

DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2026-84-50>

УДК 332.72:332.85(477)

ФАКТОРИ СТРАТЕГІЧНОГО РОЗВИТКУ РИНКУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОСТІ УКРАЇНИ

FACTORS OF STRATEGIC DEVELOPMENT OF THE REAL ESTATE RENTAL MARKET OF UKRAINE

Польова Наталія Миколаївна

кандидат економічних наук, доцент,

Приватний вищий навчальний заклад «Європейський університет»

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5140-2136>

Poliova Nataliya

Private Higher Education Establishment «European University»

У статті досліджено ключові фактори стратегічного розвитку ринку оренди нерухомості України в умовах повномасштабного воєнного конфлікту та євроінтеграційних перетворень. На основі аналізу статистичних даних виявлено й систематизовано основні групи факторів впливу: безпекові, демографічно-міграційні, фінансово-економічні, інституційно-регуляторні, структурно-технологічні та євроінтеграційні. Встановлено, що ринок оренди продемонстрував значно вищу стійкість до воєнних потрясінь порівняно з ринком купівлі-продажу. Виявлено структурну поляризацію ринку оренди за регіональним принципом: відносно безпечні регіони демонструють дефіцит пропозиції та випереджальне зростання ставок, тоді як прифронтові – стагнацію або зниження. Визначено стратегічні пріоритети розвитку орендного сегменту в середньо- та довгостроковій перспективі.

Ключові слова: ринок оренди нерухомості, стратегічний розвиток, житлова оренда, комерційна нерухомість, орендні ставки, внутрішньо переміщені особи, воєнна економіка, дохідна нерухомість.

The article examines the key factors influencing the strategic development of the Ukrainian real estate rental market in the context of a full-scale military conflict and ongoing European integration transformations. These processes significantly affect the functioning of the national economy, reshape regional economic dynamics, and transform the structure of demand and supply in the real estate sector. Particular attention is paid to identifying the determinants that influence the stability, adaptability, and long-term development potential of the rental market under conditions of economic uncertainty and security risks. Based on the analysis of statistical data, the main groups of influencing factors were identified and systematized. These include security factors related to military risks and territorial safety; demographic and migration factors associated with large-scale internal displacement and external migration of the population; financial and economic factors determining investment activity and solvency of tenants; institutional and regulatory factors shaping the legal environment of the market; structural and technological factors reflecting the digitalization of real estate services; and European integration factors related to the gradual harmonization of Ukrainian regulations with European standards. The analysis also revealed a clear structural polarization of the rental market by region. Relatively safe regions of the country demonstrate a shortage of available rental properties and a rapid increase in rental rates due to the inflow of internally displaced persons and business relocation. In contrast, frontline regions experience stagnation or even a decline in rental prices as a result of reduced economic activity, population outflow, and increased security risks. This regional asymmetry significantly influences the spatial distribution of investment and demand within the real estate sector. Based on the research results, strategic priorities for the development of the rental segment in the medium and long term were identified. These priorities include improving market transparency, developing digital real estate platforms, stimulating investment in rental housing and commercial properties, strengthening institutional regulation, and adapting national real estate market mechanisms to European integration processes. The implementation of these measures will contribute to increasing the stability and competitiveness of the Ukrainian rental market and support its role in the country's post-war economic recovery.

Keywords: real estate rental market, strategic development, residential rental, commercial real estate, rental rates, internally displaced persons, war economy, income-generating real estate.



Постановка проблеми. Ринок оренди нерухомості є одним із стратегічно важливих сегментів національної економіки, що виконує функції перерозподілу наявного житлового фонду, забезпечення мобільності робочої сили та формування інвестиційного доходу від нерухомих активів. На відміну від ринку купівлі-продажу, орендний ринок вирізняється значно більшою оперативністю реагування на зміни в попиті та пропозиції, а також вищою доступністю для широких верств населення. Саме тому в умовах тривалого збройного конфлікту ринок оренди перетворився на провідний механізм вирішення житлового питання для мільйонів внутрішньо переміщених осіб (ВПО), релокованого бізнесу та тимчасово переміщених домогосподарств.

Повномасштабне вторгнення РФ, що розпочалося 24 лютого 2022 року, спричинило безпрецедентні зрушення на ринку оренди: масове переміщення населення з прифронтових та небезпечних регіонів до відносно безпечних центральних і західних областей призвело до різкого дисбалансу між попитом і пропозицією. В одних регіонах сформувався гострий дефіцит орендного житла, в інших – навпаки, надлишок пропозиції за повного колапсу платоспроможного попиту. За даними DOM.RIA, у 2022 році пропозиція оренди у Києві зросла на 146,9%, у Львівській області – на 134,5%, тоді як в окремих прифронтових регіонах – суттєво скоротилась [1].

Попри первинний шок, ринок оренди продемонстрував значно вищу стійкість та швидшу адаптацію порівняно з ринком купівлі-продажу. Вже у 2023–2024 роках у більшості безпечних регіонів орендні ставки наздогнали або перевищили довоєнний рівень. У 2025 році ринок продовжує демонструвати висхідну цінову динаміку: за даними ГІС «Увекон», середня орендна ставка зросла приблизно на 14% за перше півріччя – з 7,5 до 8,6 дол./кв.м [2]. Водночас у низці міст орендні ставки влітку 2025 року перевищили довоєнні максимуми.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні засади функціонування ринку нерухомості та його орендного сегменту висвітлено у працях низки вітчизняних дослідників. Н. М. Давиденко та О. В. Воронченко розглядали сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні, зазначаючи, що орендні відносини є важливим інструментом підвищення ефективності використання нерухомих активів [3]. А. М. Асаул, І. А. Брижань та В. Я. Чевганова в своїх дослідженнях сформулювали концептуальні засади еконо-

міки нерухомості, визначивши ринок оренди як складову загальної інфраструктури ринку нерухомості [4].

Питання функціонування ринку нерухомості в умовах збройного конфлікту досліджували О. А. Красневич, К. В. Павлов та А. В. Юцак, котрі акцентували увагу на деформуючому впливі воєнного стану на поведінку учасників ринку та структуру попиту і пропозиції [5]. Регіональну специфіку ринку нерухомості в умовах воєнного часу аналізували Ю. С. Хавар, В. М. Сай та ін., котрі дійшли висновку, що безпековий фактор є основним чинником регіональної диференціації цін та обсягів ринкової активності [6].

Окремі аспекти ринку оренди в умовах збройного конфлікту досліджено у роботах, присвячених проблематиці вимушеного переселення. Зокрема, наголошується, що масове переміщення населення сформувало принципово нову структуру попиту: значну його частку тепер становлять ВПО, які вимушені орендувати житло, не маючи змоги придбати власне через фінансову невизначеність [7]. Аналітичні звіти Ernst & Young, ЛУН та ГІС «Увекон» за 2022–2025 роки містять детальну статистику динаміки орендних ставок у регіональному та галузевому розрізах, які використано як емпіричну базу цього дослідження [2; 8; 9].

Питанням комерційної оренди та офісної нерухомості у воєнний час присвячено аналітичні матеріали ГІС «Увекон», що фіксують відновлення ринку офісної нерухомості від 10–15% довоєнного рівня у березні 2022 року до 50–70% наприкінці того ж року та подальшу стабілізацію у 2023–2025 роках [10]. Дослідження OLX, DIM.RIA та Dim.ria зафіксували вікову та географічну структуру попиту на орендне житло: молодь 25–35 років і категорія 35–44 роки формують 47% сукупного попиту [7].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми. Незважаючи на очевидну значущість ринку оренди нерухомості для вирішення соціально-економічних проблем в умовах війни, він залишається менш дослідженим у вітчизняній науковій літературі порівняно із ринком купівлі-продажу. Це визначає актуальність і наукову новизну пропонованого дослідження, яке фокусується саме на ідентифікації та оцінці факторів стратегічного розвитку орендного сегменту нерухомості України з урахуванням реалій 2022–2025 років та перспектив повоєнного відновлення.

Формулювання цілей статті. Метою дослідження є комплексна ідентифікація та системна характеристика факторів стратегічного розвитку ринку оренди нерухомості України в умовах тривалого воєнного конфлікту та євроінтеграційних перетворень, а також визначення пріоритетних напрямів стратегічного розвитку орендного сегменту на середньо- та довгострокову перспективу.

Виклад основного матеріалу дослідження. Ринок оренди нерухомості є сукупністю економічних відносин щодо тимчасового платного користування нерухомим майном на основі договору найму. Він функціонує як підсистема загального ринку нерухомості та тісно пов'язаний із ринком праці, фінансовим сектором і ринком будівельних послуг. На відміну від ринку купівлі-продажу, орендний сегмент характеризується більшою оперативністю реагування на зміни попиту, нижчим порогом входження для користувачів нерухомості, виконанням функції соціального амортизатора в кризових умовах і можливістю швидкого перерозподілу житлового фонду між регіонами.

Стратегічний розвиток ринку оренди означає таку його еволюцію, що забезпечує не лише короткострокову рівновагу попиту та пропозиції, а й довгострокову стійкість і зростання соціально-економічної ефективності відповідно до потреб суспільства та економічної політики держави. Фактори стратегічного розвитку доцільно розглядати як сукупність зовнішніх і внутрішніх умов, які формують поведінку учасників ринку та визначають його динаміку в середньо- і довгостроковій перспективі [6]. Для їх систематизації застосовується класифікація за природою (безпекові, економічні, демографічні, інституційні, технологічні), рівнем впливу (макро-, мезо-, мікро-), часовим горизонтом (коротко-, середньо- та довгострокові) і можливістю регуляторного впливу (керовані та некеровані).

У 2021 році ринок оренди характеризувався стабільністю та передбачуваною ціновою динамікою: у Києві середня вартість оренди однокімнатної квартири становила близько 18 тис. грн на місяць, а показник окупності житла через оренду становив приблизно 15 років [11]. Повномасштабне вторгнення у 2022 році спричинило глибоку трансформацію ринку: різко зросла пропозиція у безпечних регіонах через від'їзд власників житла, водночас попит підвищився через масове внутрішнє переміщення населення. Зокрема, кількість пропозицій оренди у Києві збільши-

лася на 146,9%, на Львівщині – на 134,5%, тоді як орендні ставки у столиці знизилися на 28,9% через надлишок пропозиції, а в Закарпатській області зросли на 185,4% через різке збільшення попиту [1]. Найбільша частка пошукових запитів на оренду у 2022 році припадала на Київ (23,7%), Вінницьку та Тернопільську області (8,7%) [1].

У сегменті комерційної нерухомості орендні ставки навесні 2022 року знизилися до 10–15% довоєнного рівня, однак до кінця року відновилися до 50–70%. Додатковим фактором попиту стали блекаути, що стимулювали пошук офісів з автономним енергоживленням [10].

У 2023–2025 роках ринок оренди перейшов до фази поступового відновлення. У 2023 році лідерами за рівнем орендних ставок стали Львів (16 тис. грн) та Ужгород (15,1 тис. грн), тоді як у прифронтових регіонах зберігалися нижчі ціни. У 2024 році попит у безпечних регіонах перевищив довоєнні показники, а кількість пропозицій зросла, зокрема у Київській області – на 38%, у Львівській та Одеській – на 16% [7]. Суттєве зростання зафіксовано і в сегменті подорожної оренди, де попит збільшився на 19,3% [8].

У першому півріччі 2025 року середня вартість довгострокової оренди квартир зросла приблизно на 14% – з 7,5 до 8,6 дол. за кв. м [2], що перевищило рівень інфляції. Водночас загальна кількість оголошень на ринку скоротилася до 54,4 тис. через перехід частини власників на ринок продажу або укладення довгострокових договорів оренди. У Києві, навпаки, кількість пропозицій зросла до 16,5 тис., що свідчить про поступове відновлення столичного ринку [9].

Безпековий фактор як першопричина структурної трансформації ринку оренди. Безпековий фактор є системоутворюючим чинником, що визначає саму архітектуру ринку оренди в умовах збройного конфлікту. Його вплив реалізується через кілька механізмів, які суттєво видозмінили функціонування ринку порівняно з довоєнними реаліями.

Перший механізм – просторова поляризація ринку. Ринок оренди чітко поляризований географічно: у відносно безпечних регіонах – Центральній та Західній Україні – сформувався стійкий дефіцит орендного фонду та активне цінове зростання, тоді як у прифронтових і прилеглих до фронту областях ринок стагнує або скорочується. У 2025 році розрив у вартості оренди між сходом і заходом країни становив від 2 до 4 разів залежно від типу

квартири [12]. Найдорожчі ставки традиційно фіксуються в Ужгороді, Львові та Києві, причому Івано-Франківськ швидко наздоганяє лідерів. Натомість у Херсонській, Запорізькій, Миколаївській областях ринок залишається депресивним через постійні безпекові ризики.

Другий механізм – безпосередній вплив подій на ринкову активність. Кожна масована ракетна атака спричиняє короткострокове замирання ринку на 1–2 тижні, після чого активність відновлюється. Цей ефект значно знизився у 2025 році порівняно з 2022–2023 роками: учасники ринку адаптувалися до умов невизначеності та виробили поведінкові стратегії роботи в умовах постійного ризику. Схожа картина спостерігається і для ринку оренди комерційної нерухомості: попит на оренду «комерції» становив 85–88% від довоєнного рівня в безпечних регіонах у 2023 році [13].

Третій механізм – трансформація споживчих переваг орендарів. Безпекові умови сформували нові критерії вибору об'єктів оренди: наявність бомбосховища або укриття, поверховість будівлі, наявність автономного електропостачання (генератора), резервного опалення та водопостачання. За даними OLX, ці критерії вийшли на перше місце після ціни при виборі орендованого житла [8]. Для ринку оренди офісної нерухомості аналогічним пріоритетом стала автономність бізнес-центру: бізнес активно обирає приміщення з генераторами та інтернет-підключенням Starlink [10].

Четвертий механізм – регіональне відновлення прифронтових ринків. У 2025 році вперше зафіксовано відновлення ринку оренди у відносно безпечних, але наближених до фронту регіонах. Харків, Суми, Одеса, які раніше демонстрували стагнацію, у 2025 році показали позитивну динаміку. В Одесі орендна ставка на однокімнатні квартири зросла майже удвічі – з 7 000 грн до 13 000 грн влітку 2025 року, із подальшою корекцією до кінця року при загальному річному прирості близько 18% [12].

Демографічно-міграційні фактори як рушійна сила ринку оренди. Демографічно-міграційні зміни стали найпотужнішим рушієм перетворень на ринку оренди нерухомості. За різними оцінками, від початку повномасштабного вторгнення кількість внутрішньо переміщених осіб сягнула від 3 до 5 млн осіб – і значна їх частина сформувала принципово нову категорію орендарів, яких до 2022 року фактично не існувало в такому масштабі: вимушених мобільних орендарів, готових суттєво

переплачувати за безпеку та наявність базової інфраструктури.

Дослідження DIM.RIA та Rozmova, проведене у 2023–2024 роках, встановило вікову структуру попиту на орендне житло: категорія 35–44 роки формує 27% попиту, молодь 25–35 років – 20%, а вікова група 18–24 роки – ще 17% [7]. Таким чином, майже дві третини попиту формують особи від 18 до 44 років. Ця обставина має стратегічне значення: молоді та активні орендарі нарощуватимуть попит на якісну нерухомість із сучасним обладнанням, що стимулює оновлення наявного фонду та підвищення стандартів оренди.

Показовою є географія пошуку орендованого житла: у 2024 році найпопулярнішими були запити на оренду у Київському регіоні та східних областях. У 2025 році географія пошуку змістилась – орендарі шукають квартири переважно на заході країни [12]. Це пов'язано із продовженням виїзду населення з небезпечних регіонів та формуванням нових моделей розселення ВПО. Важливою тенденцією 2025 року стало також підвищення попиту на оренду в передмістях та сільських громадах поблизу великих міст: в I кварталі 2025 середня ціна оренди у сільських громадах становила 299 грн/кв. м, що перевищило міський показник – 256 грн/кв. м [14].

Довгострокові демографічні ризики для орендного ринку пов'язані з масштабами зовнішньої міграції: за різними оцінками, від 6 до 8 млн українців перебуває за кордоном. Частина з них повернеться після завершення активних бойових дій, а частина обере постійне проживання за кордоном. При цьому зовнішня міграція одночасно скорочує сукупний потенційний попит на оренду й збільшує пропозицію – через повернення на ринок квартир від виїхавших власників. Саме цим пояснюється збільшення пропозиції оренди у Києві з 13,5 тис. до 16,5 тис. оголошень протягом 2025 року [9].

Ключовим демографічним фактором є також структурна нестача доступного орендного житла для ВПО в безпечних регіонах. Попри загальне зростання пропозиції, середні орендні ставки перевищують платоспроможний попит значної частини переселенців, що формує потребу в соціальному орендному фонді – елементі ринку, який в Україні фактично відсутній.

Фінансово-економічні фактори: інфляція, доходи, дохідна нерухомість. Фінансово-економічна група факторів охоплює рівень

інфляції, динаміку реальних доходів населення, монетарну політику НБУ, доступність кредитування та інвестиційну привабливість орендного сегменту. Вплив цих факторів на ринок оренди суттєво відрізняється від їхнього впливу на ринок купівлі-продажу, оскільки орендний ринок менш залежний від кредитної активності та більш чутливий до поточних доходів домогосподарств.

Висока інфляція 2022–2023 років (близько 26% у 2022 та 12% у 2023 роках) безпосередньо впливала на номінальне зростання орендних ставок [14]. Разом із тим у доларовому вираженні ставки оренди у 2023–2024 роках залишалися практично стабільними або зростали незначно: більшість учасників ринку де-факто орієнтується на тверду валюту при встановленні та перегляді орендних ставок. Особливо виразно це виявляється у сегменті оренди комерційної нерухомості, де ставки традиційно номіновані в доларах.

Важливим чинником є зростаючий розрив між орендними та продажними цінами, який обумовлює інвестиційний інтерес до орендного сегменту. У Києві у 2025 році середня вартість однокімнатної квартири відповідає 16,2 рокам її оренди – на 18% більше, ніж роком раніше. У Львові аналогічний показник також зріс до 16,2 року (+4%). В Одесі – 17,7 року (+7%). Найдовший термін «окупності» зафіксовано у Рівному (18,6 року), Харкові (19,6 року) та Чернігові (23,6 року) [4]. Ці дані свідчать про те, що для більшості українців оренда залишається фінансово вигіднішою стратегією порівняно з купівлею, особливо в умовах невизначеності щодо подальшого розвитку подій.

Суттєвим фінансово-економічним фактором є формування нового сегменту дохідної нерухомості (апарт-готелі, сервісовані апартamenti, апарт-комплекси з управляючою компанією). Якщо у 2023 році в Україні стартувало лише 12 таких проєктів, то у 2024 їх кількість зросла до 30, а у 2025 році на ринок вивели 20 проєктів із ще 18 запланованими [12]. Цей сегмент формує інституційну оренду – інструмент, поширений у розвинених ринках ЄС, де рентні фонди нерухомості (REIT) акумулюють капітал дрібних інвесторів і управляють великими орендними портфелями. Розвиток дохідної нерухомості в Україні потребує відповідного регуляторного та податкового середовища.

На фінансову доступність оренди також впливає співвідношення орендної плати до середньої заробітної плати в регіоні. У Захід-

ній Україні, де зарплати нижчі, але оренда вища через підвищений попит, доступність орендного житла погіршилася найсуттєвіше. Натомість у великих містах – Дніпрі, Харкові – вища зарплатна база пом'якшує вплив зростання орендних ставок. Ця регіональна диспропорція потребує регуляторної уваги – насамперед у вигляді програм соціального орендного житла для ВПО.

Структурні та технологічні зміни ринку оренди. Окрему групу факторів стратегічного розвитку ринку оренди становлять структурні трансформації та технологічна модернізація галузі. Український ринок оренди демонструє зростання рівня цифровізації та прозорості, що підвищує операційну ефективність і впливає на стратегічні напрями його розвитку.

Першим структурним зсувом став перехід до онлайн-платформ як основного каналу пошуку та укладення угод. Платформи OLX, LUN, DOM.RIA та DIM.RIA стали ключовими майданчиками ринку: кількість активних оголошень про оренду житла становить близько 54–58 тис. по країні [9], а у Києві у 2023 році кількість оголошень щодо комерційної оренди перевищила 62 тис., з яких понад 30 тис. припадало на офісні приміщення [13]. Це підвищило прозорість ринку, знизило транзакційні витрати та прискорило укладення угод.

Другим структурним зсувом стала зміна структури попиту та форматів оренди. Значно поширилася короткострокова (добова та тижнева) оренда у туристичному й діловому сегментах: у 2024 році попит на неї зріс на 19,3%, а в Одесі у червні досяг рекордних +285% [8]. У сегменті офісної нерухомості активно розвиваються гнучкі формати – коворкінги, сервісовані офіси та оренда невеликих приміщень із можливістю подальшого розширення [10].

Третім зсувом стало підвищення вимог до технічної оснащеності об'єктів. Наявність автономного електроживлення, резервного опалення, укриття та стабільного інтернету перетворилася на базову умову оренди. Це підвищує капіталомісткість орендного бізнесу, але дозволяє власникам підвищувати орендні ставки і швидше знаходити орендарів.

Четвертим трендом є розвиток ринку передмість і сільських громад. Попит на таке житло зумовлений нижчими безпековими ризиками, доступнішими цінами та більшою площею житла. У I кварталі 2025 року оренда в сільських громадах навіть перевищила міські показники – 299 проти 256 грн/кв. м [14], що відображає міграційний перерозподіл попиту та обмеженість пропозиції у великих містах.

Сегментна специфіка: офісна та комерційна оренда. Ринок оренди комерційної нерухомості пережив у 2022–2025 роках не менш глибоку трансформацію, ніж житловий орендний ринок. Після початкового шоку 2022 року він демонструє поступове, але стійке відновлення. Стан ринку оренди комерційної нерухомості у 2022–2025 роках розкриває кілька ключових тенденцій, важливих для стратегічного аналізу.

У сегменті офісної нерухомості вакантність офісних площ, що сягала 30% під час пандемії, наприкінці 2022 знизилась до 15–20% і продовжила скорочуватися у 2023–2025 роках [10]. Орендні ставки в доларовому еквіваленті у 2024–2025 роках становили близько 10–11 дол./кв. м – помірно нижче довоєнного рівня, однак із тенденцією до повільного зростання. Регіональний розрив у ставках залишається суттєвим: Київ дорожче найближчого регіону приблизно на 50% проти Львова чи Дніпра, хоча розрив порівняно з кінцем 2024 року дещо скоротився [15]. Зростання ставок у центральних і північних областях – Волинська (+20%), Чернігівська (+19%), Черкаська (+13%) – вказує на поживлення регіонального бізнесу та запізниле коригування цін [15].

У сегменті торговельної нерухомості попит на оренду «комерції» у безпечних регіонах у 2023 році становив 85–88% від довоєнних показників. Кількість оголошень про оренду комерційної нерухомості у Києві у 2023 році перевищила 62 тис. – найбільшу частку займають офісні приміщення (понад 30 тис.). Ринок торговельної оренди надає можливості для двох категорій орендарів: малий бізнес та стартапи обирають приміщення нижчого класу з можливістю вкластись у ремонт, тоді як мережеві ритейлери та банки готові платити вищу ставку за готовий якісний простір [15].

Важливим стратегічним питанням для комерційної оренди є вплив релокації бізнесу. Значна кількість підприємств перемістила свою діяльність до безпечніших регіонів, що сформувало попит на оренду виробничих та складських приміщень у Центральній та Західній Україні. Цей попит не повністю задовольняється наявними пропозиціями якісних площ, що є потенційним напрямом для девелопменту в повоєнний час.

Інституційно-регуляторні та євроінтеграційні фактори. Регуляторне середовище функціонування ринку оренди нерухомості в

Україні залишається недостатньо розвиненим і виступає одним із системних обмежень його стратегічного розвитку. На відміну від країн ЄС, де діє розгалужена система захисту прав орендарів і орендодавців, значна частина орендних відносин в Україні перебуває у тіньовому секторі: договори часто укладаються усно або не реєструються. За оцінками експертів, до 70–80% угод у житловому секторі не декларуються, що ускладнює формування достовірної статистичної бази та ефективної державної політики.

Ключовими регуляторними пріоритетами розвитку ринку є запровадження спрощеного механізму реєстрації орендних договорів, створення законодавчої бази для інституційної оренди та REIT, розвиток програм соціальної оренди для ВПО і вразливих груп населення, а також удосконалення механізмів вирішення орендних спорів і захисту прав учасників ринку.

Євроінтеграційний фактор набуває стратегічного значення, оскільки передбачає гармонізацію українського ринку оренди з європейськими стандартами. У країнах ЄС частка орендного житла значно вища (Австрія – 57%, Німеччина – 53%, Франція – 36%), тоді як в Україні вона залишається низькою через слабку регуляторну базу та відсутність інституційної оренди. Наближення до європейських практик передбачає розвиток соціального орендного фонду, підтримку кооперативного житла та запровадження прозорих механізмів індексації орендних ставок.

Повоєнне відновлення відкриває можливості для трансформації ринку оренди. Відбудова зруйнованого житлового фонду може супроводжуватися створенням соціального та муніципального орендного житла за прикладом повоєнної відбудови європейських міст, із залученням міжнародних інвестицій та програм відновлення.

Аналіз факторів розвитку ринку дозволяє розглядати їх за силою поточного впливу, стратегічним горизонтом та можливістю регуляторного управління. Нині домінує безпековий фактор, який визначає просторову конфігурацію ринку, далі – демографічно-міграційний, що формує попит через внутрішнє переміщення населення, і фінансово-економічний, пов'язаний із доходами домогосподарств та валютною динамікою.

У довгостроковій перспективі (5–10 років) ключового значення набудуть інституційні та євроінтеграційні фактори, пов'язані з

реформуванням регуляторного середовища та розвитком інструментів фінансування орендного житла. Водночас демографічні процеси, зокрема повернення або еміграція громадян, суттєво впливатимуть на баланс попиту і пропозиції.

На основі проведеного дослідження визначено стратегічні пріоритети розвитку ринку оренди нерухомості України: формування прозорої регуляторної бази та реєстрації договорів; розвиток соціальної і муніципальної оренди; стимулювання інституційних інвестицій через REIT; модернізацію житлового фонду та підвищення його енергоефективності; цифровізацію ринку та формування повної статистики; а також підготовку до повоєнного відновлення через створення фонду орендного житла за підтримки міжнародних програм.

Висновки. Проведене дослідження показало, що ринок оренди нерухомості України перебуває у стані глибокої структурної трансформації під впливом безпекових, демографічно-міграційних та фінансово-економічних факторів. Ринок оренди виявив значно вищу адаптивність до умов війни порівняно з ринком купівлі-продажу: вже у 2022 році комерційна оренда відновила до 50–70% довоєнних ставок, а у 2023–2025 роках у безпечних регіонах орендні ставки перевищили темпи інфляції та досягли або перевищили довоєнні показники.

У першому півріччі 2025 року середня орендна ставка в країні зросла на 14% – з 7,5 до 8,6 дол./кв. м, при цьому кількість пропозицій скоротилась із 58,9 тис. до 54,4 тис. оголошень. Ринок набув поляризованого характеру: Захід і Центр України демонструють дефіцит пропозиції та зростання ставок, тоді як прифронтові регіони залишаються у стагнації; різниця в орендних ставках між сходом і заходом країни сягає 2–4 разів.

Міграційні процеси, пов'язані з переміщенням мільйонів ВПО, сформували нову структуру попиту, зосереджену у безпечних регіонах, та змінили вимоги до житла: автономність, наявність укриття та енергетична незалежність стали стандартними умовами оренди. У 2023–2025 роках також сформувалися нові сегменти ринку – дохідна нерухомість, гнучкі офісні формати та орендний ринок передмість і сільських громад.

Водночас стратегічним обмеженням розвитку ринку залишається слабе інституційне та регуляторне середовище: відсутність реєстрації більшості договорів, недостатній розвиток соціального й інституційного орендного фонду, відсутність REIT та ефективних механізмів захисту прав учасників ринку. Подолання цих обмежень у контексті євроінтеграції та повоєнного відновлення може перетворити ринок оренди нерухомості на важливий інструмент соціально-економічного розвитку України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. LexUkraine. Ринок нерухомості України у 2022 році. Статистика. URL: <https://lexukraine.com.ua/rinok-neruhomosti-ukraynu-u-2022-roku-statistika/> (дата звернення: 01.03.2026).
2. ГІС Увекон. Ринок оренди квартир в Україні: грудень 2024 – червень 2025. URL: <https://gisuvecon.com/main/102/rinok-orendi-kvartir-v-ukrayini-gruden-2024-cherven-2025/> (дата звернення: 03.03.2026).
3. Давиденко Н. М., Воронченко О. В. Сутність та закономірності розвитку ринку нерухомості в Україні. *Інвестиції: практика та досвід*. 2017. № 21. С. 5–7.
4. ЛУН. Підсумки 2025 року для ринку нерухомості. URL: <https://lun.ua/stat/statistic-market-summary-0921> (дата звернення: 10.03.2026).
5. Красневич О. А., Павлов К. В., Ющак А. В. 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>
6. Аналіз стану ринку нерухомості в Україні та інструментів його державного регулювання / авт. кол. // ResearchGate. 2024. URL: <https://www.researchgate.net/publication/383400895> (дата звернення: 01.03.2026).
7. NV Business. Ринок житла під час війни. Чому зростає популярність оренди житла в Україні – дослідження DIM.RIA. URL: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/analiz-rinku-orendi-neruhomosti-v-ukraini-doslidzhennya-50410495.html> (дата звернення: 10.03.2026).
8. Abiznes. Ринок нерухомості 2024: аналіз цін та тенденцій в Україні. URL: <https://abiznes.com.ua/rynok-neruhomosti-2024-iak-zminylysia-tsiny-na-zhytlo-ta-orendu-v-ukraini-1774/> (дата звернення: 05.03.2026).
9. ГІС Увекон. Огляд ринку оренди квартир (грудень 2024 – листопад 2025). URL: <https://gisuvecon.com/main/153/oglyad-rinku-orendi-kvartir-gruden-2024-listopad-2025/> (дата звернення: 10.03.2026).

10. ГІС Увекон. Ринок оренди офісної нерухомості в Україні (червень 2025): тенденції та аналітика. URL: <https://gisuvecon.com/main/105/rinok-orendi-ofisnoyi-neruhomosti-v-ukrayini-cherven-2025-tendenciyi-ta-analitika/> (дата звернення: 10.03.2026).
11. ЛУН. Підсумки 2023 ринку нерухомості. URL: <https://lun.ua/misto/2023> (дата звернення: 10.03.2026).
12. РБК-Україна. Оренда житла в Україні: як змінився ринок за 2025 рік, дані ЛУН. URL: <https://www.rbc.ua/rus/news/orenda-kvartir-ukrayini-k-zminilis-tsini-1766051524.html> (дата звернення: 06.03.2026).
13. Економічна правда. Що чекає ринок комерційної нерухомості. URL: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/07/24/702476/> (дата звернення: 10.03.2026).
14. ГІС Увекон. Огляд ринку оренди квартир в Україні (I кв. 2025 проти 2024 року). URL: <https://gisuvecon.com/main/64/oglyad-rinku-orendi-kvartir-v-ukrayini-i-kv-2025-proti-2024-roku/> (дата звернення: 10.03.2026).
15. ГІС Увекон. Ринок оренди торговельної нерухомості (грудень 2024 – листопад 2025): стан і тенденції. URL: <https://gisuvecon.com/main/155/rinok-orendi-torgovelnnoi-neruhomosti-gruden-2024-listopad-2025-stan-i-tendenciyi/> (дата звернення: 10.03.2026).
16. InVenture. Яким був ринок нерухомості України у 2025 році. URL: <https://inventure.com.ua/uk/analytics/investments/yak-zminivsia-rinok-neruhomosti-ukrayini-u-2025-roci/> (дата звернення: 10.03.2026).
17. OLX B2B. Яким був 2024 на ринку нерухомості. Дайджест від OLX Нерухомість. URL: <https://business.olx.ua/statti/yakym-buv-2024-na-rynku-nerukhomosti-daydzhest-vid-olx-nerukhomist/> (дата звернення: 07.03.2026).
18. Ernst & Young Ukraine. Дослідження ринку нерухомості під час війни від EY. Forbes Ukraine. URL: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nemaє-ale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (дата звернення: 08.03.2026).
19. ГІС Увекон. Аналіз ринку оренди квартир в Україні (грудень 2024 – серпень 2025). URL: <https://gisuvecon.com/main/128/analiz-rinku-orendi-kvartir-v-ukrayini-gruden-2024-serpen-2025/> (дата звернення: 10.03.2026).

REFERENCES:

1. LexUkraine. Rynok nerukhomosti Ukrainy u 2022 rotsi. Statystyka [Real estate market of Ukraine in 2022. Statistics]. Available at: <https://lexukraine.com.ua/rinok-neruhomosti-ukrayny-u-2022-roku-statistika/> (accessed March 1, 2026).
2. GIS Uvekon. Rynok orendy kvartyr v Ukraini: hruden 2024 – cherven 2025 [Apartment rental market in Ukraine: December 2024 – June 2025]. Available at: <https://gisuvecon.com/main/102/rinok-orendi-kvartir-v-ukrayini-gruden-2024-cherven-2025/> (accessed March 3, 2026).
3. Davydenko N. M., Voronchenko O. V. (2017) Sutnist ta zakonirnosti rozvytku rynku nerukhomosti v Ukraini [The essence and patterns of the real estate market development in Ukraine]. *Investytsii: praktyka ta dosvid – Investments: practice and experience*, no. 21, pp. 5–7. (in Ukrainian)
4. LUN. Pidsumky 2025 roku dlia rynku nerukhomosti [2025 real estate market results]. Available at: <https://lun.ua/stat/statistic-market-summary-0921> (accessed March 10, 2026).
5. Krasnevych O. A., Pavlov K. V., Yushchak A. V. (2023) Teoretychni aspekty doslidzhennia rynku zhytlovoi nerukhomosti Ukrainy pid chas voiennoi ekonomiky [Theoretical aspects of studying the residential real estate market of Ukraine during the war economy]. *Ekonomika ta suspilstvo – Economy and society*, no. 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34> (in Ukrainian)
6. Analiz stanu rynku nerukhomosti v Ukraini ta instrumentiv yoho derzhavnogo rehuliuвання [Analysis of the state of the real estate market in Ukraine and its state regulation instruments]. (2024). ResearchGate. Available at: <https://www.researchgate.net/publication/383400895> (accessed March 1, 2026). (in Ukrainian)
7. NV Business. Rynok zhytla pid chas viiny. Chomu zrostaie populiarnist orendy zhytla v Ukraini – doslidzhennia DIM.RIA [Housing market during the war. Why rental housing is growing in popularity in Ukraine – DIM.RIA study]. Available at: <https://biz.nv.ua/ukr/consmarket/analiz-rinku-orendi-neruhomosti-v-ukrayini-doslidzhennya-50410495.html> (accessed March 10, 2026).
8. Abiznes. Rynok nerukhomosti 2024: analiz tsin ta tendentsii v Ukraini [Real estate market 2024: price analysis and trends in Ukraine]. Available at: <https://abiznes.com.ua/rynok-nerukhomosti-2024-iak-zminylysia-tsiny-na-zhytlo-ta-orendu-v-ukrayini-1774/> (accessed March 5, 2026).
9. GIS Uvekon. Ohliad rynku orendy kvartyr (hruden 2024 – lystopad 2025) [Overview of the apartment rental market (December 2024 – November 2025)]. Available at: <https://gisuvecon.com/main/153/oglyad-rinku-orendi-kvartir-gruden-2024-listopad-2025/> (accessed March 10, 2026).

10. GIS Uvekon. Rynok orendy ofisnoi nerukhomosti v Ukraini (cherven 2025): tendentsii ta analytyka [Office real estate rental market in Ukraine (June 2025): trends and analytics]. Available at: <https://gisuvecon.com/main/105/rinok-orendi-ofisnoyi-neruhomosti-v-ukrayini-cherven-2025-tendenciyi-ta-analitika/> (accessed March 10, 2026).
11. LUN. Pidsumky 2023 rynku nerukhomosti [2023 real estate market results]. Available at: <https://lun.ua/misto/2023> (accessed March 10, 2026).
12. RBK-Ukraina. Orenda zhytla v Ukraini: yak zminyvsya rynek za 2025 rik, dani LUN [Housing rental in Ukraine: how the market changed in 2025, LUN data]. Available at: <https://www.rbc.ua/rus/news/orenda-kvartir-ukrayini-k-zminilis-tsini-1766051524.html> (accessed March 6, 2026).
13. Ekonomichna pravda. Shcho chekaie rynek komertsii noi nerukhomosti [What awaits the commercial real estate market]. Available at: <https://www.epravda.com.ua/columns/2023/07/24/702476/> (accessed March 10, 2026).
14. GIS Uvekon. Ohliad rynku orendy kvartyr v Ukraini (I kv. 2025 proty 2024 roku) [Overview of the apartment rental market in Ukraine (Q1 2025 vs 2024)]. Available at: <https://gisuvecon.com/main/64/oglyad-rinku-orendi-kvartir-v-ukrayini-i-kv-2025-proti-2024-roku/> (accessed March 10, 2026).
15. GIS Uvekon. Rynok orendy torhovelnoi nerukhomosti (hruden 2024 – lystopad 2025): stan i tendentsii [Retail real estate rental market (December 2024 – November 2025): state and trends]. Available at: <https://gisuvecon.com/main/155/rinok-orendi-torgovelnoyi-neruhomosti-gruden-2024-listopad-2025-stan-i-tendenciyi/> (accessed March 10, 2026).
16. InVenture. Yakym був rynek nerukhomosti Ukrainy u 2025 rotsi [What was the real estate market of Ukraine like in 2025]. Available at: <https://inventure.com.ua/uk/analytics/investments/yak-zminivsia-rinok-neruhomosti-ukrayini-u-2025-roci> (accessed March 10, 2026).
17. OLX B2B. Yakym був 2024 na rynku nerukhomosti. Daidzhest vid OLX Nerukhomist [What was 2024 like in the real estate market. Digest from OLX Real Estate]. Available at: <https://business.olx.ua/statti/yakym-buv-2024-na-rynku-nerukhomosti-daydzhest-vid-olx-nerukhomist/> (accessed March 7, 2026).
18. Ernst & Young Ukraine. Doslidzhennia rynku nerukhomosti pid chas viiny vid EY [EY real estate market study during the war]. Forbes Ukraine. Available at: <https://forbes.ua/money/budivnitstva-ne-zapuskayutsya-popitu-nema-eale-tsini-ne-padayut-doslidzhennya-rinku-nerukhomosti-pid-chas-viyni-vid-ernst-amp-young-13032023-12337> (accessed March 8, 2026).
19. GIS Uvekon. Analiz rynku orendy kvartyr v Ukraini (hruden 2024 – serpen 2025) [Analysis of the apartment rental market in Ukraine (December 2024 – August 2025)]. Available at: <https://gisuvecon.com/main/128/analiz-rinku-orendi-kvartir-v-ukrayini-gruden-2024-serpen-2025/> (accessed March 10, 2026).

Дата надходження статті: 13.03.2026

Дата прийняття статті: 30.03.2026

Дата публікації статті: 02.04.2026