

Електронний журнал «Ефективна економіка» включено до переліку наукових фахових видань України з питань економіки (Категорія «Б», Наказ Міністерства освіти і науки України № 975 від 11.07.2019). Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292.
Ефективна економіка. 2026. № 3.
ISSN 2307-2105



Copyright © The Author(s). This is an open access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License 4.0 (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

DOI: <http://doi.org/10.32702/2307-2105.2026.3.112>

УДК 332.72:332.85:338.242(477)

Н. М. Польова,

к. е. н., доцент, доцент кафедри менеджменту та логістики,

ПВНЗ «Європейський університет»

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

Н. В. Андрушкевич,

к. е. н., доцент кафедри менеджменту та соціально-гуманітарних дисциплін,

Черкаська філія ПВНЗ «Європейський університет»

ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0006-2154-4068>

СТРАТЕГІЧНІ МЕХАНІЗМИ ФОРМУВАННЯ КОНКУРЕНТНОГО СЕРЕДОВИЩА НА РИНКУ ОРЕНДИ НЕРУХОМОСТІ

N. Poliova,

PhD in Economics, Associate Professor,

Associate Professor of the Department of Management and Logistics,

Private Higher Education Establishment «European University»

N. Andrushkevych,

PhD in Economics, Associate Professor of the Department of Management and

Social and Humanitarian Disciplines, Cherkasy branch of Private Higher

Educational Establishment «European University»

STRATEGIC MECHANISMS FOR SHAPING A COMPETITIVE ENVIRONMENT IN THE REAL ESTATE RENTAL MARKET

В статті досліджено стратегічні механізми формування конкурентного середовища на ринку оренди нерухомості України в умовах повномасштабного збройного конфлікту та євроінтеграційного курсу держави. Проаналізовано теоретичні засади конкурентних відносин на ринку оренди, визначено специфіку конкуренції у цьому сегменті порівняно з ринком купівлі-продажу. На базі статистичних даних виявлено трансформацію структури конкурентного середовища: від відносно рівномірного розподілу конкурентного тиску до глибокої регіональної поляризації, а у прифронтових - конкуренція орендодавців за платоспроможних клієнтів. Охарактеризовано п'ять ключових механізмів формування конкурентного середовища: ціновий, інформаційно-цифровий, якісно-сервісний, інституційно-регуляторний та просторово-регіональний. Доведено, що кожен із механізмів зазнав суттєвої трансформації під впливом воєнного чинника та потребує переосмислення у стратегічному контексті повоєнного відновлення і євроінтеграції. Визначено стратегічні напрями вдосконалення конкурентного середовища ринку оренди.

The article examines strategic mechanisms for the formation of a competitive environment in the real estate rental market of Ukraine under conditions of a full-scale armed conflict and the country's European integration course. Particular attention is paid to the transformation of market relations caused by military, economic and migration factors that have significantly changed the structure of supply and demand in the housing rental sector.

Based on statistical data from GIS "Uvekon", digital real estate platforms LUN and OLX, and analytical reports covering the period 2021–2025, the study reveals significant changes in the structure of competition in the rental market. In 2021 the market was characterized by a relatively balanced distribution of competitive pressure between landlords and tenants. However, after the beginning of the full-scale invasion in 2022, profound structural transformations occurred. In relatively safe regions, a sharp increase in demand caused by the relocation of

internally displaced persons and businesses intensified competition among tenants for limited housing supply. At the same time, in frontline and high-risk regions population outflow significantly reduced demand, which led to competition among landlords for a limited number of solvent tenants.

The article identifies five key mechanisms shaping the competitive environment of the rental market: price, information-digital, quality-service, institutional-regulatory and spatial-regional. The price mechanism reflects the influence of supply and demand fluctuations on rental rates and demonstrates significant regional asymmetry. The information-digital mechanism highlights the growing role of digital platforms that increase market transparency despite the persistence of a shadow segment of transactions. The quality-service mechanism reflects competition through improved housing conditions, service quality and additional infrastructure, including wartime factors such as energy autonomy and the availability of shelters. The institutional-regulatory mechanism covers the legal framework governing rental relations, while the spatial-regional mechanism reflects territorial differentiation caused by migration processes, security conditions and uneven regional development.

The study outlines strategic directions for improving the competitive environment of the rental market, including transparent registration of rental agreements, development of digital monitoring tools, formation of a social rental housing sector and gradual alignment of regulation with European standards.

Ключові слова: *конкурентне середовище, ринок оренди нерухомості, цінова конкуренція, цифрові платформи, орендні ставки, регіональна поляризація, інституційне регулювання, воєнна економіка.*

Key words: *competitive environment, real estate rental market, price competition, digital platforms, rental rates, regional polarization, institutional regulation, war economy.*

Постановка проблеми. Конкурентне середовище є невід’ємною умовою ефективного функціонування будь-якого ринку, у тому числі ринку оренди нерухомості. Воно визначає поведінку продавців і покупців послуг найму, формує ринкову ціну, стимулює підвищення якості об’єктів та сервісу, обмежує можливості для зловживань монопольним становищем. Разом з тим ринок оренди нерухомості є одним із найменш прозорих і найбільш асиметричних ринків в Україні, де конкурентне середовище формується під впливом унікального поєднання структурних, інституційних, демографічних і безпекових факторів.

Повномасштабне вторгнення росії, що розпочалося у лютому 2022 року, докорінно змінило архітектуру конкурентного середовища на ринку оренди нерухомості. У безпечних регіонах масштабний приплив внутрішньо переміщених осіб (ВПО) різко підвищив попит і спричинив перехід від конкуренції орендодавців за орендарів до конкуренції орендарів за дефіцитне житло. Натомість у прифронтових регіонах ринок переживає протилежну ситуацію: тут конкуренція між орендодавцями за вкрай нечисленних орендарів обумовила депресивну цінову динаміку [1].

Такий глибокий структурний розрив між регіональними ринками, зміна балансу конкурентних сил і поява нових учасників (цифрові агрегатори, управляючі компанії, ВПО як масова категорія орендарів) актуалізують потребу в науковому осмисленні стратегічних механізмів формування конкурентного середовища на ринку оренди нерухомості. Це питання набуває особливої значущості у контексті підготовки до повоєнного відновлення та наближення до стандартів ЄС, де розвинений конкурентний орендний ринок є базовим елементом системи забезпечення населення житлом.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Теоретичні засади конкуренції та конкурентного середовища на ринках нерухомості висвітлено у низці вітчизняних та зарубіжних наукових публікацій. К. В. Павлов у своїх працях сформував концептуальну базу дослідження конкурентних відносин на регіональних ринках житлової нерухомості, охарактеризував інституційне

забезпечення конкуренції та запропонував методологічні підходи до визначення рівня монополізації первинного ринку з використанням індексів Герфіндала-Гіршмана, Лернера, Лінда та коефіцієнта Джині [2; 3]. О. М. Стрішенець та К. В. Павлов дослідили особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості, обґрунтовуючи потребу в адаптації регуляторних інструментів до регіональної специфіки [4].

К. В. Павлов, О. М. Павлова та В. Р. Купчак розробили стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла, зокрема виокремили механізми прямого та непрямого регуляторного впливу на конкурентне середовище [5]. Функціональну структуру ринку житлової нерухомості у регіональному вимірі дослідив К. В. Павлов, вказавши на пряму залежність між рівнем конкуренції та розвиненістю регіональної інфраструктури [6].

Питання конкурентних переваг у житловому будівництві, що безпосередньо впливає на пропозицію орендного ринку, досліджувалися з позицій ресурсно-орієнтованих моделей та підходів динамічних здібностей [7]. Конкурентне середовище ринку нерухомості в умовах воєнного часу аналізували О. А. Красневич, К. В. Павлов та А. В. Ющак, наголошуючи, що бойові дії є системним шоком, що деформує конкурентні відносини в усіх сегментах ринку [8]. Мікроекономічні показники діагностики конкурентного середовища на ринку нерухомості у 2025 році розробили Г. Пекна та М. Гофман, що є одним із найновіших прикладних досліджень у цій сфері [9].

Регуляторний вимір формування конкурентного середовища на орендному ринку, у тому числі в умовах криз, досліджується у контексті захисту прав орендарів та формування соціального орендного фонду. Досвід повоєнного відновлення орендних ринків у Берліні, Відні та Варшаві - з їхньою моделлю муніципального та кооперативного житла - є важливим орієнтиром для формування конкурентного середовища в Україні [10]. Незважаючи на наявну наукову базу, комплексного дослідження саме стратегічних механізмів формування конкурентного середовища на ринку

оренди нерухомості України в умовах тривалого збройного конфлікту та євроінтеграційних перетворень на сьогодні немає, що зумовлює потребу у пропонованій розвідці.

Формування цілей статті. Метою дослідження є виявлення та наукова характеристика стратегічних механізмів формування конкурентного середовища на ринку оренди нерухомості України в умовах збройного конфлікту та євроінтеграції, а також обґрунтування напрямів їхнього вдосконалення в контексті стратегії повоєнного відновлення та наближення до стандартів ЄС.

Виклад основного матеріалу дослідження. Конкурентне середовище ринку оренди нерухомості - це сукупність умов, суб'єктів і відносин, у межах яких учасники ринку (орендодавці, орендарі, посередники, управляючі компанії) взаємодіють між собою в процесі ринкового ціноутворення та розподілу орендних ресурсів. Характер конкурентного середовища визначає ефективність ринку з точки зору доступності орендного житла, якості послуг та рівноваги між попитом і пропозицією [2].

Ринок оренди нерухомості має ряд суттєвих відмінностей від інших ринків, що обумовлюють специфіку конкурентного середовища в ньому. По-перше, нерухомість як товар є нерухомою, внаслідок чого конкурентне середовище завжди має яскраво виражений локальний і регіональний характер. Конкуренція між орендодавцями відбувається виключно в межах конкретної локації: власник квартири у Львові не може конкурувати з власником квартири у Харкові за одного й того ж орендаря. Це означає, що конкурентне середовище ринку оренди являє собою сукупність окремих локальних ринків із різним ступенем конкуренції та різними рівноважними цінами [3].

По-друге, ринок оренди в Україні традиційно характеризується значною часткою тіньового сектору: більшість орендних угод не реєструється і не декларується для цілей оподаткування. Це знижує прозорість ринку, ускладнює збір достовірної статистики та обмежує можливості регуляторного впливу на конкурентне середовище. За оцінками, до 70–80%

орендних відносин у житловому секторі залишаються у тіні, що є принципово відмінним від ринків розвинених країн ЄС [10].

По-третє, конкуренція на ринку оренди має асиметричний характер: за умов дефіциту пропозиції (як в безпечних регіонах у 2022–2025 роках) орендодавці здобувають монопольне становище і конкуренція між ними послаблюється, тоді як між орендарями за доступні об'єкти, навпаки, загострюється. Протилежна картина формується у депресивних регіонах, де відтік населення породжує надлишок пропозиції. Ця асиметрія - ключова характеристика сучасного конкурентного середовища ринку оренди в Україні.

Механізм формування конкурентного середовища трактуємо як сукупність цілеспрямованих та стихійних процесів, інструментів і інститутів, що визначають умови суперництва між учасниками ринку оренди. Стратегічний механізм є різновидом, що орієнтований не лише на підтримку поточної ринкової рівноваги, але й на формування довгострокових конкурентних умов, що відповідають цілям соціально-економічного розвитку. Виокремлення стратегічних механізмів дозволяє відійти від операційного управління ринком і зосередитись на системних перетвореннях, необхідних для повноцінного розвитку конкурентного середовища.

Для розуміння сучасного стану конкурентного середовища ринку оренди доцільно проаналізувати його еволюцію, починаючи з довоєнного 2021 року. У цей період ринок характеризувався відносно збалансованою конкуренцією: у Києві налічувалося 11–13 тис. активних оголошень, а конкуренція між орендодавцями стимулювала підтримання належної якості житла. Термін окупності квартири через оренду становив близько 15 років, що відображало відносний баланс між орендними та продажними цінами [11].

Повномасштабне вторгнення у 2022 році спричинило бімодальну трансформацію конкурентного середовища. У відносно безпечних регіонах попит різко зріс: за даними DOM.RIA, кількість пропозицій оренди збільшилася на 185% у Закарпатській області, на 147% у Київській та на 135% у Львівській [12]. Зростання попиту через переміщення населення

супроводжувалося дефіцитом житла та підвищенням орендних ставок. У цих умовах конкуренція між орендодавцями послабилася, натомість значно загострилася конкуренція між орендарями, що проявлялося у швидкому укладенні угод та практиці передоплати за кілька місяців.

У 2023–2024 роках у безпечних регіонах почалася поступова нормалізація ринку. У Києві кількість пропозицій зросла з 13,5 тис. наприкінці 2024 року до 16,5 тис. у листопаді 2025 року через повернення квартир на ринок [13]. Це частково відновило конкуренцію між орендодавцями та стримало зростання цін: у 2025 році середня вартість оренди двокімнатних квартир у столиці навіть знизилася на 4% [14].

Водночас у містах із нижчою ціновою базою ринок змінився на користь орендодавців. Це свідчить про вирівнювання ринку за рахунок швидшого зростання вартості дешевого житла.

Станом на кінець 2025 року ринок оренди сформував три типи конкурентного середовища: «ринок орендодавця» у безпечних містах заходу і центру; «нейтральну зону» у відносно стабільних містах, де конкуренція поступово відновлюється; та «ринок орендаря» у прифронтових і ризикових регіонах, де орендодавці конкурують за обмежену кількість платоспроможних клієнтів.

Ціновий механізм є найбільш безпосереднім і оперативним інструментом конкуренції на ринку оренди. У класичній ринковій моделі він функціонує через зниження орендних ставок у відповідь на зростання пропозиції або падіння попиту, та їх підвищення за протилежних умов. В умовах поляризованого ринку 2022–2025 років ціновий механізм має принципово асиметричний характер.

У безпечних регіонах ціновий механізм діє в режимі «підвищувальної спіралі»: зростання попиту від ВПО і бізнесу, що релокувався, за умов обмеженої пропозиції збільшує ставки, що, у свою чергу, стимулює окремих власників виставляти квартири на ринок оренди - але не в обсягах, достатніх для відновлення цінової рівноваги. Середня ціна оренди у червні 2025 року

становила 8,55 дол./кв. м - на 14% вище рівня кінця 2024 року, і це зростання суттєво перевищило офіційну інфляцію [1].

У прифронтових регіонах ціновий механізм формує «знижувальну пастку»: відтік населення скорочує попит, тиснучи на орендні ставки вниз, що, у свою чергу, знижує прибутковість оренди та стимулює частину власників переводити нерухомість у стан простою або зовсім виводити з ринку, ще більше обмежуючи і так мізерну ринкову активність.

Важливим аспектом цінового механізму є поведінка учасників ринку щодо валюти номінування орендних ставок. Значна частина угод на ринку оренди квартир де-факто прив'язана до долара або євро, навіть якщо формально укладається у гривні. Це означає, що інфляційний захист частково забезпечується учасниками ринку самостійно, однак водночас ускладнює доступність оренди для ВПО та малозабезпечених домогосподарств, доходи яких номіновані в гривні [11].

Для посилення ефективності цінового механізму конкуренції в стратегічному вимірі необхідним є забезпечення прозорості цінових індикаторів: публікація регулярної офіційної статистики орендних ставок у регіональному розрізі дозволить учасникам ринку приймати обґрунтовані рішення та посилить цінову конкуренцію між орендодавцями. Зараз таку статистику на комерційній основі надають ГІС «Увекон», ЛУН та OLX, однак централізованої офіційної системи моніторингу цін на оренду в Україні не існує [9].

Інформаційно-цифровий механізм є одним із найдинамічніших у системі механізмів формування конкурентного середовища. Він охоплює процеси, пов'язані зі збором, обробкою та поширенням ринкової інформації через цифрові платформи, що суттєво впливає на транзакційні витрати учасників ринку та інтенсивність конкуренції. Ринок нерухомості поступово переходить на цифрові платформи, що дозволяє спростити процеси оренди та управління нерухомістю.

Провідними цифровими платформами орендного ринку в Україні є OLX, LUN, DOM.RIA та DIM.RIA. Станом на кінець 2025 року загальна кількість

активних оголошень про оренду квартир становила близько 54,4 тис., з яких приблизно 16,5 тис. припадало на Київ [13]. За даними OLX, у I кварталі 2025 року найбільша частка оголошень зосереджувалася саме у Київському регіоні, що відповідає його ролі ключового ринку. Цифровізація суттєво змінила характер конкуренції між орендодавцями: якщо раніше перевага визначалася передусім місцезнаходженням житла та контактами ріелтора, то нині важливу роль відіграє якість онлайн-презентації об'єкта - фотографії, опис, наявність 3D-туру та швидкість реагування на запити.

Цифрові платформи підвищують прозорість ринку та зменшують інформаційну асиметрію між орендодавцями й орендарями. Орендарі можуть швидко порівнювати десятки пропозицій за ціною та характеристиками, що посилює конкурентний тиск на власників житла і стимулює їх або знижувати ціни, або підвищувати якість пропозиції. Водночас значна частина угод досі укладається поза платформами - через особисті контакти або соціальні мережі, що підтримує існування тіньового сегмента ринку.

Перспективним напрямом розвитку інформаційно-цифрового механізму є створення державного реєстру орендних договорів з відкритою агрегованою статистикою цін. Запровадження такого інструменту в Україні сприятиме детінізації ринку оренди, спрощенню реєстрації договорів і підвищенню ефективності державного регулювання.

Якісно-сервісний механізм відображає конкуренцію між орендодавцями не за ціною, а за характеристиками об'єкта та рівнем супутніх послуг. В умовах воєнного часу цей механізм суттєво трансформувався: змінилися ключові параметри, що формують конкурентну перевагу.

До 2022 року основними критеріями якості були стан ремонту, меблювання, поверховість і планування квартири, транспортна доступність. У 2022–2023 роках домінуючого значення набули нові чинники: наявність укриття в будинку, автономного електропостачання (генератора), резервного опалення та водопостачання, а також стабільного інтернет-зв'язку [13]. Власники, які інвестували в автономізацію об'єктів, отримали конкурентну

перевагу, можливість встановлювати вищі орендні ставки та швидше знаходити орендарів.

Подібна тенденція спостерігається і на ринку комерційної нерухомості: бізнес-центри з генераторами та Starlink сформували окремий сегмент із підвищеними ставками. У 2025 році середня ефективна орендна ставка на офісну нерухомість у Києві становила близько 19 дол./кв. м для класів А–В, а чистий обсяг поглинання досяг 86 тис. кв. м. Водночас у віддалених районах столиці ставки залишаються значно нижчими (8–9 дол./кв. м), що відображає роль якісно-локаційних характеристик у конкурентній диференціації [13].

У 2025 році ринок демонструє «вирівнювання знизу»: подорожчання старого житла скорочує ціновий розрив між старим фондом і новобудовами. Якщо раніше різниця могла бути двократною, то нині вона істотно зменшилась [13], що свідчить про вирівнювання ринкових позицій і зниження преміальної ренти нового житла.

Стратегічним завданням якісно-сервісного механізму є формування системи стандартів і класифікації орендного житла, що дозволить чіткіше позиціонувати об'єкти та встановлювати мінімальні вимоги до їх якості. Досвід країн ЄС показує, що запровадження класів енергоефективності та технічних паспортів підвищує прозорість конкуренції і стимулює модернізацію житлового фонду.

Інституційно-регуляторний механізм є системоутворюючим у довгостроковій перспективі, оскільки визначає «правила гри» на ринку оренди: права та обов'язки учасників, процедури врегулювання спорів, систему оподаткування і механізми захисту від недобросовісної конкуренції. Від якості інституційного середовища залежить, чи функціонує ринок на засадах чесної конкуренції, чи переходить у тіньовий і непрозорий сегмент.

Сучасний стан інституційного механізму ринку оренди нерухомості України характеризується низкою проблем. Зокрема, відсутність обов'язкової реєстрації орендних договорів ускладнює формування достовірної статистики та обмежує можливості державного моніторингу [10]. Низький рівень юридичної культури укладання письмових договорів залишає

значну частину орендних відносин поза правовим захистом, а тіньовий характер ринку формує недобросовісну конкуренцію, коли власники, що ухиляються від оподаткування, можуть знижувати ставки порівняно з тими, хто працює легально.

Водночас у 2025 році спостерігаються певні позитивні зрушення. Обов'язкова реєстрація в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ) підвищує прозорість первинного ринку, а ринок оренди торговельної нерухомості у 2024–2025 роках демонструє відновлення ділової активності та адаптацію до нових умов [13]. Це сприяє поступовому наближенню ринку до стандартів, необхідних для залучення інституційних орендодавців - керуючих компаній та інвестиційних фондів.

Стратегічним завданням інституційно-регуляторного механізму є запровадження системи реєстрації орендних договорів із одночасним зниженням податкового навантаження на доходи від оренди. Досвід Польщі та Чехії свідчить, що легалізація ринку ефективніше відбувається через економічні стимули та правовий захист сторін, а не через адміністративний тиск. Важливим напрямом також є формування законодавчої бази для REIT (інвестиційних фондів нерухомості), що дозволить розвинути сегмент інституційної оренди та посилити конкурентне середовище.

Просторово-регіональний механізм відображає конкуренцію між регіональними ринками оренди за мобільного орендаря та інвестора, а також умови формування конкурентного середовища на локальних ринках. Його значення суттєво зросло в умовах масштабного переміщення населення у 2022–2025 роках.

У 2025 році спостерігається значна регіональна поляризація ринку. Ужгород (29,8 тис. грн за двокімнатну квартиру, +36% за рік), Львів (17 тис. грн за однокімнатну) та Івано-Франківськ (майже 16 тис. грн за однокімнатну, +15%) формують «ринки продавця», де конкуренція між орендодавцями мінімальна [14]. Натомість у прифронтових регіонах ставки залишаються на мінімальному рівні: у Херсонській області - 2,5–2,6 дол./кв. м, у Миколаєві, Запоріжжі та Харкові - 3,5–4,5 дол./кв. м [1]. Розрив між

західними та східними регіонами за окремими сегментами досягає чотирикратного рівня.

Важливим проявом цього механізму є також конкуренція між містом і приміськими територіями. У 2025 році зафіксовано ситуацію, коли оренда в сільських громадах перевищила міські показники - 299 грн/кв. м проти 256 грн/кв. м у I кварталі 2025 року [13]. Це свідчить про формування нового конкурентного простору між великими містами та їхніми передмістями.

В офісному сегменті також спостерігається просторово-регіональна асиметрія. Середня ефективна ставка оренди офісів у Києві у 2025 році становила близько 11,3 дол./кв. м, що на 9% більше, ніж у грудні 2024 року. Водночас в Івано-Франківській області відбулася корекція ставок на 5–6% через зворотну міграцію частини релокованого бізнесу та зростання пропозиції офісних площ [13].

Стратегічно просторово-регіональний механізм потребує державної підтримки для вирівнювання конкурентних умов між регіонами через розвиток інфраструктури у безпечних регіонах, реалізацію програм переселення та компенсацій для ВПО, а також підтримку відновлення ринку оренди у прифронтових і постраждалих регіонах.

Виокремлені механізми формування конкурентного середовища не є незалежними один від одного - вони функціонують як взаємопов'язана система, де зміни в одному механізмі неминуче відображаються на функціонуванні решти (рис. 1). Ціновий механізм визначає мотивацію для учасників, але його ефективність залежить від інформаційного механізму (прозорості цін) та інституційного (захисту прав сторін). Якісно-сервісний механізм формує неціновий вимір конкуренції, але потребує інституційної стандартизації та цифрового представлення. Просторово-регіональний механізм визначає межі конкурентних ринків, у межах яких діють решта механізмів.



Рис. 1. Стратегічні механізми формування конкурентного середовища ринку оренди нерухомості України

На підставі проведеного аналізу можна стверджувати, що стратегічна слабкість конкурентного середовища ринку оренди нерухомості України полягає у дефіциті інституційного механізму: без функціонуючого

регуляторного каркасу (реєстрації договорів, прозорості статистики, захисту прав, стандартів якості) решта механізмів діють неефективно. У безпечних регіонах ціновий механізм формує «ринок продавця», обмежуючи доступність оренди для ВПО. В прифронтових - ринок взагалі не функціонує в конкурентному режимі через домінування безпекового фактора над економічним.

Стратегічні пріоритети вдосконалення конкурентного середовища ринку оренди нерухомості доцільно формулювати за трьома горизонтами. У короткостроковому горизонті (1–2 роки) пріоритетами є: запровадження спрощеної системи реєстрації орендних договорів із фіскальним стимулюванням; створення публічного реєстру орендних ставок для підвищення прозорості цінового механізму; розширення програм соціального орендного фонду для ВПО як інструменту вирівнювання конкурентного попиту.

У середньостроковому горизонті (3–5 років) стратегічними завданнями є: розробка законодавчої бази для REIT та інституційної оренди як нових конкурентних гравців ринку; впровадження системи класифікації орендного житла та стандартів мінімальної якості відповідно до норм ЄС; розвиток гнучких форматів комерційної оренди - коворкінгів, сервісованих офісів, апарт-готелів. У довгостроковому горизонті (5–10 років) - формування повноцінного конкурентного ринку оренди, де інституційні та приватні орендодавці функціонують в єдиному прозорому середовищі, а держава забезпечує баланс між ринковою конкуренцією та соціальною доступністю орендного житла.

Висновки та перспективи подальших розвідок у даному напрямі. Проведене дослідження дозволило комплексно охарактеризувати стратегічні механізми формування конкурентного середовища на ринку оренди нерухомості України в умовах збройного конфлікту та євроінтеграційних перетворень. Визначено та описано п'ять ключових механізмів: ціновий, інформаційно-цифровий, якісно-сервісний, інституційно-регуляторний та

просторово-регіональний, - кожен із яких зазнав суттєвої трансформації під впливом воєнного чинника 2022–2025 років.

Ціновий механізм набув асиметричного характеру: у безпечних регіонах формується «ринок продавця» з мінімальною конкуренцією між орендодавцями та зростанням ставок, що у першому півріччі 2025 року становило 14% - з 7,5 до 8,6 дол./кв. м, суттєво перевищуючи темпи інфляції. Водночас у прифронтових регіонах ставки залишаються депресивними - 2,5–4,5 дол./кв. м. Інформаційно-цифровий механізм отримав потужний імпульс завдяки зростанню ролі цифрових платформ, однак зберігається значна частка тіньового ринку. Якісно-сервісний механізм трансформувався: автономність об'єкта (генератор, укриття) перетворилась на ключову конкурентну перевагу, а «вирівнювання знизу» у 2025 році зменшило цінову диференціацію між старим і новим фондом.

Системоутворюючим механізмом у стратегічному вимірі є інституційно-регуляторний: відсутність обов'язкової реєстрації договорів, нерозвиненість правового захисту учасників та незначна частка прозорих угод є головним структурним обмеженням для розвитку повноцінного конкурентного середовища. Просторово-регіональний механізм відображає безпрецедентну поляризацію між регіональними ринками, де розрив орендних ставок між «дорогим» заходом і «дешевим» сходом становить до 4 разів. Стратегічними пріоритетами є: реєстрація договорів оренди зі зниженням фіскального навантаження, запровадження REIT та класифікації орендного житла, розвиток соціального орендного фонду та цифровізація ринкових процесів відповідно до стандартів ЄС.

Література

1. 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: 10.03.2026).

2. Павлов К. В. Інституційне забезпечення конкуренції на регіональних ринках житлової нерухомості. Економіка і суспільство. 2017. Вип. № 13. С. 887–891. URL: https://economyandsociety.in.ua/journals/13_ukr/151.pdf (дата звернення: 10.03.2026).

3. Pavlov K. Methodological approaches to determining the monopolisation level of primary residential real estate regional markets in Ukraine. Economics, Entrepreneurship, Management. 2018. Vol. 5(1). P. 63–72. DOI: <https://doi.org/10.23939/eem2018.01.063>

4. Стрішенець О. М., Павлов К. В. Особливості конкурентних відносин на регіональних ринках нерухомості. Науковий вісник Ужгородського університету. Серія «Економіка». 2017. Вип. 1(49). С. 35–38.

5. Павлов К. В., Павлова О. М., Купчак В. Р. Стратегічні напрями державного регулювання конкурентних відносин шляхом стимулювання попиту та пропозиції на регіональних ринках житла в Україні. Економічний часопис Східноєвропейського національного університету імені Лесі Українки. 2019. № 4(20). С. 141–149.

6. Павлов К. В. Функціональна структура ринку житлової нерухомості: регіональний вимір. Приазовський економічний вісник. 2017. Вип. 5(05). URL: http://rev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf (дата звернення: 10.03.2026).

7. Садов'як М.С. Теоретичні основи формування конкурентних переваг у житловому будівництві. Наукові записки Львівського університету бізнесу та права. 2022. Вип. 33. URL: <https://nzlubp.org.ua/index.php/journal/article/download/1689/1471/> (дата звернення: 10.03.2026).

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. № 48. DOI: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>

9. Пекна Г., Гофман М. Мікроекономічні показники діагностики конкурентного середовища на ринку нерухомості. Вчені записки Університету «КРОК». 2025. № 1(77). URL: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/999> (дата звернення: 10.03.2026).

10. Mistosite. Виклики і регулювання орендного ринку в часи криз. URL: <https://mistosite.org.ua/articles/vyklyky-i-rehuliuвання-orendnoho-rynku-v-chasy-kryz> (дата звернення: 10.03.2026).

11. ЛУН. Підсумки 2025 року для ринку нерухомості. URL: <https://lun.ua/stat/statistic-market-summary-0921> (дата звернення: 10.03.2026).

12. LexUkraine. Ринок нерухомості України у 2022 році. URL: <https://lexukraine.com.ua/rinok-neruhomosti-ukrayny-u-2022-roku-statistika/> (дата звернення: 10.03.2026).

13. 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).

14. InVenture. Яким був ринок нерухомості України у 2025 році. URL: <https://inventure.com.ua/uk/analytics/investments/yak-zminivsyia-rinok-neruhomosti-ukrayini-u-2025-roci> (дата звернення: 10.03.2026).

References

1. GIS Uvekon (2024), “Residential 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 10 March 2026).

2. Pavlov, K.V. (2017), “Institutional provision of competition in regional housing real estate markets”, *Ekonomika i suspilstvo*, [Online], vol. 13, available at: https://economyandsociety.in.ua/journals/13_ukr/151.pdf (Accessed 10 March 2026).

3. Pavlov, K. (2018), “Methodological approaches to determining the monopolisation level of primary residential real estate regional markets in

Ukraine”, *Economics, Entrepreneurship, Management*, vol. 5, no. 1, pp. 63–72.
DOI: <https://doi.org/10.23939/eem2018.01.063>

4. Strishenets, O.M. and Pavlov, K.V. (2017), “Features of competitive relations in regional real estate markets”, *Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho universytetu. Seriya «Ekonomika»*, vol. 1(49), pp. 35–38.

5. Pavlov, K.V. Pavlova, O.M. and Kupchak, V.R. (2019), “Strategic directions of state regulation of competitive relations by stimulating demand and supply in regional housing markets in Ukraine”, *Ekonomichniy chasopys Skhidnoievropeiskoho natsionalnoho universytetu imeni Lesi Ukrainky*, vol. 4(20), pp. 141–149.

6. Pavlov, K.V. (2017), “Functional structure of the residential real estate market: regional dimension”, *Pryazovskyi ekonomichniy visnyk*, [Online], vol. 5(05), available at: http://pev.kpu.zp.ua/journals/2017/5_05_uk/44.pdf (Accessed 10 March 2026).

7. Sadovyak, M.S. (2022), “Theoretical foundations of the formation of competitive advantages in housing construction”, *Scientific notes of the Lviv University of Business and Law*. [Online], vol. 33, available at: <https://nzlubp.org.ua/index.php/journal/article/download/1689/1471/> (Accessed 10 March 2026).

8. Krasnevykh, O.A. Pavlov, K.V. and Yushchak, A.V. (2023), “Theoretical aspects of studying the residential real estate market of Ukraine during the war economy”, *Ekonomika ta suspilstvo*, [Online], vol. 48, available at: <https://doi.org/10.32782/2524-0072/2023-48-34>

9. Pekna, H. and Hofman, M. (2025), “Microeconomic indicators for diagnosing the competitive environment in the real estate market”, *Vcheni zapysky Universytetu «KROK»*, [Online], vol. 1(77), available at: <https://snku.krok.edu.ua/index.php/vcheni-zapiski-universitetu-krok/article/view/999> (Accessed 10 March 2026).

10. Mistosite (2024), “Challenges and regulation of the rental market in times of crisis”, available at: <https://mistosite.org.ua/articles/vyklyky-i-rehuliuвання-orendnoho-rynku-v-chasy-kryz> (Accessed 10 March 2026).

11. LUN (2025), “2025 results for the real estate market”, available at: <https://lun.ua/stat/statistic-market-summary-0921> (Accessed 10 March 2026).

12. LexUkraine (2022), “Ukraine's real estate market in 2022”, available at: <https://lexukraine.com.ua/rinok-neruhomosti-ukrayny-u-2022-roku-statistika/> (Accessed 10 March 2026).

13. GIS Uvekon (2025), “Review 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 10 March 2026).

14. InVenture (2025), “How Ukraine's real estate market changed in 2025”, available at: <https://inventure.com.ua/uk/analytics/investments/yak-zminivsyar-inok-neruhomosti-ukrayini-u-2025-roci> (Accessed 10 March 2026).

Отримано редакцією журналу / Received: 14.03.26

Прорецензовано / Revised: 17.03.26

Схвалено до друку / Accepted: 20.03.26