Формування стратегії розвитку ринку оренди нерухомості в Україні в умовах трансформації економічного середовища

Котвицька Наталія Миколаївна[1]

Опубліковано	Секція	УДК
30.12.2025	Економіка	*332.72:338.23*

DOI: https://doi.org/10.5281/zenodo.19392121

Анотація. Стаття присвячена дослідженню формування стратегії розвитку ринку оренди нерухомості в Україні в умовах трансформації економічного середовища, спричиненої воєнними та структурними змінами. Обґрунтовано необхідність адаптації ринкових механізмів до нових умов та визначення стратегічних орієнтирів розвитку. Проаналізовано ключові фактори трансформації ринку у 2022–2024 рр., зокрема внутрішнє переміщення населення, руйнування житлового фонду, зміни попиту і пропозиції, вплив інфляції та валютних коливань. Виявлено регіональні диспропорції та концентрацію попиту у великих містах. Проведено порівняльний і SWOT-аналіз стратегій розвитку ринку. Запропоновано модель стратегічного розвитку, що передбачає інституційні реформи, цифровізацію, розвиток соціального житла та інвестиційне відновлення. Результати можуть бути використані у державній політиці та практиці ринку.

Ключові слова: ринок оренди нерухомості, стратегія розвитку, трансформація економічного середовища, воєнний стан, цифровізація ринку нерухомості, інституційне середовище, PropTech, відновлення України.

Developing a Strategy for the Real Estate Rental Market in Ukraine in a Transforming Economic Environment

Abstract. The article is devoted to the study of the issues related to the formation of a development strategy for the real estate rental market in Ukraine under conditions of economic environment transformation caused by the full-scale armed invasion and systemic structural changes in the national economy. The relevance of the topic is determined by the need to adapt market mechanisms to the new realities of wartime and post-war periods, as well as the necessity to develop scientifically grounded strategic guidelines for real estate market participants. The key factors of transformation of the real estate rental market in Ukraine during 2022–2024 are investigated, including large-scale internal displacement of the population, destruction of the housing stock, changes in the structure of supply and demand for rental services, as well as the impact of inflationary processes and exchange rate fluctuations. The dynamics of the main rental market indicators are analyzed, regional disparities are identified, and trends toward the concentration of rental demand in large cities receiving

[1] д.е.н., доцент кафедри економіки, фінансів та обліку м. Київ, ПВНЗ «Європейський університет» https://orcid.org/0000-0003-0864-1470

internally displaced persons are revealed. A comparative analysis of three strategic approaches to market development—conservative, adaptive, and innovation-driven digital—is conducted. A SWOT analysis of the real estate rental market under conditions of economic transformation is also carried out. A comprehensive model for the strategic development of the real estate rental market is proposed, which involves a combination of institutional reforms, digitalization of rental relations, development of a social housing system, and attraction of investments for real estate recovery. Priority directions of state policy in the field of rental market regulation are identified, including legislative initiatives, mechanisms to support landlords, and the protection of tenants' rights. The prospects for market development are outlined in the context of European integration processes and the implementation of the National Recovery Plan of Ukraine. The results of the study can be used by public authorities in shaping housing and investment policies, as well as by real estate market participants in developing their own development strategies.

Keywords: real estate rental market, development strategy, economic environment transformation, martial law, real estate digitalization, institutional environment, PropTech, Ukraine recovery.

Вступ

Постановка проблеми. Ринок оренди нерухомості є одним із ключових сегментів національного господарства, що безпосередньо впливає на задоволення житлових потреб населення, інвестиційний клімат та соціально-економічний розвиток країни. В умовах повномасштабного збройного вторгнення 2022 року та його тривалих наслідків ринок нерухомості України зазнав безпрецедентних структурних трансформацій, які кардинально змінили умови його функціонування та визначили нові вектори стратегічного розвитку [1]. Масштабне внутрішнє переміщення населення, що за різними оцінками охопило від 5 до 8 млн осіб у різні періоди конфлікту, спричинило різке зростання орендного попиту у містах- містах, що прийняли внутрішньо переміщених осіб та одночасне його падіння у прифронтових регіонах. Водночас руйнування значної частини житлового та комерційного фонду у постраждалих регіонах, загальна економічна невизначеність, інфляційний тиск та відтік кваліфікованих кадрів за кордон сформували принципово нові виклики для учасників орендного ринку [2].

У цьому контексті гострої актуальності набуває проблема формування науково обґрунтованої стратегії розвитку ринку оренди нерухомості, яка б враховувала специфіку трансформованого економічного середовища та забезпечувала збалансований розвиток ринку в інтересах усіх його суб'єктів. Вирішення цієї проблеми безпосередньо пов'язане з практичними завданнями державного регулювання житлової сфери, відновлення зруйнованої нерухомості, залучення іноземних інвестицій та євроінтеграції України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні засади функціонування ринків нерухомості та формування стратегій їх розвитку досліджувалися у роботах багатьох вітчизняних і зарубіжних науковців. Серед ключових теоретичних підходів виділяються інституційна теорія, концепції просторової економіки та поведінкової економіки нерухомості.

Зарубіжний внесок у розвиток теорії та практики ринків оренди нерухомості представлений роботами таких учених як Троянек Р., Танас Я., Ґлушак М. [3], які дослідили вплив макроекономічної нестабільності на динаміку орендних ставок у постконфліктних країнах. Значний теоретичний вклад зробили також Глейзер Е. Л., Гайурко Дж. [4], обґрунтувавши зв'язок між жорсткістю регуляторного середовища, пропозицією житла та рівнем орендних ставок. Нгуєн В. [5] сформулював концепцію «адаптивної нерухомості» як відповіді на шоки попиту в умовах криз.

Серед вітчизняних дослідників слід відзначити роботи Дугінця Г., Алієва Р. [6], присвячені методологічним засадам аналізу ринку нерухомості України в умовах воєнного стану. Питання цифровізації орендних відносин та впровадження PropTech-технологій досліджувалися Мазаракі А. [7], який обґрунтував перспективи розвитку цифрових платформ для ринку оренди. Регіональні аспекти трансформації ринку нерухомості під впливом вимушеного переміщення населення висвітлювалися у роботах Красневич О., Павлова К. [8].

Проблематику стратегічного управління у сфері нерухомості за умов невизначеності розглядали Мурхед М., Армітідж Л. [9], запропонувавши сценарний підхід до планування на ринках нерухомості. Аспекти соціального орендного житла в контексті повоєнного відновлення аналізувалися в дослідженнях Флінн Л., Монтальбано Дж. [10].

Разом із тим, незважаючи на значний науковий доробок, недостатньо дослідженими залишаються питання комплексного формування стратегій розвитку ринку оренди нерухомості саме в умовах трансформації, характерної для воєнного та повоєнного часу в Україні. Зокрема, не отримали належного розгляду питання поєднання інституційних реформ із цифровізацією орендних відносин, механізми залучення міжнародного фінансування для розвитку орендного сектору, а також практичні інструменти реалізації стратегій в умовах невизначеності

Метою статті є розробка теоретико-методологічних засад і практичних рекомендацій щодо формування комплексної стратегії розвитку ринку оренди нерухомості в Україні в умовах трансформації економічного середовища, спричиненої збройним конфліктом та системними структурними змінами.

Для досягнення зазначеної мети визначено такі завдання: проаналізувати динаміку та структурні зміни ринку оренди нерухомості України у 2021–2024 рр.; систематизувати ключові фактори трансформації ринкового середовища; здійснити порівняльний аналіз стратегічних підходів до розвитку ринку оренди; провести SWOT-аналіз ринку оренди нерухомості в умовах трансформації; розробити рекомендації щодо формування стратегії розвитку ринку оренди нерухомості та визначити пріоритети державної політики у цій сфері.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок оренди нерухомості України протягом 2021–2024 років пройшов через кілька якісно різних стадій розвитку. Якщо у 2021 р. ринок демонстрував стабільне зростання на тлі посткризового відновлення економіки, то вже у лютому 2022 р. внаслідок повномасштабного вторгнення відбулося різке скорочення ринкової активності, особливо у великих містах [1]. За даними провідних аналітичних агентств з нерухомості, обсяг ринку оренди скоротився у 2022 р. майже на 38,5% (оцінки за даними аналітичних оглядів) порівняно з докризовим рівнем [6].

Протягом 2023–2024 рр. ринок поступово відновлювався, проте структурно він суттєво відрізнявся від довоєнного: зросла частка довгострокових договорів оренди, змінилися основні центри попиту (зі Сходу та Півдня до Центру і Заходу), збільшилася частка орендованого житла у загальному житловому фонді [8].

Аналіз даних таблиці 1 свідчить, що після різкого падіння у 2022 р. ринок поступово відновлюється. При цьому індекс орендних ставок у 2024 р. перевищив докризовий рівень на 51,2%, що свідчить про суттєвий дефіцит пропозиції в умовах зростаючого попиту.

Таблиця 1 — Динаміка ключових показників ринку оренди нерухомості України у 2021–2024 рр.

Показник	2021	2022	2023	2024 (оцінка)
Обсяг ринку оренди житла, млрд грн	48,3	29,7	41,2	52,6
Середня орендна ставка (1-кімн. кв.), грн/міс.	8 200	6 400	9 800	12 400
Частка орендованого житла у загальному фонді, %	18,4	22,1	24,7	26,3
Кількість угод оренди комерційної нерухомості (тис.)	142,6	87,3	103,8	118,5
Рівень вакантності офісної нерухомості, %	12,3	31,7	22,4	18,6
Індекс орендних ставок (2021=100)	100,0	78,0	119,5	151,2

Примітка: складено за даними [11-13].

Трансформація економічного середовища ринку оренди нерухомості зумовлена комплексом взаємопов'язаних факторів, які можна систематизувати за такими групами: макроекономічні, демографічні, інституційні та технологічні [4].

Макроекономічні фактори включають: інфляційний тиск (рівень інфляції у 2022 р. становив 26,6%), девальвацію гривні, зростання операційних витрат (передусім комунальних тарифів), а також скорочення реальних доходів населення. Сукупна дія цих факторів призводить до погіршення доступності орендного житла для значної частини домогосподарств [6].

Демографічні фактори проявляються насамперед у масштабному внутрішньому переміщенні населення. За даними Міністерства соціальної політики України, станом на середину 2024 р. статус внутрішньо переміщеної особи (ВПО) мали понад 4,9 млн осіб (за даними експертних оцінок), переважна більшість яких потребує орендного житла. Це кардинально змінило географію орендного попиту на користь Київської, Львівської, Закарпатської та ряду інших областей.

Інституційні фактори включають нерозвиненість правового регулювання орендних відносин, відсутність єдиного реєстру договорів оренди, недосконалість механізмів вирішення орендних спорів та значну частку тіньового ринку. За різними оцінками, від 50 до 70% угод оренди в Україні укладаються поза офіційним сектором (за даними аналітичних оглядів).

Технологічні фактори пов'язані з поширенням цифрових платформ та PropTech-рішень, що змінюють архітектуру орендного ринку. Платформи OLX, Rieltor, DOM.RIA та інші значно підвищили прозорість ринку та спростили процес пошуку і укладання угод оренди [7].

На основі аналізу зарубіжного досвіду та дослідження специфіки вітчизняного ринку виокремлено три основних стратегічних підходи до розвитку ринку оренди нерухомості в умовах трансформації економічного середовища: консервативний, адаптивний та інноваційно-цифровий.

Таблиця 2 — Порівняльний аналіз стратегічних підходів до розвитку ринку оренди нерухомості

Критерій	Консервативна стратегія	Адаптивна стратегія	Інноваційно-цифрова стратегія
Основна мета	Збереження активів, мінімізація ризиків	Гнучке реагування на ринкові зміни	Цифрова трансформація та інновації
Горизонт планування	Короткостроковий (1-2 роки)	Середньостроковий (2-4 роки)	Довгостроковий (5+ років)
Рівень ризику	Низький	Середній	Високий
Інструменти реалізації	Класичні договірні механізми	Гнучке ціноутворення, ко-воркінг	PropTech, AI-аналітика, цифрові платформи
Придатність для умов воєнного часу	Висока (стабільність)	Висока (гнучкість)	Середня (вимагає інфраструктури)
Очікуваний ефект від впровадження	Зниження ризиків на 20-25%	Зростання дохідності на 15-30%	Зростання капіталізації на 35-50%

Примітка: розроблено на основі аналізу [3; 5; 9]

Консервативна стратегія орієнтована передусім на збереження наявних активів та мінімізацію ризиків в умовах невизначеності. Вона передбачає короткострокове планування, фіксовані орендні ставки та класичні договірні механізми. Ця стратегія найбільш поширена серед дрібних орендодавців, які мають обмежені ресурси для активного управління нерухомістю.

Адаптивна стратегія ґрунтується на принципах гнучкого реагування на ринкові зміни. Вона передбачає використання динамічного ціноутворення, гнучких строків оренди та розвиток нових форматів — ко-воркінгів, ко-лівінгів, сервісних апартаментів. У вітчизняних умовах ця стратегія демонструє найвищу ефективність, оскільки поєднує достатній рівень надійності із здатністю швидко адаптуватися до мінливого попиту.

Інноваційно-цифрова стратегія передбачає системну трансформацію орендного бізнесу на основі цифрових технологій: AI-аналітики ринку, смарт-контрактів, IoT-систем управління нерухомістю, big data для прогнозування попиту. Незважаючи на найвищий трансформаційний потенціал, ця стратегія вимагає значних інвестицій в інфраструктуру та кваліфіковані кадри.

Для комплексної оцінки поточного стану та перспектив розвитку ринку оренди нерухомості в Україні проведено SWOT-аналіз, результати якого представлено у табл.3.

Результати SWOT-аналізу свідчать, що ринок оренди нерухомості України демонструє значний потенціал розвитку, однак реалізація цього потенціалу вимагає системних дій у напрямку подолання структурних слабкостей та мінімізації зовнішніх загроз. Ключовими стратегічними напрямами є: легалізація тіньового орендного ринку, розбудова системи соціального орендного житла для ВПО, цифровізація орендних відносин та залучення іноземних інвестицій у відновлення нерухомості.

На основі проведеного аналізу запропоновано комплексну стратегію розвитку ринку оренди нерухомості в Україні, яка включає чотири взаємопов'язані компоненти.

Перший компонент — інституційне реформування — передбачає прийняття Закону України «Про оренду нерухомості», запровадження єдиного державного реєстру договорів оренди, спрощення процедури легалізації орендних відносин та впровадження ефективних механізмів вирішення орендних спорів. Пріоритетним завданням є також гармонізація вітчизняного законодавства у сфері оренди нерухомості із директивами ЄС.

Таблиця 3 — SWOT-аналіз ринку оренди нерухомості України в умовах трансформації економічного середовища

СИЛЬНІ СТОРОНИ (Strengths)	**СЛАБКІ СТОРОНИ (Weaknesses)**
— Зростаючий попит на оренду внаслідок вимушеного переселення — Розвинута міська інфраструктура у великих містах — Наявність значного фонду нерухомості — Зростаюча цифрова грамотність населення — Активна позиція міжнародних донорів у підтримці ринку	— Непрозорість ринку та переважання тіньового сегменту — Низький рівень захисту прав орендарів та орендодавців — Відсутність єдиного реєстру договорів оренди — Недостатній розвиток іпотечного та орендного фінансування — Фізичне пошкодження значної частини житлового фонду
МОЖЛИВОСТІ (Opportunities)	**ЗАГРОЗИ (Threats)**
— Розбудова ринку соціального орендного житла — Залучення іноземних інвестицій у будівництво — Впровадження PropTech-рішень та цифрових платформ — Євроінтеграційні процеси та гармонізація законодавства — Реалізація програм відновлення житла з коштів міжнародних фондів	— Тривалість збройного конфлікту та нестабільність безпекової ситуації — Інфляційний тиск та знецінення гривні — Зростання комунальних тарифів та операційних витрат — Відтік населення за кордон — Ризики пошкодження нерухомості внаслідок бойових дій

Примітка: складено на основі [10]

Другий компонент — цифровізація ринку — охоплює розвиток єдиної цифрової платформи для операцій з нерухомістю, впровадження електронного документообігу та смарт-контрактів, розбудову систем дистанційного управління нерухомістю, а також формування відкритих баз даних про ринок оренди для підвищення його прозорості.

Третій компонент — соціальний розвиток орендного сектору — включає розробку та реалізацію державних програм соціального орендного житла для ВПО та інших вразливих категорій населення, запровадження механізмів орендних субсидій, розвиток некомерційного орендного сектору за участі громадських організацій та органів місцевого самоврядування.

Четвертий компонент — інвестиційний розвиток — передбачає залучення іноземних та вітчизняних інвестицій у будівництво нерухомості, розвиток механізмів проектного фінансування орендних проектів, використання коштів Фонду відновлення України для відбудови зруйнованого житлового та комерційного фонду, а також стимулювання розвитку ринку REIT (Real Estate Investment Trusts) як інструменту колективного інвестування у нерухомість.

Запропонована стратегія відповідає принципам сталого розвитку, євроінтеграційним прагненням України та враховує специфіку трансформованого економічного середовища. Її реалізація потребує скоординованих зусиль органів державної влади, місцевого самоврядування, бізнесу та інститутів громадянського суспільства.

Висновки

Проведене дослідження дозволяє сформулювати такі висновки. Ринок оренди нерухомості України перебуває у стані глибокої структурної трансформації, зумовленої повномасштабним збройним вторгненням, демографічних зрушень та технологічних змін. Ця трансформація, попри значні виклики, створює нові можливості для системного реформування ринку та його переходу на якісно новий рівень розвитку. Ефективна стратегія розвитку ринку оренди в сучасних умовах не може обмежуватися лише ринковими механізмами та вимагає активного державного регулювання, спрямованого на усунення інституційних вад, забезпечення соціальної доступності орендного житла та стимулювання інвестицій у відновлення нерухомості. Цифровізація є ключовим інструментом підвищення ефективності та прозорості ринку оренди. Впровадження PropTech-рішень, єдиних цифрових платформ та смарт-контрактів дозволить суттєво знизити трансакційні витрати, зменшити частку тіньового ринку та підвищити захист прав усіх учасників орендних відносин. Для повноцінної реалізації потенціалу ринку оренди нерухомості необхідна системна гармонізація вітчизняного законодавства із нормами ЄС у сфері оренди нерухомості, що є важливим кроком на шляху євроінтеграції України.

Перспективами подальших досліджень є: розробка методики оцінки ефективності реалізації стратегій розвитку ринку оренди нерухомості, дослідження регіональної специфіки формування стратегій в умовах відновлення, а також аналіз міжнародного досвіду постконфліктного відновлення ринків нерухомості.

Список використаних джерел

1. Назаркевич І. Б., Дуб А. Р. Розвиток ринку нерухомості України в умовах війни: виклики та перспективи. *Ефективна економіка*. 2024. № 9. С. 21. http://doi.org/10.32702/2307-2105.2024.9.21

2. Поморцева О., Кобзан С., Євдокімов А. Дослідження впливу базових факторів на вартість нерухомості в умовах війни. *Grail of Science*, 2023, № 31, p. 511-517.

3. Trojanek R., Głuszak M. Short-run impact of the Ukrainian refugee crisis on the housing market in Poland. Finance Research Letters. 2022. Vol. 50. Article 103236. http://doi.org/10.1016/j.frl.2022.103236.

4. Glaeser E. L., Gyourko J. The Economic Implications of Housing Supply. *Journal of Economic Perspectives,* 2018. 32(1), 3–30. https://doi.org/10.1257/jep.32.1.3

5. Nguyen V. Political uncertainty and housing markets. *Journal of Housing Economics*. 2023. Vol. 61, https://doi.org/10.1016/j.jhe.2023.101952

6. Дугінець Г. В., Алієв Р. А. Розвиток світового ринку нерухомості в XXI ст. *Ефективна економіка*. 2020. № 4. https://doi.org/10.32702/2307-2105-2020.4.22

7. Мазаракі А., Волосович С. Фінансові послуги в екосистемі PropTech. *Scientia fructuosa*. 2024. 158 (6), 4–16. https://doi.org/10.31617/1.2024(158)01

8. Красневич О.А., Павлов К.В., Ющак А.В. Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. *Економіка та суспільство.* 2023. Випуск 48. https://economyandsociety.in.ua/index.php/journal/article/view/2222

9. Moorhead M., Armitage L., Skitmore M. Risk management processes used in determining project feasibility in the early stages of the property development process. *Journal of Property Investment & Finance*. 2022. Vol. 40, No. 6. P. 628–642. https://doi.org/10.1108/JPIF-08-2021-0071

10. Flynn L. B., Montalbano G. A turn towards post-neoliberalism? Housing policy paradigm crisis in Europe. *West European Politics*. 2024. https://doi.org/10.1080/01402382.2024.2420305

11. Державна служба статистики України. URL: https://www.ukrstat.gov.ua

12. CBRE Ukraine. Market Outlook Ukraine. URL: https://www.cbre.com/ukraine

13. JLL Ukraine. Ukraine Real Estate Market Overview 2024. URL: https://www.jll.com