

УДК 332.821:711.4:339.1

Є. Б. Хаустова,

д. е. н., професор, професор кафедри економіки,

Київський національний університет технологій та дизайну

ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0003-1436-6137>

С. А. Улановський,

аспірант кафедри економіки, Київський національний університет технологій та дизайну

DOI: 10.32702/2306-6792.2026.2.90

РИНОК ОРЕНДИ НЕРУХОМОСТІ: СВІТОВІ ТА ВІТЧИЗНЯНІ ТРЕНДИ І ПРОГНОЗИ

Y. Khaustova,

Doctor of Economic Sciences, Professor, Professor of the Department of Economics,

Kiev National University of Technologies and Design

S. Ulanovskyi,

PhD student of the Department of Economics, Kyiv National University of Technologies and Design

THE RENTAL PROPERTY MARKET: GLOBAL AND DOMESTIC TRENDS AND FORECASTS

Український ринок оренди нерухомості переживає глибоку трансформацію під впливом глобальних трендів (ESG, Build-to-Rent, диджиталізація) та наслідків повномасштабної війни (руйнування, міграція, макроекономічна нестабільність). Метою статті є комплексний аналіз цих тенденцій та формування обґрунтованих прогнозів розвитку ринку, з акцентом на комерційну нерухомість, девелопмент та інвестиційну привабливість.

Методологія дослідження базується на теоретичному узагальненні, порівняльному аналізі та аналітично-синтетичному підході, що дозволило розробити авторську концептуальну модель ринку. Основним результатом є модель, яка демонструє динамічну взаємодію адаптації до світових трендів та внутрішніх обмежень. На її основі ідентифіковано структурні зміни в основних сегментах: зростання попиту на компактне житло та сучасні логістичні хаби в західних і центральних регіонах, а також консолідація офісного ринку. Сформовано матрицю інвестиційної привабливості та визначено ключові бар'єри розвитку, включаючи правову недовершеність та стан інфраструктури. Запропоновано інструменти їх подолання, такі як спеціалізовані фінансові механізми та ескроу-рахунки.

Практична цінність дослідження полягає у формуванні наукової бази для стратегічного планування державою, девелоперами та інвесторами. Перспективи подальших досліджень включають економетричне моделювання регіональних ринків, аналіз механізмів фінансування в умовах ризику та вивчення соціальних аспектів орендного житла.

The Ukrainian rental property market, as an integral indicator of socio-economic dynamics, is undergoing a profound transformation under the powerful influence of two groups of factors: global development trends and the consequences of full-scale war. On one hand, the market is influenced by global processes such as the implementation of ESG (environmental, social, governance) principles, the development of the Build-to-Rent concept, digitalisation, and changes in the format of commercial space usage. On the other hand, internal constraints caused by large-scale destruction, mass internal migration, macroeconomic instability, and structural imbalances create a unique context for the market's operation. The relevance of the study lies in the necessity to synthesise these two planes of analysis, as existing works more often focus either on individual macroeconomic factors or on the war's consequences for specific segments, failing to form a holistic picture of future development in line with European integration requirements. The absence of such a comprehensive picture complicates the adoption of well-founded strategic decisions by the state, developers, and investors.

The aim of the article is a comprehensive analysis of current trends and the formation of well-founded forecasts for the development of the rental property market in Ukraine, considering the interaction of global trends and domestic realities, with an emphasis on commercial property, development, and investment attractiveness. To achieve this aim, the following tasks are set: to systematise key global trends; to analyse structural shifts in the domestic market under the influence of the war; to investigate the mechanisms of influence of key factors on supply and demand; to assess the investment attractiveness of key segments; to formulate forecasts and recommendations for key market participants.

The methodological basis of the study consists of general scientific and special methods. Methods of theoretical generalisation were used to synthesise acquired knowledge and comparative analysis to contrast international experience with the domestic context. Based on an analytical-synthetic approach, the author's conceptual model of the interaction of factors shaping the rental property market was developed. Methods of grouping and classification were applied to structure and visualise the results, which allowed for the creation of a matrix of segment investment attractiveness and the systematisation of barriers to its development. Methods of logical modelling were also used to form predictive scenarios.

The main scientific result is the development of a conceptual model demonstrating that the development of Ukraine's rental property market is determined by the dynamic interaction between the vector of adaptation to global trends and the vector of internal constraints. Based on this model, structural changes in the supply and demand of the main segments – residential, logistics, and office – have been identified and systematised. In particular, it has been proven that there is growing demand for compact, quality housing in large cities of western and central regions and a concentration of demand for high-quality logistics complexes in the same regions, while the office property market is undergoing consolidation and a reorientation towards hybrid formats. As a result of comparative analysis, a matrix of investment attractiveness has been formed, which distinguishes segments with the greatest potential, such as professionally managed housing akin to Build-to-Rent and logistics hubs with modern infrastructure. Simultaneously, key institutional and economic barriers to the development of these segments have been identified, including macroeconomic instability, imperfection in the legal protection of investors, and the critical state of communication infrastructure. Specific tools to overcome these barriers have been proposed, including the creation of specialised financial instruments, the implementation of escrow mechanisms, and priority infrastructure construction within a cluster approach. It has been demonstrated that competitive advantage will be gained by projects that integrate the physical restoration of assets with the implementation of quality standards, professional management, and transparent legal mechanisms.

The obtained results open prospects for further scientific inquiry in several directions. Detailed econometric modelling of regional rental markets is promising for refining price-forming factors for specific cities and agglomerations. In-depth research into development financing mechanisms under high-risk conditions is needed, particularly analysing the effectiveness of potential instruments such as green bonds or public-private partnership mechanisms oriented towards ESG standards. A separate important direction is the analysis of the social aspects of the rental housing market's development, its role in forming resilient communities, and integrating relevant models into national and municipal sustainable urban planning policy in the post-crisis period. The practical value of the study lies in forming a scientifically substantiated basis for strategic planning by state authorities, development companies, and institutional investors, aimed at ensuring not merely recovery, but a qualitative transformation of Ukraine's rental property market.

Ключові слова: нерухомість, комерційна нерухомість, девелопмент, інвестиційна привабливість.

Keywords: property, commercial property, development, investment attractiveness.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ У ЗАГАЛЬНОМУ ВИГЛЯДІ ТА ЇЇ ЗВ'ЯЗОК ІЗ ВАЖЛИВИМИ НАУКОВИМИ ЧИ ПРАКТИЧНИМИ ЗАВДАННЯМИ

Ринок оренди нерухомості зазнає глибокої трансформації під впливом глобальних та національних викликів. В умовах посилення нестабільності, зумовленої геополітичними конфліктами, економічними диспропорціями та процесами євроінтеграції, формується суттєва невизначеність щодо траєкторій його подальшого розвитку. Попри активне вивчення окремих аспектів функціонування ринку в кризових умовах, існує розрізненість у розумінні комплексного взаємозв'язку між світовими трендами, такими як диджиталізація, сталість (ESG),

зміна формату використання просторів, та специфічними умовами, що склалися в Україні через масштабні руйнування, внутрішню міграцію та структурні дисбаланси між пропозицією та платоспроможним попитом [1, 5, 14].

Це формує загальну наукову проблему, яка полягає у відсутності цілісної концептуальної основи для аналізу та прогнозування розвитку ринку оренди нерухомості, що синтезувала б міжнародний досвід із реаліями вітчизняного контексту, зокрема для комерційного сегменту. Актуальність її розв'язання зумовлена низкою важливих наукових та практичних завдань.

Серед наукових завдань ключовим є подолання фрагментарності існуючих підходів шляхом інтеграції знань із макроекономіки, регіо-

нального розвитку, теорії інвестицій та менеджменту нерухомості. Необхідно розробити методологічні засади, які дозволяють одночасно оцінювати вплив глобальних трендів розвитку [3, 12] та локальних чинників, таких як рівень безробіття, стан інфраструктури та облікова ставка НБУ [4, 7]. Це потребує поглиблення наукового дискурсу щодо механізмів адаптації європейських стандартів та бізнес-моделей, зокрема Build-to-Rent, до умов, що характеризуються високими ризиками та потребою в прискореній відбудові.

На практичному рівні розв'язання поставленої проблеми безпосередньо пов'язане із завданнями відновлення економіки та забезпечення соціальної стабільності. Ринок оренди є критично важливим для забезпечення житлом внутрішньо переміщених осіб, трудових мігрантів та студентів [1], а також для функціонування бізнесу, що потребує логістичних, офісних та торгових площ [6]. Відсутність точних прогнозів та стратегічних орієнтирів ускладнює формування ефективної державної політики у сферах містобудування, стимулювання будівництва та регулювання іпотечного кредитування [5]. Для інвесторів та девелоперів невизначеність створює додаткові перепони при оцінці інвестиційної привабливості проєктів, розрахунку ризиків та прийнятті рішень щодо розвитку нових форматів нерухомості, на які вже існує зростаючий попит [10, 11]. Таким чином, системний аналіз трендів та розробка обґрунтованих прогнозів є необхідною основою для прийняття обґрунтованих управлінських та інвестиційних рішень усіма учасниками ринку, сприяючи його стабілізації та переходу до траєкторії сталого відновлення.

АНАЛІЗ ОСТАННІХ ДОСЛІДЖЕНЬ І ПУБЛІКАЦІЙ

Проблематика функціонування та розвитку ринку оренди нерухомості в умовах глобальних викликів та вітчизняної специфіки є предметом активного наукового дискурсу. Останні дослідження концентруються на аналізі наслідків воєнних дій, макроекономічних диспропорцій та стратегій адаптації до європейських стандартів.

Так, фундаментальним є вивчення факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні в період воєнної економіки, де проаналізовано територіальні зміни попиту, сезонність, ціноутворення та трансформацію пропозиції, зокрема зростання попиту на квартири меншої площі у великих містах [1]. Це дослідження започатковує розуміння глибинних структурних

зрушень, викликаних війною та міграцією. Аналогічно, дослідження логістичної нерухомості зафіксувало радикальну реорганізацію попиту та пропозиції, зміну ключових логістичних хабів та розкрило методику аналізу еластичності в умовах нестабільності [6]. Для комерційної нерухомості ключовим викликом, як зазначається, є пряме руйнування, відкладення інвестицій та дисбаланс між пропозицією та платоспроможним попитом, що свідчить про недосконалість ринкового механізму [14].

Важливий внесок у розуміння загальних закономірностей вносять роботи з аналізу впливу макроекономічних показників. Зокрема, економетрично підтверджено зв'язок між часткою операцій з нерухомістю у ВВП та такими змінними, як рівень безробіття, курс національної валюти та темп економічного зростання [4]. Уточнено перелік ключових макро— та мікроекономічних показників, що формують ринок, серед яких обсяг ВВП, рівень безробіття, наявність іпотечного кредитування, та такі фактори, як місце розташування і якість житла [5]. Розроблено методологію та алгоритм оцінювання впливу економічних факторів, що включає аналіз індексів ставок за депозитами, цін у будівництві, облікової ставки НБУ з використанням сучасних інструментів прогнозування [7].

У контексті девелопменту та інвестиційної привабливості дослідження відокремлюють низку критичних проблем та напрямів трансформації. Визначено, що війна завдала значної шкоди житловому, нежитловому фонду та інфраструктурі, створюючи прогалину між обсягами виробництва будівельної галузі та сумою збитків [5]. Систематизовано виклики для девелоперських компаній та обґрунтовано доцільність імплементації принципів ESG (environmental, social, and governance) і концепції Build-to-Rent для підвищення інвестиційної привабливості українського ринку в пост-воєнний період [3]. Акцентовано увагу на необхідності формування ефективно діючого інвестиційного ринку, де нерухомість є ключовим активом, та розроблено підхід до оцінки її інвестиційної вартості з урахуванням системи факторів впливу [10]. Однак зазначається, що основним негативним фактором розвитку ринку як складової фінансового ринку залишається воєнний стан, а також існує проблема недовіри інвесторів через відсутність належного ліцензування та контролю якості в галузі [8, 13].

Щодо стратегічних напрямів, науковці виділяють потребу в гнучкій адаптації індустрії нерухомості, визначають її ключові проблеми та обґрунтовують стратегічні напрями стійкого

розвитку, узгоджені з таксономією ЄС [12]. Підкреслюється важливість інтеграції українського ринку у світовий ринковий простір, що вимагає адаптації організаційно-правових основ [13]. Також прогнозується зростання попиту на диверсифікований продукт, зокрема апарт-форми під управлінням професійних операторів [11].

Незважаючи на значний масив проведених досліджень, залишаються невирішеними або недостатньо розкритими частини загальної проблеми. Зокрема, потребує поглибленого вивчення синтез світових трендів у сфері комерційної орендної нерухомості (наприклад, вплив розвитку віддаленої роботи на формати офісних просторів, еволюція ринків логістичної та ритейлової нерухомості) з конкретними умовами та прогнозами для України. Недостатньо розробленими є комплексні прогнозні моделі розвитку орендного ринку, які б інтегрували вплив макроекономічної стабілізації, відбудови, євроінтеграційних вимог та змін у поведінці споживачів. Також вимагає уточнення механізм підвищення інвестиційної привабливості саме орендного сегменту нерухомості для вітчизняних та іноземних інвесторів в умовах післявоєнного відновлення, з урахуванням ризиків та потенціалу доходності.

Таким чином, дана стаття спирається на існуючі фундаментальні розробки щодо аналізу факторів впливу [1, 4, 5, 7], трансформації ринку під час війни [1, 6, 14], стратегічних напрямів девелопменту [3, 12] та оцінки інвестиційної вартості [10].

ФОРМУЛЮВАННЯ ЦІЛЕЙ СТАТТІ (ПОСТАНОВКА ЗАВДАННЯ)

Відповідно до викладеної проблеми, метою статті є комплексний аналіз сучасних тенденцій та формування обґрунтованих прогнозів розвитку ринку оренди нерухомості в Україні, з урахуванням світового досвіду та специфіки

вітчизняного контексту в умовах відбудови. Для досягнення цієї мети в роботі ставляться наступні завдання:

1. Систематизувати ключові світові тренди у сфері девелопменту та оренди житлової та комерційної нерухомості, зокрема щодо впровадження принципів ESG, розвитку концепцій Build-to-Rent, диджиталізації та зміни функціонального використання просторів.

2. Проаналізувати сучасний стан та особливості вітчизняного ринку оренди нерухомості, відокремивши структурні зрушення, спричинені воєнними діями, міграційними процесами та макроекономічною нестабільністю.

3. Дослідити механізми впливу основних факторів, що формують пропозицію та попит на орендну нерухомість в Україні, включаючи макроекономічні показники, регіональну диференціацію, стан житлового фонду та інвестиційну активність.

4. Оцінити інвестиційну привабливість різних сегментів орендного ринку в середньостроковій перспективі, визначити ключові ризики та потенційні драйвери росту.

5. На основі порівняльного аналізу світових трендів та вітчизняних реалій сформулювати прогнози та практичні рекомендації щодо розвитку ринку оренди нерухомості в Україні для органів державної влади, девелоперських компаній та інвесторів.

Реалізація цих завдань надасть системну основу для стратегічного планування в даній сфері.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

На основі аналізу наукових джерел та статистичних даних ключовим результатом дослідження є концептуальна модель функціонування ринку оренди нерухомості України в умовах глобальних трендів та внутрішніх трансформацій. Модель демонструє двосто-

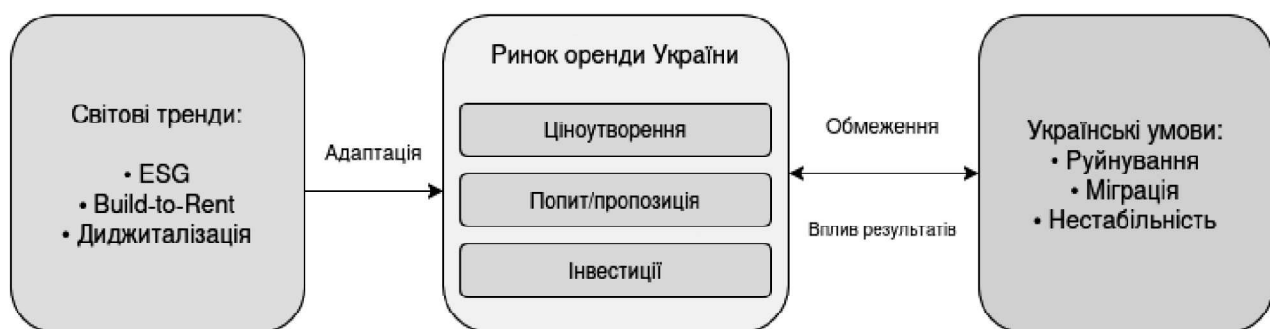


Рис. 1. Концептуальна модель взаємодії факторів, що формують ринок оренди нерухомості України

Джерело: узагальнено на основі [3, 14].

Таблиця 1. Структурна трансформація попиту та пропозиції на ринку оренди нерухомості України під впливом ключових факторів

Сегмент ринку	Ключові фактори впливу (на основі аналізу джерел)	Основні зміни в попиті	Основні зміни в пропозиції
Житлова оренда (великі міста, безпечні регіони)	Масова внутрішня міграція [1]; зниження купівельної спроможності [14]; сезонність (навчальний рік) [1].	Зростання попиту на 1-2 кімнатні квартири малої та середньої площі [1]; підвищення чутливості до ціни; важливість безпеки району та якості ремонту.	Збільшення частки малогабаритної забудови [1]; активізація пропозиції від ВПО; зростання ваги юридично оформлених відносин.
Комерційна оренда (логістика)	Релокація бізнесу на захід [6]; розрив логістичних ланцюгів; потреби гуманітарної та військової логістики.	Концентрація попиту в західних регіонах та околицях Києва [6]; потреба у високоякісних складських комплексах з резервними джерелами енергії.	Руйнування об'єктів у зонах бойових дій [6]; дефіцит якісної пропозиції у безпечних регіонах; замороження нових проєктів.
Комерційна оренда (офіси)	Розвиток віддаленої роботи; потреба у безпечовій та енергонезалежній інфраструктурі.	Скорочення попиту на традиційні офісні площі; зростання інтересу до гібридних моделей, коворкінгів формату "хабів" з надійним інтернетом та електроживленням.	Надлишок пропозиції класу В у деяких містах; брак якісних об'єктів класу А з сучасною інженерією; замороження девелопменту нових офісних центрів.

Джерело: узагальнено на основі [1, 3, 5, 6, 11, 14].

ронній вплив: з одного боку, світові тенденції та європейські стандарти формують довгострокові цілі та напрями розвитку (вектор адаптації), з іншого - наявні внутрішні обмеження та чинники військово-економічної реальності визначають поточні умови та обмеження (вектор обмежень). Взаємодія цих векторів формує конкретні процеси на ринку (Рис. 1).

Схема візуалізує тезу про те, що розвиток ринку є нелінійним процесом адаптації міжнародних практик до місцевих умов. Наприклад, тренд на енергоефективність (ESG) стикається з обмеженням у вигляді високої вартості капітальних вкладень для відбудови, що може спричинити фрагментарне впровадження стандартів лише у преміальних сегментах на першому етапі [3, 14].

Результатом дії моделі є чітко виявлена структурна трансформація попиту та пропозиції, яка систематизована в табл. 1.



Рис. 2. Матриця інвестиційної привабливості сегментів ринку орендної нерухомості України (середньострокова перспектива)

Джерело: узагальнено на основі [1, 3, 11].

Таблиця 2. Ключові бар'єри розвитку інвестиційно-привабливих сегментів орендної нерухомості та шляхи їх подолання

Бар'єр	Сутність проблеми (обґрунтування з джерел)	Потенційні інструменти / шляхи подолання
Макроекономічна нестабільність	Високі відсоткові ставки, інфляція, нестабільний курс ускладнюють довгострокове фінансування девелопменту [4, 7, 14].	Створення державно-приватних фондів відбудови з фіксованими ставками рефінансування для проєктів, що відповідають критеріям ESG. Страхування валютних ризиків за підтримки міжнародних фінансових інституцій.
Недосконалість правового поля	Недовіра інвесторів через відсутність ліцензування, проблеми із захистом прав власності та “недобудовами” [10, 13].	Прискорена імплементація європейських стандартів прозорості, запровадження обов'язкового ескроу для девелоперів, розвиток інституту професійного управління нерухомістю (property management).
Фізичне руйнування та брак інфраструктури	Великі обсяги збитків житлового та інфраструктурного фонду [5] роблять окремі проєкти неефективними без комплексного підходу.	Пріоритетне фокусування інвестицій на інфраструктурних хабах (відновлення енергомереж, доріг, комунікацій). Стимулювання кластерної забудови зі створенням сучасної інженерної інфраструктури “під ключ”.
Дисбаланс попиту та платоспроможності	Ціни на якісну новобудову не відповідають доходам більшості населення, що обмежує ефективний попит [14].	Розвиток державних програм часткової компенсації орендної плати для вразливих категорій. Стимулювання будівництва житла різних класів, включаючи соціальне та економ.

Джерело: узагальнено на основі [3, 4, 5, 10, 13, 14].

На основі даних табл. 1 можна обґрунтувати висновок про формування нової інвестиційної матриці ризик-прибутковості для різних сегментів. Ця матриця, представлена на рис. 2 і враховує, як ступінь поточного ризику, так і потенціал пост-кризового відновлення та відповідність світовим трендам.

Матриця візуалізує результат стратегічного аналізу. Найбільший інтерес представляють сегменти, що поєднують високу актуальність (відповідність трендам на стабільний попит та ESG) із поміркованими ризиками. До них відноситься девелопмент спеціалізованого орендного житла (аналог Build-to-Rent), що задовольняє попит на компактне, якісне та енергоефективне житло з чітким правовим полем, яке особливо актуальне для мігрантів та молоді [1, 3, 11].

Для реалізації цього потенціалу необхідно подолати ключові інституційні бар'єри. Їх аналіз представлено в табл. 2, яка також пропонує практичні інструменти подолання на основі світового досвіду та локального контексту.

Отже, отримані результати дозволяють стверджувати, що основними драйверами розвитку ринку оренди нерухомості в Україні на наступні 5—7 років стануть не просто відновлення зруйнованого, а саме структурна трансформація на основі адаптованих світових моделей. Науково обґрунтовано, що конкурентну перевагу отримають проєкти, що поєднують фізичне відтворення активів з інституційними інноваціями: запровадженням міжнародних стандартів якості, професійного управління та механізмів захисту прав інвесторів і споживачів. Це формує новий, більш стійкий і прозорий формат ринку, інтегрований у європейський контекст.

ВИСНОВКИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПОДАЛЬШИХ РОЗВІДОК У ДАНОМУ НАПРЯМІ

Проведене дослідження дозволяє сформулювати низку ключових висновків щодо сучасного стану та майбутніх траєкторій розвитку ринку оренди нерухомості в Україні.

По-перше, ринок переживає не просто кризу, а глибоку структурну трансформацію, детерміновану взаємодією двох векторів: адаптації до глобальних трендів (ESG, Build-to-Rent, диджиталізація) та дії специфічних внутрішніх обмежень воєнного часу (руйнування, міграція, макроекономічна нестабільність). Ця взаємодія призводить до формування нової картини попиту та пропозиції. Найбільш динамічними стають сегменти, що одночасно відповідають нагальним потребам населення (малогабаритне житло у безпечних регіонах, логістичні хаби на Заході) та демонструють потенціал відповідності європейським стандартам.

По-друге, інвестиційна привабливість різних сегментів значно диференційована. Найбільший потенціал у середньостроковій перспективі мають проєкти, що поєднують високу актуальність для цільової аудиторії (наприклад, житлові комплекси під управлінням професійних операторів для мігрантів та молоді) з можливістю імплементації сучасних підходів до енергоефективності та управління. Проте цей потенціал реалізується лише за умови активного подолання системних бар'єрів, серед яких найсуттєвішими є макроекономічна нестабільність, недосконалість правового поля та критичний стан інфраструктури.

По-третє, ключовим драйвером переходу від стихійного відновлення до стратегічного розвитку має стати синтез фізичної відбудови з інституційними інноваціями. Це передбачає не лише будівництво нових об'єктів, але й запровадження механізмів захисту прав інвесторів та орендарів, розвиток професійного property-менеджменту, створення спеціалізованих фінансових інструментів для довгострокового фінансування девелопменту, узгоджених з державною політикою відбудови.

У контексті перспектив подальших наукових досліджень слід визначити наступні напрями:

1. Економетричне моделювання регіональних ринків оренди. На основі розроблених методологій [4, 7] необхідно провести порівняльний аналіз ціноутворюючих факторів для ключових агломерацій (Київ, Львів, Запоріжжя тощо), враховуючи рівень безпеки, міграційний баланс та стан інфраструктури. Це дозволить сформулювати точніші локалізовані прогнози.

2. Дослідження механізмів фінансування девелопменту орендної нерухомості в умовах високих ризиків. Потрібен поглиблений аналіз ефективності потенційних інструментів: військових облігацій, зелених бондів, механізмів державно-приватного партнерства, а також

оцінка їх привабливості для міжнародних інституційних інвесторів.

3. Аналіз соціальних аспектів та політики сталого розвитку міст. Майбутні роботи мають дослідити взаємозв'язок між моделями орендного житла (зокрема, Build-to-Rent та соціального житла) і формуванням стійких громад, а також розробити рекомендації щодо інтеграції цих моделей у стратегії міського планування в пост-кризовий період.

Таким чином, ринок оренди нерухомості України стоїть перед складним, але закономірним вибором між шляхом відтворення довоєнних дисбалансів та шляхом якісної трансформації на основі адаптованих міжнародних практик та глибокого розуміння внутрішніх умов. Результати цього дослідження створюють концептуальну основу для стратегічного вибору останнього сценарію.

Література:

1. Шурпенкова, Р., Сарахман, О., Калайтан, Т. (2025). Аналіз факторів ринку оренди житлової нерухомості в Україні в період воєнної економіки. *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*, (10), 276—286. <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2025-10-276-286>
2. Кобзан, С. С., Поморцева, О. А. (2021). Будівництво та ринок нерухомості. Проблеми та тенденції. *Грааль науки*, (1), 497—504. <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.19.02.2021.107>
3. Hanechko, I. (2023). Real estate development: European trends. *Foreign trade: economics, finance, law*, 130 (5), 97—112. [https://doi.org/10.31617/3.2023\(130\)07](https://doi.org/10.31617/3.2023(130)07)
4. Захарова, К. Ф., Біла, І. С. (2025). Вплив макроекономічних показників на ринок нерухомості. *Грааль науки*, (57), 247—255. <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.17.10.2025.023>
5. Піта, Ю. А. (2025). Ринок нерухомості як складник української економіки: особливості стимулюючого впливу. *Трансформаційна економіка*, 3 (12), 69—78. <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2025-12-11>
6. Дунська, А., Жалдак, Г., Служава, Л. (2024). Аналіз еластичності попиту та пропозиції на ринку логістичної нерухомості України в умовах воєнного стану. *Економіка та суспільство*, (65). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-65-88>
7. Фененко, Н. С., Койбічук, В. В., Педченко, Н. С. (2023). Методологія та алгоритм оцінювання впливу економічних факторів на ринок нерухомості України. *Економіка і регіон*, (2 (89)), 136—142. [https://doi.org/10.26906/EiR.2023.2\(89\).3081](https://doi.org/10.26906/EiR.2023.2(89).3081)

8. Ключка, О., Лісовська, А. (2023). Класифікація та структура сучасного ринку нерухомості як складової фінансового ринку. Економіка та суспільство, (57). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>

9. Красневич, О., Павлов, К., Ющак, А. (2023). Теоретичні аспекти дослідження ринку житлової нерухомості України під час воєнної економіки. Економіка та суспільство, (48). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>

10. Андрушкевич, Н., Журба, О., Буфан, І. (2024). Оцінка інвестиційної вартості об'єктів нерухомості та фактори, що на неї впливають. Економіка та суспільство, (66). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-66-91>

11. Бреус, С., Сігіда, Т. (2024). Основні напрями функціонування ринку нерухомості. Економіка та суспільство, (63). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>

12. Закревський, Т. М. (2024). Стратегічні напрями розвитку індустрії нерухомості в країнах світу та в Україні. Проблеми сучасних трансформацій. Серія: економіка та управління, (11). <https://doi.org/10.54929/2786-5738-2024-11-04-11>

13. Жирук, Т. (2024). Інвестування в українську нерухомість та інтеграція українського ринку нерухомості у світовий ринковий простір. Економіка та суспільство, (67). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>

14. Гофман, М., Пекна, Г., Солонець, В. (2024). Параметри ринку нерухомості як середовища підприємницької діяльності. Вчені записки Університету "КРОК", (2 (74)), 31—41. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41>

References:

1. Shurpenkova, R., Sarakhman, O., & Kalaitan, T. (2025), "Analysis of factors in the residential real estate rental market in Ukraine during the wartime economy", *Acta Academiae Beregsasiensis. Economics*, vol. (10), pp. 276—286. <https://doi.org/10.58423/2786-6742/2025-10-276-286>

2. Kobzan, S. S., & Pomortseva, O. A. (2021), "Construction and the real estate market. Problems and trends", *Hraal nauky*, vol. (1), pp. 497—504. <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.-19.02.2021.107>

3. Hanechko, I. (2023), "Real estate development: European trends", *Foreign trade: economics, finance, law*, vol. 130 (5), pp. 97—112. [https://doi.org/10.31617/3.2023\(130\)07](https://doi.org/10.31617/3.2023(130)07)

4. Zakharova, K. F., & Bila, I. S. (2025), "The influence of macroeconomic indicators on the real estate market", *Hraal nauky*, vol. (57), pp. 247—

255. <https://doi.org/10.36074/grail-of-science.-17.10.2025.023>

5. Pita, Yu. A. (2025), "The real estate market as a component of the Ukrainian economy: Features of stimulating influence", *Transformatsiina ekonomika*, vol. 3 (12), pp. 69—78. <https://doi.org/10.32782/2786-8141/2025-12-11>

6. Dunska, A., Zhaldak, H., & Sluzhava, L. (2024), "Analysis of demand and supply elasticity in the logistics real estate market of Ukraine under martial law", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (65). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-65-88>

7. Fenenko, N. S., Koibichuk, V. V., & Pedchenko, N. S. (2023), "Methodology and algorithm for assessing the impact of economic factors on the real estate market of Ukraine", *Ekonomika i rehion*, vol. (2 (89)), pp. 136—142. [https://doi.org/10.26906/EiR.2023.2\(89\).3081](https://doi.org/10.26906/EiR.2023.2(89).3081)

8. Kliuchka, O., & Lisovska, A. (2023), "Classification and structure of the modern real estate market as a component of the financial market", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (57), <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-57-119>

9. Krasnevych, O., Pavlov, K., & Yushchak, A. (2023), "Theoretical aspects of researching the residential real estate market of Ukraine during the wartime economy", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (48), <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>

10. Andrushkevych, N., Zhurba, O., & Bufan, I. (2024), "Assessment of the investment value of real estate objects and the factors affecting it", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (66). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-66-91>

11. Breus, S., & Sihida, T. (2024), "Main directions of real estate market functioning", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (63). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-63-100>

12. Zakrevskyi, T. M. (2024), "Strategic directions for the development of the real estate industry in the countries of the world and in Ukraine", *Problemy suchasnykh transformatsii. Serii: ekonomika ta upravlinnia*, vol. (11). <https://doi.org/10.54929/2786-5738-2024-11-04-11>

13. Zhyruk, T. (2024), "Investing in Ukrainian real estate and integration of the Ukrainian real estate market into the world market space", *Ekonomika ta suspilstvo*, vol. (67). <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2024-67-88>

14. Hofman, M., Pekna, H., & Solonets, V. (2024), "Parameters of the real estate market as an environment for entrepreneurial activity", *Vcheni zapysky Universytetu "KROK"*, vol. (2(74)), pp. 31—41. <https://doi.org/10.31732/2663-2209-2024-74-31-41>

Стаття надійшла до редакції 05.01.2026 р.