілей статті. Метою статті є дослідження тенденцій розвитку ринку оренди житлової нерухомості під час повномасштабного вторгнення в Україну.

Виклад основного матеріалу дослідження. Житло зазвичай є найбільшою складовою витрат на проживання і демонструє складну динаміку в умовах війни.

Розглянемо та порівняємо динаміку ринку оренди житлової нерухомості у Києві та у Львові.

Середня ціна оренди квартир у Києві зросла на 13,69 % (понад 2 500 грн.) за липень 2025 року, досягнувши 21 000 грн. У річному вимірі ціни зросли на 32,39% (понад 5 000 грн.). Однак за останні шість місяців спостерігалось зниження цін на оренду на 12,45% (майже 3 000 грн.), що свідчить про значну волатильність ринку. Ринок оренди у Києві є дуже активним, квартири здаються в оренду в середньому на 6 днів (значне скорочення порівняно з 11 днями на початку 2023 року), що відображає високий попит. Орендарі все частіше надають перевагу таким функціям, як резервне живлення, автономне опалення та доступ до бомбосховищ, що може впливати на вибір оренди та ціноутворення.

Конкретні середні витрати на оренду у Києві (березень-квітень 2025 року):

- однокімнатні квартири: в середньому 11 200 грн. (загальний показник) ; близько 17 000 грн. (центр міста);
- двокімнатні квартири: в середньому 18000 - 20 000 грн. ; близько 27 000 грн. (центр міста);
- трикімнатні квартири: в середньому 30 600 грн. ; близько 43 400 грн. (центр міста);
- за районами, Шевченківський (34 228 грн.) та Печерський (27 500 грн.) (дані райони мають найвищі орендні ставки), тоді як Деснянський (11 000 грн.) пропонує найдоступніші варіанти [10].

Ціни на оренду у Львівській області зросли на 2,9% до 10 749 грн. за однокімнатні квартири станом на березень 2025 року. Ринок оренди Львова продовжує відчувати сильний попит з боку переміщених сімей та підприємств, що сприяє зростанню орендної плати.

Конкретні середні витрати на оренду у Львові (березень-квітень 2025 року):

- однокімнатні квартири: 17 000 грн (загальний середній показник); 18 000 грн. у центрі міста ;
- двокімнатні квартири: близько 20 000 грн. ;
- трикімнатні квартири: близько 23 000 грн. (загальний середній показник); 30 000 грн. у центрі міста.

Для однокімнатних квартир орендна плата в центрі Львова (18 000 грн.) є вищою за орендну плату в Києві (17 000 грн.). Це важливий нюанс, що, можливо, відображає інтенсивний попит на менші одиниці у Львові через внутрішню міграцію. Однак для двокімнатних та трикімнатних квартир Київ загалом демонструє значно вищі середні орендні ставки. Наприклад, середня орендна плата за двокімнатну квартиру у Києві (близько 27 000 грн.) приблизно на 35% вища, ніж у Львові (близько 20 000 грн.). Середня орендна плата за трикімнатну квартиру у Києві (близько 43 400 грн.) значно вища, ніж у Львові (близько 23 000-30 000 грн.) [11].

Розглянемо динаміку ринку оренди у Львові та Києві у таблиці 1.

Таблиця 1

Порівняння середньої орендної плати у Львові та Києві

Тип квартири	Розташування	Середня орендна плата у Києві, грн	Середня орендна плата у Львові, грн	Різниця, грн	Відсоткова різниця (Львів як база)
1-кімнатна	Центр міста	17 000	18 410.63	+1 410.63	+8.3% (вище у Львові)
1-кімнатна	За межами центру	9 496.38	13 070.60	+3 574.22	+37.6% (вище у Львові)
2-кімнатна	Загалом	27 000	20 000	-7 000	+35% (вище у Києві)
3-кімнатна	Центр міста	43 400	30 231.59	-13 168.41	+43.6% (вище у Києві)
3-кімнатна	За межами центру	16 347.69	20 427.94	+4 080.25	+25.0% (вище у Львові)

Джерело: складено авторами

Дані свідчать про розбіжну динаміку ринку оренди, що зумовлена міграцією, пов'язаною з конфліктом. Ринок оренди у Києві демонструє значне зростання цін у річному вимірі, але також і нещодавні коливання, що вказує на динамічний, але волатильний ринок. Натомість ціни на оренду у Львові також зросли, що зумовлено сильним попитом з боку переміщених сімей та підприємств.

Примітно, що Ужгород, інше західне місто, навіть випередив Київ за вартістю оренди однокімнатних квартир. Триваючий конфлікт спричинив масове внутрішнє переміщення населення в Україні. Західні міста, такі як Львів та Ужгород, що сприймаються як відносно безпечніші, пережили раптовий та інтенсивний приплив населення. Цей сплеск попиту, особливо на менші, більш доступні орендні одиниці (однокімнатні квартири), призвів до значного дефіциту пропозиції та різкого зростання орендної плати в цих районах. Київ, залишаючись великим економічним центром, що приваблює деяких переміщених осіб, ймовірно, має більший та різноманітніший існуючий житловий фонд, що може призводити до іншої цінової динаміки та потенційно більшої волатильності, оскільки моделі попиту змінюються у різних сегментах житла. Необхідно розуміти, що динаміка ринку оренди не є однорідною по всій Україні. Хоча загальна структура витрат Києва залишається вищою, інтенсивний попит на менші одиниці у Львові може зробити його непропорційно дорогим для певних демографічних груп працівників (наприклад, для одиноких осіб або невеликих сімей, що шукають однокімнатні квартири).

Ринок оренди прямо характеризується як «найбільш стійкий сегмент» ринку нерухомості України під час конфлікту, з «трімким зростанням» орендної плати, що випереджає загальну інфляцію. Швидкий час здачі в оренду у Києві (6 днів) ще більше підкреслює цей високий попит. Ця стійкість та швидке зростання цін безпосередньо пов'язані з мільйонами переміщених українців, що



шукають тимчасове житло, та покупцями, які вагаються і обирають оренду замість купівлі через триваючу невизначеність. Це не просто грошовий фактор, а й показник операційних викликів та потенційного впливу на добробут працівників. Високий попит та швидка зміна орендарів означають, що працівники можуть зіткнутися зі значними труднощами та стресом при швидкому пошуку відповідного житла. Крім того, пріоритетність таких функцій, як резервне живлення, автономне опалення та доступ до бомбосховищ, свідчить про те, що базовий життєвий комфорт та безпека тепер є преміальними функціями, що додає психологічного та фінансового тягаря.

Житло, як найбільш значуща категорія, демонструє суттєві розбіжності для більших одиниць: двокімнатні квартири у Києві приблизно на 35% дорожчі, а трикімнатні квартири можуть бути на 44-88% дорожчими, ніж у Львові, залежно від джерела та конкретного розташування в місті. Хоча орендна плата за однокімнатні квартири в центрі міста може бути схожою або навіть трохи вищою у Львові за деякими джерелами, загальний тягар для працівників, які потребують більше простору, явно вищий у Києві.

Комплексний аналіз чітко вказує на те, що люди у Києві, стикаються з вищими загальними витратами на проживання. Це переважно зумовлено значно підвищеними цінами на оренду більших квартир (дво- та трикімнатних).

З-поміж факторів, що впливають на розвиток ринку оренди житлової нерухомості доцільно виділити: географічне положення поселення, адміністративний статус, демогеографічні тенденції, рівень безробіття та купівельної спроможності жителів міста й регіону; кількість та якість об'єктів житлової, комерційної нерухомості та інтенсивність житлового й комерційного будівництва у місті; промисловий та інфраструктурний потенціали міста; наявність вільних виробничих площ; сформований інвестиційний клімат та інвестиційна привабливість території; формування осередків новітніх форм поєднання підприємств; приваблива соціальна адреса проживання та організації бізнесу.

Для всебічного розуміння кон'юнктури ринку оренди житлової нерухомості застосуємо SWOT-аналіз, який серед іншого, сприяє ефективному плануванню та прийняттю рішень, спрямованих на підвищення конкурентоспроможності учасників ринку нерухомості України в сучасних реаліях.

Дослідження ринку нерухомості України в умовах економічної нестабільності наведено у таблиці 2.

Аналіз даних таблиці 2 свідчить, що ринок оренди житлової нерухомості України під час війни, попри численні виклики, демонструє перспективи для відновлення та розвитку завдяки наявним сильним сторонам і можливостям. Державна підтримка разом з міжнародною допомогою закладає основу для відбудови житлової та комерційної інфраструктури, що сприяє поживленню галузі навіть в умовах воєнного стану.

Таблиця 2

Матриця SWOT – аналізу ринку оренди житлової нерухомості в Україні

Сильні сторони	Слабкі сторони
Гнучкість та адаптація будівельних компаній до змін на ринку нерухомості.	Загострення конкуренції в сегменті оренди житлових та нежитлових приміщень.
Розвинена мережа дистриб'юторів будівельних матеріалів та локальних виробників.	Порушення ланцюгів постачання та виїзд робочої сили з постраждалих регіонів.
Інтерес до приватних будинків та об'єктів з автономним забезпеченням.	Зростання цін на енергоресурси та матеріали.
Підвищення інтересу до екологічних та енергоефективних об'єктів.	Дефіцит кваліфікованої робочої сили.
	Тривалий процес отримання дозволів на будівництво.
Можливості	Загрози
Державна підтримка для відбудови житлової та інфраструктурної нерухомості.	Геополітична нестабільність та руйнування об'єктів критичної інфраструктури.
Зростання інвестиційного інтересу до житла та комерційної нерухомості в безпечних регіонах України.	Зниження рівня платоспроможності населення.
Поглиблення впровадження технологій швидкого будівництва (модульне будівництво, 3D-друк) у перспективі.	Коливання цін на сировину, паливо та енергоресурси.
Міжнародна підтримка (ЄС та інші організації).	Високий рівень регуляції та залежність від державної політики, що може уповільнювати процеси та створювати бар'єри для бізнесу.
Зміна попиту на нерухомість з урахуванням нових вимог до безпеки.	Девальвація національної валюти та ріст інфляції.

Джерело: складено авторами

Висновки та перспективи подальших досліджень. Український ринок оренди житлової нерухомості потребує подальших досліджень для розуміння його динаміки в умовах війни та економічної нестабільності. Особливо важливим аспектом є проведення маркетингових досліджень, орієнтованих на сегментацію ринку. Це дозволить нам виявити специфіку споживчої поведінки різних соціально-економічних груп. Адже споживачі з низьким рівнем доходу демонструють високу чутливість до змін цін, умов фінансування та доступності житла, тоді як споживачі з високим рівнем доходу менш схильні до цього ризику та орієнтовані на об'єкти, що відповідають їхнім індивідуальним вимогам до



якості та інноваційних рішень. Крім того, дослідження попиту на житлову та комерційну нерухомість у різних регіонах дозволить нам врахувати регіональні відмінності в рівні безпеки, економічній ситуації та доступності фінансових ресурсів. Маркетингові дослідження допоможуть виявити нові ніші, такі як енергоефективне житло, оренда приміщень для переміщених осіб, а також об'єкти комерційної нерухомості, адаптовані до нових соціальних потреб.

Загалом ринок оренди житлової нерухомості в Україні має значні перспективи росту за умови ефективного управління ресурсами, впровадження новітніх технологій та оперативного реагування на змінні потреби як споживачів, так і інвесторів.

Список використаних джерел

1. Білецький І. В. Ключові характеристики та структура ринку житлової нерухомості в поточних умовах. *Бізнес-Інформ.* 2022. No 7. С. 149–154. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-7-149-154>
2. Білецький І. В. Сутність та ключові ознаки житлової нерухомості як економічної категорії. *Інфраструктура ринку.* 2022. No 68. С. 22–28. URL: http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf. (дата звернення 04.08.2025).
3. Білецький І. В. Фактори впливу на розвиток будівельного сектору економіки та ринку нерухомості України. *Вісник Одеського національного університету.* 2022. No 3(93). С. 38–43. URL: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf. (дата звернення 04.08.2025).
4. Павлов К. В., Павлова О. М., Купчак В. Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки.* 2019. No 4(20). С. 141–149. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516>. (дата звернення 05.08.2025).
5. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. *Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка».* 2016. No 1(47). С. 35–38. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435?locale=en>. (дата звернення 05.08.2025).
6. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Теоретичні аспекти конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. *Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки.* 2017. No 3(11). С. 7–12. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/13485>. (дата звернення 06.08.2025).
7. Штейнгауз Д. О. Особливості ринку житлової нерухомості та вплив фінансово-кредитних інструментів на його розвиток в Україні. *Socio-Economic Relations in the Digital Society.* 2021. No 2(41). С. 19–23. DOI: [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20)
8. Красневич О., Павлов К., Юшак А. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство.* 2023. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>
9. Yeliseieva L., Skoruk O. Housing Market and Economic Policy in Ukraine. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University.* 2022. № 3(31) С. 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>
10. У Києві відчутно зросли ціни на оренду житла. URL: <https://www.ukr.net/news/details/economics/113118136.html> (дата звернення 08.08.2025).
11. Оренда знову підскочила у ціні. Скільки тепер доведеться платити за житло у Львові. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/orenda-znovu-pidskochila-tsini-skilki-teper-1755179265.html> (дата звернення 08.08.2025).

References

1. Biletskyi, I. V. (2022). Kliuchovi kharakterystyky ta struktura rynku zhytlovoi nerukhomosti v potochnykh umovakh [Key Characteristics and Structure of the Residential Real Estate Market in the Current Conditions]. *Biznes-Inform – Business-Inform*, 7, 149–154. DOI: <https://doi.org/10.32983/2222-4459-2022-7-149-154> [in Ukrainian]
2. Biletskyi, I. V. (2022). Sutnist' ta kliuchovi oznaky zhytlovoi nerukhomosti iak ekonomichnoi katehorii [Essence and key characteristics of residential real estate as an economic category]. *Infrastruktura rynku – Market Infrastructure*, 68, 22–28. URL: http://www.market-infr.od.ua/journals/2022/68_2022/6.pdf [in Ukrainian]
3. Biletskyi, I. V. (2022). Faktory vplyvu na rozvytok budivel'noho sektoru ekonomiky ta rynku nerukhomosti ukrainy [Factors influencing the development of the construction sector of the economy and the real estate market of Ukraine]. *Visnyk Odes'koho natsional'noho universytetu – Odessa National University Herald*, 3(93), 38–43. URL: http://www.visnyk-onu.od.ua/journal/2022_27_3/9.pdf [in Ukrainian]
4. Pavlov, K. V., Pavlova, O. M., Kupchak, V. R. (2019). Stratehichni napriamy derzhavnogo rehuliuвання konkurentnykh vidnosyn shliakhom stymuliuvannya popytu ta propozyitsii na rehional'nykh rynkakh zhytla v Ukraini [Strategic directions of state regulation of competitive relations by stimulating supply and demand in regional housing markets in Ukraine]. *Ekonomichnyj chasopys Skhidnoievropejs'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic journal of Lesya Ukrainka Eastern European National University*, 4(20), 141–149. URL: <https://echas.vnu.edu.ua/index.php/echas/article/view/516> [in Ukrainian]
5. Strishenets', O. M., Pavlov, K. V. (2016). Osoblyvosti konkurentnykh vidnosyn na rehional'nykh rynkakh nerukhomosti [Peculiarities of competitive relations in regional real estate markets]. *Naukovyj visnyk Uzhhorods'koho universytetu. Seriya «Ekonomika» – Scientific Bulletin of Uzhhorod University. Series «Economics»*, 1(47), 35–38. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/10435?locale=en> [in Ukrainian]
6. Strishenets', O. M., Pavlov, K. V. (2017). Teoretychni aspekty konkurentsii na rehional'nykh rynkakh zhytlovoi nerukhomosti [Theoretical aspects of competition in regional residential real estate markets]. *Ekonomichnyj chasopys Skhidnoievropejs'koho natsional'noho universytetu imeni Lesi Ukrainky – Economic journal of Lesya Ukrainka Eastern European National University*, 3(11), 7–12. URL: <https://evnuir.vnu.edu.ua/handle/123456789/13485> [in Ukrainian]
7. Shteingauz, D. (2021). Osoblyvosti rynku zhytlovoi nerukhomosti ta vplyv finansovo-kredytnykh instrumentiv na yoho rozvytok v Ukraini [Peculiarities of the residential real estate market and the influence of financial and credit instruments on its development in Ukraine]. *Socio-Economic Relations in the Digital Society*, 2(41), 19–23. DOI: [https://doi.org/10.18371/2221-755X2\(41\)2021249958%20](https://doi.org/10.18371/2221-755X2(41)2021249958%20) [in Ukrainian]
8. Krasnevych, O., Pavlov, K., Yushchak, A. (2023). Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky [Theoretical aspects of the study of the housing market in Ukraine during the war economy]. *Ekonomika ta suspilstvo*, (48). DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34> [in Ukrainian]
9. Yelisieieva, L., Skoruk, O. (2022). Housing Market and Economic Policy in Ukraine. *Economic journal of Lesya Ukrainka Volyn National University*, 3(31), 6–11. DOI: <https://doi.org/10.29038/2786-4618-2022-03-6-11>
10. U Kyievi vidchutno zrosly tsyny na orendu zhytla [Housing rental prices have increased significantly in Kyiv]. URL: <https://www.ukr.net/news/details/economics/113118136.html> [in Ukrainian]
11. Orenda zнову pidskochyla u tsini. Skilky teper dovedetsia platyty za zhytlo u Lvovi [Rent has jumped in price again. How much will you have to pay for housing in Lviv now?]. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/orenda-znovu-pidskochyla-tsini-skilky-teper-1755179265.html> [in Ukrainian].

Отримано: 07.08.2025
Прийнято до друку: 28.08.2025
Опубліковано: 30.09.2025

Beérkezett: 2025.08.07 Received: 07.08.2025
Elfogadva: 2025.08.28 Accepted: 28.08.2025
Megjelent: 2025.09.30 Published: 30.09.2025